

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

№ ОРС-70/2024/000701
(номер решения)

05.12.2024
(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	70:21:0100060:1641
1.2	Рыночная стоимость объекта недвижимости, указанная в отчете об оценке рыночной стоимости	35 660 000 (Тридцать пять миллионов шестьсот шестьдесят тысяч) рублей
1.3	Дата поступления заявления	15.11.2024
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	№ 155/2024 от 12.11.2024
3.2	Дата определения рыночной стоимости объекта недвижимости	09.11.2024

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 в отчете недостоверных сведений относительно физического состояния объекта оценки, планировки, приводит к искажению 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*» и **пункта 2** Федерального стандарта оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утверждённого 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*». Данное замечание основано на том, что в Отчете на стр. 30-32 представлены фотоматериалы, отображающие состояние оцениваемого здания не соответствующие дате проведения оценки 09.11.2024. В результате проверки специалистами было установлено, что состояние, описанное в Отчете, соответствует ориентировочно периоду конца зимы- начала весны 2024 года. На дату, близкую к дате оценки состояние объекта абсолютно не соответствует указанному в Отчете, что подтверждается фотографиями размещенными на <https://2gis.ru/tomsk/gallery/geo/422848120237335/photoId/30258560202983486>. То есть процесс реконструкции и внешней отделки здания практически завершён, у здания изменена архитектура, произведена декоративная обшивка фасада, что полностью не совпадает с информацией в Отчете. Следовательно все корректировки, примененные оценщиком на состояние и тип планировки умышленно ошибочны и не отражают действительной разницы между состоянием оцениваемого объекта и объектами-аналогами.

2. Использование Оценщиком в Отчете искаженного ограниченного, заниженного и недостоверного анализа рынка коммерческой недвижимости г. Томска, состоящего всего из 10 предложений, большинство из которых абсолютно несопоставимы с объектом оценки по ценообразующим факторам: местоположение, тип объекта, назначение, площадь, этаж расположения, с диапазоном удельной цены предложения 10 688 - 55 883 руб. за 1 кв.м. и средней ценой 37 471,00 руб. за 1 кв.м., при том, что на рынке достаточно предложений сопоставимых с объектом оценки по основным ценообразующим факторам, с диапазоном удельной цены предложения 34 440,00 - 121 180,00 руб. за 1 кв.м. и средней ценой 61 947 руб. за 1 кв.м., что почти в 2 раза выше стоимости, представленной Оценщиком, 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 ФЗ-135** в части: *«Отчет не должен допускать неоднозначное толкование или вводить в заблуждение»*, **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»*, **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»*, **пункта 10** Федерального стандарта оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 14.04.2022 № 200 (далее - **ФСО V**): *«В рамках сравнительного подхода при выборе аналогов следует: «использовать при проведении анализа наиболее сопоставимые аналоги для того, чтобы вносить меньше корректировок»*, **подпункта в пункта 11 ФСО №7**: *«Анализ рынка недвижимости выполняется в следующей последовательности: ..в) анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен»* и **подпункта 3 пункта 7 ФСО V** в части: *«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.»*

3. Использование в расчетной таблице 4.2.2 на стр. 46 Отчета несопоставимого с объектом оценки по ряду ценообразующих факторов, таких как: тип объекта, площадь, этаж, объекта аналога №1, представляющего собой нежилое помещение, требующего введения большого количества корректировок, при наличии на рынке коммерческой недвижимости г. Томска достаточного количества зданий торгово-офисного, административного назначения, необходимых для проведения сравнительного анализа и дальнейшего расчета в рамках сравнительного подхода, 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», **подпункта в пункта 22 ФСО №7**: «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 б 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».

4. Ошибочное и необоснованное применение в расчетной таблице 4.2.2 на стр. 46 Отчета корректировки на «красную линию» в отношении стоимости объекта-аналога №1 в размере 0% и корректировки на «местоположение» в отношении стоимости объекта-аналога №3 в размере -6% приводит к занижению стоимости объекта оценки и нарушает требования **статьи 11 ФЗ-135** в части: «Отчет не должен допускать неоднозначное толкование или вводить в заблуждение» и **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 объект оценки расположен в микрорайоне с высокой развитостью инфраструктуры, огромным количеством объектов общественного, торгово-офисного назначения, в окружении многоэтажной и среднеэтажной жилой застройки, в непосредственной близости от остановки общественного транспорта, имеет высокой транспортную доступность и пешую проходимость. Аналог №1 имеет удовлетворительную транспортную доступность ввиду сложности с парковочными местами, более того вход в помещение осуществляется не с «Красной линии», что снижает пешую проходимость. Данные факторы никак в Отчете не отражены. Аналог №3 расположен на улице Войкова, имеет средний автомобильный трафик, окружен малоэтажной жилой застройкой «старого» фонда, включая расселенные, имеет крайне низкую пешую проходимость. Корректировка на местоположение в размере -6% применена некорректно, так как не отражает действительной разницы в местоположении объекта оценки и объекта-аналога.

5. Применение в расчетной таблице 4.2.2 на стр. 46 Отчета ошибочного и завышенного значения корректировки на «этаж расположения» в отношении стоимости объекта-аналога №3 в размере -14,7%, ввиду наличия у аналога №3 цокольного и мансардного этажа, что по функциональной значимости значительно уступает полноценному этажу, приводит к занижению стоимости оцениваемого здания и нарушает требования **статьи 11 ФЗ-135** в части: «Отчет не должен допускать неоднозначное толкование или вводить в заблуждение», **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» и **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.».

Директор

(полное наименование должности
лица, подписавшего настоящее
решение)



(Handwritten signature in blue ink)

Шестаков А.А.

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

(Handwritten signature in blue ink)

