

Решение

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

N ОРС -70/2024/000624
(номер решения)

22.10.2024
(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	70:21:0100057:1940
1.2	Рыночная стоимость объекта недвижимости, указанная в отчете об оценке рыночной стоимости	17 660 906,69 (Семнадцать миллионов шестьсот шестьдесят тысяч девятьсот шесть) рублей 69 копеек
1.3	Дата поступления заявления	09.10.2024
II. Сведения о заявителе и представителе заявителя		
2.1	Фамилия, имя, отчество (последнее - при наличии) заявителя - физического лица; наименование заявителя - юридического лица и его организационно-правовая форма, соответствующие информации, содержащейся в Едином государственном реестре юридических лиц, наименование органа государственной власти, органа местного самоуправления	
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	№ 2603 от 09.10.2024
3.2	Дата определения рыночной стоимости объекта недвижимости	27.09.2024

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	Замазчикова Светлана Павловна	Член Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков (СМАО), рег. № 389 от 03.07.2007	Квалификационный аттестат № 032468-1 от 24.12.2021, сроком действия с 24.12.2021 по 24.12.2024, 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. Использование на стр. 31-34 Отчета искаженного и недостоверного анализа рынка земельных участков с представленными в нем предложениями о продаже земельных участков из иного, производственного сегмента рынка, предложениями не являющимися публичной офертой, с диапазоном цен от 16 666,67 до 45 569,62 рублей за кв. м., при наличии на рынке достаточного количества более сопоставимых предложений о продаже земельных участков из соответствующего объекту оценки сегменту рынка с более расширенным диапазоном цен от 48 000 до 151 000 рублей за кв. м., свидетельствует о его недостаточном обследовании, ставит под сомнение выбор объектов-аналогов, 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», **пункта 10** Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611 (далее - **ФСО №7**) в части: «Для определения стоимости недвижимости оценщик исследует рынок в тех его сегментах, к которым относятся фактическое использование оцениваемого объекта..», **подпунктов б, в пункта 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; при проведении оценки должны быть описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов. Использование в расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов должно быть обосновано в отчете об оценке» и **подпункта 3 пункта 7** Федерального стандарта оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 14.04.2022 № 200: «Если сведения о совершенных сделках отсутствуют или их недостаточно для определения стоимости объекта оценки, оценщик может использовать цены предложений. Цена предложения представляет собой мнение одной из сторон потенциальной сделки, заинтересованной в более высокой цене, поэтому при проведении анализа цен предложений по аналогам оценщику следует учитывать: ... соответствие цены аналога его характеристикам в сопоставлении с другими предложениями на рынке, избегая завышенных или заниженных цен

предложения» и пункта 2 Федерального стандарта оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденного приказом Минэкономразвития РФ № 200 от 14.04.2022 (далее - **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».

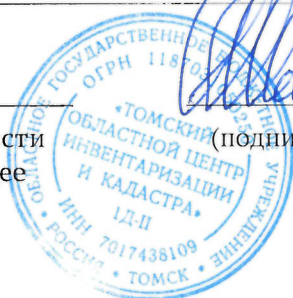
2. Использование несопоставимых по ценообразующим факторам с объектом оценки объектов-аналогов приводит к искажению итоговой стоимости объекта оценки и нарушению требований **статьи 3 ФЗ-135**: «...под рыночной стоимостью объекта оценки понимается наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда: одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение; стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах; цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было»; **статьи 11 ФЗ-135** «Об оценочной деятельности» в части: «Отчет не должен допускать неоднозначное толкование или вводить в заблуждение», **подпунктов 3, 4 п. 9 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», **подпункта д пункта 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». Данное замечание основано на том, что объекты, примененные оценщиком в качестве аналогов, выбраны ошибочно. Так, помещение по адресу: г. Томск, ул. 79-й Гвардейской дивизии, 4/5 относится в производственно-офисному, более дешевому сегменту рынка коммерческой недвижимости и не является аналогом для оцениваемого помещения по основному ценообразующему фактору – назначению. Предложение о продаже объекта по адресу: г. Томск, ул. Большая Подгорная, 234, примененное оценщиком в качестве аналога №2, по сути, представляет собой продажу бизнеса, в источнике объявления указано, что здание продается с товарными остатками и оборудованием. Таким образом, данный объект не может выступать в качестве аналога для оцениваемого объекта. Здание по адресу: г. Томск, Московский тракт, 37 продается с торгов в рамках процедуры банкротства и не является публичной офертой, следовательно, аналогом также не является, так как в данном случае нарушены принципы, лежащие в основе определения рыночной стоимости.

3. Необоснованное применение корректировки на «возраст здания» в отношении стоимости всех объектов аналогов привело к занижению итоговой стоимости объекта оценки и нарушению требований **статьи 11 ФЗ-135** в части: «Отчет не должен допускать неоднозначное толкование или вводить в заблуждение» и **пункта 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». Проведённый анализ рынка коммерческой недвижимости в центре г. Томска показал, что возраст торгово-офисных, административных зданий на удельную цену предложения не оказывает никакого влияния. Так, год постройки здания по адресу: г. Томск, пр. Ленина, 159 – 1900 год. Удельная цена предложения о продаже помещения в этом здании составляет 80 000 рублей за 1 кв. м. При этом, год постройки здания по адресу: г. Томск, пр. Ленина 93 стр. 1 – 1917 год. Удельная цена предложения составила 96 960 рублей за 1 кв. м, при прочих равных условиях. Возраст здания по ул. Розы Люксембург 101 – 16 лет, а у здания по адресу: г. Томск, ул. Большая Подгорная, 70 – 11 лет, тем не менее удельная цена предложения о продаже помещений приблизительно одинаковая 158 910 и 158 540 рублей за 1 кв. м, учитывая тот факт, что здание по ул. Розы Люксембург уступает по местоположению зданию по ул. Большая Подгорная. Здания по адресам: г. Томск, пр. Ленина 199 и пр. Ленина 173 имеют одинаковый год постройки – 1998 год, однако удельная цена предложения разнится значительно от 97 400 до 140 710 рублей за 1 кв. м. Считаем, что год постройки в данном случае никак на рыночную стоимость объекта, при прочих равных условиях не влияет.

Директор

(полное наименование должности
лица, подписавшего настоящее
решение)



(подпись)

Шестаков А.А.

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