

Решение
об отказе в установлении кадастровой стоимости объекта недвижимости в размере
его рыночной стоимости

№ ОРС-70/2024/000187
(номер решения)

15.05.2024
(дата принятия решения)

Областное государственное бюджетное учреждение «Томский областной центр
инвентаризации и кадастра»

(полное наименование бюджетного учреждения, созданного субъектом Российской Федерации
и наделенного полномочиями, связанными с определением кадастровой стоимости)

По результатам рассмотрения указанного в настоящем решении заявления об установлении кадастровой стоимости объекта недвижимости в размере его рыночной стоимости (далее - заявление) принято решение об отказе в установлении кадастровой стоимости объекта недвижимости в размере рыночной стоимости такого объекта недвижимости, содержащейся в соответствующем отчете об оценке рыночной стоимости, по основаниям, приведенным в разделе V настоящего решения.

I. Общие сведения		
1.1	Кадастровый номер объекта недвижимости	70:21:0200007:11401
1.2	Рыночная стоимость объекта недвижимости, указанная в отчете об оценке рыночной стоимости	42 840 000 (Сорок два миллиона восемьсот сорок тысяч) рублей
1.3	Дата поступления заявления	24.04.2024
II. Сведения о заявителе и представителе заявителя		
2.1	Фамилия, имя, отчество (последнее - при наличии) заявителя - физического лица; наименование заявителя - юридического лица, наименование органа государственной власти, органа местного самоуправления	Общество с ограниченной ответственностью «Рассвет» ИНН 7017314791
2.2	Фамилия, имя, отчество (последнее - при наличии) представителя заявителя	
III. Сведения об отчете об оценке рыночной стоимости объекта недвижимости		
3.1	Реквизиты отчета об оценке рыночной стоимости объекта недвижимости, приложенного к заявлению	№ 126-А/2024 от 02.04.2024
3.2	Дата определения рыночной стоимости объекта недвижимости	06.03.2024

IV. Сведения об оценщиках, составивших отчет об оценке рыночной стоимости

N п/п	Фамилия, имя, отчество (последнее - при наличии) оценщика	Сведения о членстве оценщика, в саморегулируемой организации оценщиков	Сведения о квалификационном аттестате оценщика
1	Хлопцов Дмитрий Михайлович	Член СРО Ассоциация «Русское общество оценщиков», рег. № 000023 от 09.07.2007	Квалификационный аттестат № 021645-1 от 18.06.2021, сроком действия с 18.06.2021 по 18.06.2024, выданный Федеральным бюджетным учреждением «Федеральный ресурсный центр» по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости»

V. Причины, послужившие основанием для принятия решения об отказе в установлении кадастровой стоимости объекта недвижимости в размере его рыночной стоимости в связи с использованием неполных и (или) недостоверных сведений, расчетными или иными ошибками, повлиявшими на итоговый результат определения рыночной стоимости такого объекта недвижимости, нарушением требований законодательства об оценочной деятельности при составлении отчета об оценке рыночной стоимости такого объекта недвижимости

1. Отсутствие в расчетной таблице на стр. 53 Отчета корректировки на тип планировки в отношении стоимости объектов-аналогов №1 и №2 в рамках сравнительного подхода приводит к занижению стоимости объекта оценки и нарушает требования **статьи 11 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 № 135-ФЗ** (далее - **ФЗ-135**) в части: *«Отчет не должен допускать неоднозначное толкование или вводить в заблуждение»* и **подпункта б пункта 22** Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611 (далее - **ФСО №7**): *«в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным»*. Данное замечание основано на том, что объектом оценки является помещение, имеющее свободную планировку, что позволяет использовать их в качестве торговых площадей, а объекты-аналоги №1 (пр. Фрунзе, 152) и №2 (пр. Фрунзе 103/1), согласно скриншотам в Приложении к Отчету на стр. 60-61, имеют офисное назначение, планировка которых не позволяет их эксплуатацию в качестве торгового. В данном случае необходима корректировка на тип планировки.

