

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

№ ОРС-70/2024/000635
(номер решения)

29.10.2024
(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	70:22:0010104:6174
1.2	Рыночная стоимость объекта недвижимости, указанная в отчете об оценке рыночной стоимости	33 710 000 (Тридцать три миллиона семьсот десять тысяч) рублей
1.3	Дата поступления заявления	16.10.2024
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	
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	№ 130/2024 от 25.09.2024
3.2	Дата определения рыночной стоимости объекта недвижимости	23.09.2024

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	Частнопрактикующий оценщик Соколова Дина Евгеньевна	Член СРО Ассоциация «Русское общество оценщиков», рег. № 008873 от 24.01.2014	Квалификационный аттестат № 042404-1 от 29.07.2024, сроком действия с 29.07.2024 по 29.07.2027, 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 Оценщиком в Отчете анализа рынка коммерческой недвижимости г. Северска, состоящего всего из 7 предложений, 4 из которых относятся к низшему диапазону цен, со средним показателем удельной рыночной стоимости 23 933 рублей/кв.м, при том, что на рынке достаточно предложений сопоставимых с объектом оценки по основным ценообразующим факторам, таким как: местоположение, состояние, назначение, площадь, со средним показателем удельной рыночной стоимостью 42 914,20 рублей/кв.м, свидетельствует о его недостаточном исследовании, ставит под сомнение выбор объектов-аналогов, что может привести к искажению итоговой рыночной стоимости объекта оценки, и нарушает требования **статьи 11** Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (далее - **ФЗ-135**) в части: «Отчет не должен допускать неоднозначное толкование или вводить в заблуждение» и **пункта 2** Федерального стандарта оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 14.04.2022 № 200 (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» и **подпунктов б, в 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; 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».

2. Отсутствие сравнительного анализа между местоположением объекта оценки и объектами-аналогами относительно такого важного ценообразующего фактора для коммерческой недвижимости как близость к остановкам общественного транспорта приводит к отсутствию корректировки на «расстояние до ближайшей остановки общественного транспорта» в отношении стоимости объектов-аналогов №1 и №3 в рамках сравнительного подхода и в отношении стоимости объекта-аналога №2 в рамках доходного подхода, а также занижает итоговую стоимость объекта оценки и нарушает требования **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», **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».

3. Ошибочное и необоснованное применение в отношении стоимости объекта-аналога №3 в рамках сравнительного подхода корректировки на «местоположение» в размере 12,4%, не отражающей действительной разницы в местоположении объекта оценки и объекта-аналога, приводит к занижению итоговой стоимости объекта оценки и нарушает требования **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», **подпунктов 3, 4 пункта 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». Данное замечание основано на том, что объект оценки расположен в окружении плотной многоквартирной жилой застройки, в окружении большого количества объектов социально-общественного и торгово-офисного назначения. Аналог №3 расположен в зоне жилой многоквартирной застройки, приближенной к окраине города и граничащей с промзоной. Корректировка, примененная на местоположение в размере 12,4% в расчетной таблице на стр. 45 Отчета не отражает действительной разницы в местоположении между объектом оценки и аналогом №3.

4. Ошибочное распределение Оценщиком площадей между первым и подвальным этажами объекта оценки привело к неверному определению корректировок на «этажность» и на «наличие вспомогательных помещений» в отношении всех объектов-аналогов в рамках сравнительного и доходного подходов, 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». Данное замечание основано на том, что Оценщик на стр. 43 Отчета утверждает, что «объект оценки расположен с равным распределением площади на первом и подвальном этажах», однако данный факт не подтверждается планами первого и подвального этажей, находящимися в выписке из Единого государственного реестра недвижимости и техническом плане на стр. 75, 76 и 81 Отчета.

5. Некорректно определенная доля стоимости, приходящейся на улучшения в общей стоимости единого объекта недвижимости (ЕОН), приводит к искажению итоговой стоимости объекта оценки и нарушает требования **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». Данное замечание основано на том, что Объектом оценки является встроенно-пристроенное помещение к многоквартирному жилому дому общей площадью 2578,5 кв.м. Данный жилой дом расположен на земельном участке площадью 1702 кв.м. Площадь оцениваемого нежилого помещения равна 1544,2 кв.м, что составляет ~60% от общей площади жилого дома, а в соответствии с этим оцениваемому помещению принадлежит лишь 60% от площади всего земельного участка. Соответственно, доля стоимости, приходящейся на улучшения в общей стоимости единого объекта недвижимости (ЕОН), должна рассчитываться исходя из площади земельного участка, относящегося к оцениваемому нежилому помещению.

Директор

(полное наименование должности
лица, подписавшего настоящее
решение)



(подпись)

Шестаков А.А.

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