

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

№ ОРС-70/2024/000687
(номер решения)

22.11.2024
(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	70:21:0100013:1492
1.2	Рыночная стоимость объекта недвижимости, указанная в отчете об оценке рыночной стоимости	6 951 000 (Шесть миллионов девятьсот пятьдесят одна тысяча) рублей
1.3	Дата поступления заявления	08.11.2024
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	№ 151/2024 от 05.11.2024
3.2	Дата определения рыночной стоимости объекта недвижимости	20.10.2024

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

№ 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. Необоснованное применение корректировки на «местоположение» в отношении стоимости объектов-аналогов №2 и № 3 в размере +4% в рамках сравнительного подхода, в отношении стоимости объектов-аналогов №2 и № 3 в размере 0% в рамках доходного подхода и в отношении стоимости объекта-аналога №1 в размере +11,4% в рамках сравнительного подхода, не отражающей действительной разницы в местоположении оцениваемого нежилого здания и объектов-аналогов, приводит к занижению итоговой 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*», **подпунктов 3, 4 пункта 9** Федерального стандарта оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утверждённого 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 **подпункта д пункта 22** Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611 (далее - **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 оцениваемое нежилое здание, расположено в промышленной зоне, примыкающей к объектам малоэтажной жилой застройки, в том числе многоквартирной и характеризуется наличием объектов инфраструктуры, имеет средний уровень транспортной доступности. Местоположение аналогов №2 и №3, использованных в сравнительном подходе и аналоги №2 и №3, использованные в доходном подходе характеризуются низкой транспортной доступностью и более низким качеством подъездных путей, а также бóльшим удалением от центра города и отсутствием каких-либо объектов инфраструктуры, территория их расположения характеризуется застройкой преимущественно

производственными объектами. Аналог №1 расположен на значительном удалении от города, от автомагистралей, в обособленной промышленной зоне, где также отсутствуют какие-либо объекты инфраструктуры. Столь существенные отличия в местоположении объекта-оценки и объектов-аналогов требуют применения бóльших значений корректировок на местоположение.

2. Использование в Отчете искаженного и недостоверного анализа рынка свидетельствует о его недостаточном исследовании Оценщиком, что ставит под сомнение выбор объектов-аналогов при расчете рыночной стоимости объекта оценки, и приводит к нарушению требований **статьи 11 ФЗ-135** в части: «Отчет не должен допускать неоднозначное толкование или вводить в заблуждение», **подпункта 10 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», **подпункта 3 пункта 7 ФСО V**: «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 от 14.04.2022 № 200: «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 представленных на стр. 25 Отчета результатах исследования рынка продажи недвижимости в сегменте, соответствующем объекту оценки, присутствует помещение, расположенное в п. Аэропорт Томского района (предложение № 8), совершенно не сопоставимое по местоположению с объектом оценки, при наличии достаточного количества предложений о продаже объектов производственно-складского назначения в г. Томске. Также информация о продаже объекта № 5 не соответствует информации, указанной в объявлении относительно площади объекта и его удельной цены. Более того в представленном анализе рынка присутствуют предложения продажи производственных комплексов, включающие в себя ряд объектов различного назначения в том числе: административные комплексы, бытовые части, вспомогательное оборудование. Использование в Отчете искаженного и недостоверного анализа рынка свидетельствует о его недостаточном исследовании Оценщиком, ставит под сомнение выбор объектов-аналогов и может привести к искажению итоговой стоимости объекта оценки.

Директор

(полное наименование должности лица, подписавшего настоящее решение)



Шестаков А.А.

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