2. Отсутствие обоснования применения тех или иных значений корректировок на местоположение в отношении всех объектов-аналогов в рамках сравнительного подхода нарушает требования **ст. 11 ФЗ-135** в части: *«Отчет не должен допускать неоднозначное толкование или вводить в заблуждение»* и **п. 2 ФСО VI**: *«При составлении отчета об оценке оценщик должен придерживаться следующих принципов (требований): в отчете об оценке должна быть изложена вся существенная информация, использованная оценщиком при определении стоимости объекта оценки; существенная информация, приведенная в отчете об оценке, должна быть подтверждена путем раскрытия ее источников; отчет должен содержать достаточное количество сведений, позволяющее квалифицированному специалисту, не участвовавшему в процессе оценки объекта оценки, понять логику и объем проведенного оценщиком исследования, убедиться в его соответствии заданию на оценку и достаточности»*

для цели оценки.». Данное замечание основано на том, что в расчетной таблице на стр. 43 оценщик применяет в отношении объектов-аналогов № 1 и № 3 корректировку на местоположение в размере (минус)8%, а для объекта-аналога №2 корректировку на местоположение в размере (минус)18%, при этом обоснование значений корректировки на стр. 39 Отчета не представлено.

3. Отсутствие сравнительного анализа объекта оценки и объектов-аналогов относительно такого ценообразующего параметра как наличие отдельного входа приводит к отсутствию корректировки на наличие отдельного входа в отношении стоимости объектов-аналогов №1 (пр. Фрунзе, 152), №2 (пр. Фрунзе, 103/1), используемых в рамках сравнительного подхода, и объектов-аналогов № 1 (ул. Колхозная, 11/2), №3 (ул. Красноармейская, 44) в рамках доходного подхода, ввиду отсутствия у указанных объектов отдельного входа, приводит к искажению итоговой стоимости объекта оценки и нарушает требования **ст. 11 ФЗ-135** в части: *«Отчет не должен допускать неоднозначное толкование или вводить в заблуждение»* и **подпунктов 3, 4 пункта 9** Федерального стандарта оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 14.04.2022 № 200 (далее - **ФСО V**): одним из основных этапов сравнительного подхода является *«сравнительный анализ количественных и качественных характеристик (сходства и различий) аналогов и объекта оценки; внесение в значения единиц сравнения корректировок для устранения различий между объектом оценки и аналогами»* и **пп. д п. 22 ФСО №7**: *«При применении метода корректировок каждый объект-аналог сравнивается с объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), выявляются различия объектов по этим факторам и цена объекта-аналога или ее удельный показатель корректируется по выявленным различиям с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки. При этом корректировка по каждому элементу сравнения основывается на принципе вклада этого элемента в стоимость объекта»*.

4. Использование качестве объектов-аналогов №2 (пр. Фрунзе, 103/1) в рамках расчета рыночной стоимости сравнительным подходом и аналога №3 (ул. Красноармейская, 44) в рамках доходного подхода, которые нельзя назвать сопоставимыми с объектом оценки, поскольку суммарная величина корректировок, характеризующих их местоположение (местоположение по типовым зонам и на красную линию) слишком значительна: (-)36,2% и (-)37,3% соответственно, приводит к искажению итоговой стоимости объекта оценки и нарушает требования **пп. 4 п. 5 ФСО V**: *«Рассматривая возможность и целесообразность применения сравнительного подхода, оценщику необходимо учитывать объем и качество информации о сделках с объектами, аналогичными объекту оценки, в частности: степень сопоставимости аналогов с объектом оценки»*; **пп. 2 п. 9 ФСО V**: одним из основных этапов сравнительного подхода является *«выбор наиболее сопоставимых аналогов и расчет единиц сравнения для каждого из них»*; **пп. 2 п. 10 ФСО V**: *«В рамках сравнительного подхода при выборе аналогов следует использовать при проведении анализа наиболее сопоставимые аналоги для того, чтобы вносить меньше корректировок»*. Также следует отметить, что о несопоставимости объекта-аналога с объектом оценки, различие в характеристике между которыми составляет более 30%, свидетельствует также информация, приведенная в Справочнике, который использует Оценщик в расчетах («Справочник оценщика недвижимости-2023. Торговая недвижимость. Сравнительный подход». Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки под ред. Лейфера Л.А., стр. 71). Кроме того, в том же сборнике указано, что корректировка на местоположение может быть применена для аналогов, сопоставимых по всем ценообразующим факторам и отличающаяся только по одной из характеристик, связанных по локальному местоположению. Таким образом, оценщик может использовать только объекты – аналоги отличающиеся от объекта оценки только по одной из характеристик, связанной с его местоположением. Иными словами, допускается применение только одной из корректировок на местоположение.

