

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

№ ОРС-70/2024/000699
(номер решения)

29.11.2024
(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	70:22:0010104:6174
1.2	Рыночная стоимость объекта недвижимости, указанная в отчете об оценке рыночной стоимости	35 190 000 (Тридцать пять миллионов сто девяносто тысяч) рублей
1.3	Дата поступления заявления	14.11.2024
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	№ 130-1/2024 от 05.11.2024
3.2	Дата определения рыночной стоимости объекта недвижимости	23.09.2024

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. Использование Оценщиком в Отчете искаженного ограниченного, заниженного и недостоверного анализа рынка коммерческой недвижимости г. Северска, состоящего всего из 7 предложений, 4 из которых относятся к низшему диапазону цен, содержащего в своем составе предложения о продаже заброшенных не эксплуатируемых зданиях, предложения о продаже помещения, расположенного в подвальном помещении не приспособленного под торговое использование, предложения о продаже помещения, с готовым действующим бизнесом - гостиница в формате хостела – иного назначения, несопоставимых по площади, 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. На стр. 35-36 Отчета представлены фотоматериалы недостаточные для идентификации объекта оценки и анализа состояния подвала в целом. Согласно описанию объекта оценки размер площади, приходящейся на подвал, составляет 596,60 кв. м, на фотографиях представлена малая часть, что 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».

3. Необоснованное применение некорректного размера коэффициента на потери от недозагрузки в размере 19,2 %, соответствующее верхней границе расширенного интервала, привело к занижению стоимости объекта оценки и нарушению требований **статьи 11 ФЗ-135 в части:** «Отчет не должен допускать неоднозначное толкование или вводить в заблуждение». Данное замечание основано на том, что применение размера коэффициента на потери от недозагрузки в размере 19,2 %, соответствующее верхней границе расширенного интервала, некорректно, так как аренднопригодная площадь объекта оценки составляет большую часть оцениваемого помещения. Таким образом, считаем вполне обоснованным применение среднего значения коэффициента.

4. Ошибочное определение коэффициента капитализации приводит к занижению рыночной 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 применение размера ставки капитализации в размере 11%, соответствующее верхнему значению интервала, необоснованно. Так как данный показатель применяется для объекта низшего класса качества, в удовлетворительном техническом состоянии, на второй линии улицы. Однако исследование оценщиком технического состояния здания, в котором расположено оцениваемое помещение не предоставлено в Отчете, а согласно фотоматериалам и описанию значительная часть оцениваемого помещения находится в хорошем, эксплуатируемом состоянии, и более того расположена на «красной линии» с крайне высокой проходимостью.

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. В результате проведенного анализа сложившегося рынка земельных участков г. Северска по данным ОГБУ «ТОЦИК», удельный показатель рыночной стоимости земельных участков под коммерческую застройку составляет при прочих равных условиях на дату близкую к дате оценке 5700 рублей. Оценщик производит вычет земельного участка на стр. 66 Отчета в размере 11 340 000,00 рублей, то есть 11 104,58 рублей в пересчете за 1 кв.м, что не соответствует рыночным данным. На стр. 65 Отчета при обосновании вычета стоимости земельного участка из стоимости ЕНК оценщик указывает, что: «Выбор среднего значения доли стоимости земельного участка в стоимости единого объекта недвижимости обусловлен тем фактом, что для корректного расчета в каждом уникальном случае, Оценщиком должны анализироваться площади земельного участка, расположенного не только под объектом оценки, но и под объектами-аналогами. Так, например, в случае расположения аналога на участке, в значительной степени превышающем площадь, необходимую для эксплуатации объекта капитального строительства, Оценщику будет необходимо исключить всю стоимость участка из стоимости единого объекта недвижимости, и наоборот.», однако данный анализ в Отчете оценщиком не проведен.

Директор

(полное наименование должности
лица, подписавшего настоящее
решение)



(подпись)

Шестаков А.А.

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