5. Ошибочное и необоснованное применение корректировки в размере минус 9% на местоположение в отношении объекта-аналога № 2 в рамках доходного подхода приводит к занижению итоговой стоимости объекта оценки и нарушает требования **ст. 11 ФЗ-135** в части:

«Отчет не должен допускать неоднозначное толкование или вводить в заблуждение» и **пп. б п. 22 ФСО №7**: «в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным». Данное замечание основано на том, что помещение по адресу: г. Томск, ул. Льва Толстого 38/4, использованное в качестве объекта-аналога № 2 в рамках доходного подхода расположено в зоне многоэтажной жилой застройки, с выходом на дорогу со средним автомобильным трафиком, имеет одностороннее движение, характеризуется средней пешей проходимостью и по местоположению сопоставимо с оцениваемым помещением.

6. Ошибочное и необоснованное применение корректировки в размере минус 3,3% на «красную линию» в отношении объекта-налога № 2 в рамках доходного подхода приводит к занижению итоговой стоимости объекта оценки и нарушает требования **ст. 11 ФЗ-135** в части: «Отчет не должен допускать неоднозначное толкование или вводить в заблуждение» и **пп. б п. 22 ФСО №7**: «в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным». Данное замечание основано на том, что фактически здание расположено по ул. Сибирской, на улице с односторонним движением и по местоположению сопоставимо с оцениваемым помещением.

7. Использование Оценщиком в расчетах предложения к продаже объекта-аналога №3 в рамках сравнительного подхода значительно удаленного от даты оценки, датированного апрелем 2023, при наличии на дату оценки достаточного количества предложений, носит необоснованный характер, приводит к искажению итоговой рыночной стоимости объекта оценки и нарушает требования **пп. 3 п. 5 ФСО V**: «Рассматривая возможность и целесообразность применения сравнительного подхода, оценщику необходимо учитывать объем и качество информации о сделках с объектами, аналогичными объекту оценки, в частности: актуальность рыночной ценовой информации», **пп. 3 п. 10 ФСО V**: «В рамках сравнительного подхода при выборе аналогов следует учитывать, что сделки, совершенные ближе к дате оценки, более репрезентативны, чем сделки, совершенные в более ранний срок».

8. Использование в качестве аналога объекта смешанного функционального назначения и отсутствие корректирующего коэффициента на назначение объекта в отношении объекта-аналога №1 (ул. Колхозная, 11/2) в рамках доходного подхода, приводит к искажению итоговой стоимости объекта оценки и нарушает требования **пп. 2 п. 9 ФСО V** («Одним из основных этапов сравнительного подхода является «выбор наиболее сопоставимых аналогов и расчет единиц сравнения для каждого из них») и **пп. б п. 22 ФСО №7**, «... в качестве объектов-аналогов используются объекты-недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам». Данное замечание основано на том, что при расчете арендной ставки в качестве аналога № 1 оценщик принимает помещение по адресу: г. Томск, ул. Колхозная 11/2. В скриншоте объявления в Приложении к отчету на стр. 63 указано, что в аренду сдаются торговые и производственные площади, то есть имеющие смешанное функциональное назначение и относящиеся к более дешевому сегменту. В расчетной таблице на стр. 52 Отчета корректировка на назначение отсутствует.

9. Использование в расчетах несопоставимого с объектом оценки по площади объекта-аналога №1 в рамках сравнительного подхода, приводит к применению значительных корректировок, а вследствие с этим к искажению итоговой рыночной стоимости объекта оценки и нарушению требований: **ст. 11 ФЗ-135** в части: «Отчет не должен допускать неоднозначное толкование или вводить в заблуждение», **пп. б п. 22 ФСО №7**: «в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех

объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным», **пп. 4 п. 5 ФСО V**: «Рассматривая возможность и целесообразность применения сравнительного подхода, оценщику необходимо учитывать объем и качество информации о сделках с объектами, аналогичными объекту оценки, в частности: степень сопоставимости аналогов с объектом оценки»; **пп. 2 п. 9 ФСО V**: одним из основных этапов сравнительного подхода является «выбор наиболее сопоставимых аналогов и расчет единиц сравнения для каждого из них»; **пп. 2 п. 10 ФСО V**: «В рамках сравнительного подхода при выборе аналогов следует использовать при проведении анализа наиболее сопоставимые аналоги для того, чтобы вносить меньше корректировок». Данное замечание основано на том, площадь рассматриваемого объекта-аналога более чем в 10 раз меньше площади объекта оценки. Существенное различие в площади повлекло применение значительных понижающих корректировок (-) 30,3%, что привело к искажению стоимости объекта оценки.

Директор

(полное наименование должности лица, подписавшего настоящее решение) (подпись)



Шестаков А.А.

(фамилия, имя, отчество (последнее - при наличии) лица, подписавшего настоящее решение)

