

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

№ ОРС-70/2024/000739
(номер решения)

27.12.2024
(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	70:19:0000001:5255
1.2	Рыночная стоимость объекта недвижимости, указанная в отчете об оценке рыночной стоимости	5 200 000 (Пять миллионов двести тысяч) рублей
1.3	Дата поступления заявления	04.12.2024
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	№ 108-2/2024 от 28.11.2024
3.2	Дата определения рыночной стоимости объекта недвижимости	30.09.2024
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 расчетной таблице на стр. 48 Отчета всего двух объектов-аналогов и притом менее сопоставимых с объектом оценки по ценообразующим факторам с удельными стоимостями из нижнего диапазона цен при наличии на рынке и в представленной выборке более сопоставимых, приводит к занижению итоговой рыночной стоимости объекта оценки и нарушает требования **статьи 11** Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»: «Отчет не должен допускать неоднозначное толкование или вводить в заблуждение. В отчете в обязательном порядке указываются дата проведения оценки объекта оценки, используемые стандарты оценки, цели и задачи проведения оценки объекта оценки, а также иные сведения, необходимые для полного и недвусмысленного толкования результатов проведения оценки объекта оценки, отраженных в отчете», **подпункта в пункта 11** Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611 (далее - **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», **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», **пункта 7** Федерального стандарта оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 14.04.2022 № 200 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.», **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», пункта 2 Федерального стандарта оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 14.04.2022 № 200 в части: «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 соответствии с описанием и фотоматериалами, приведенными Оценщиком на стр. 34-37 Отчета, объект оценки представляет собой нежилое помещение торгово-офисного назначения. Объект оценки расположен в центре г. Колпашево, имеет выход на «красную линию» - ул. Советский Север, которая характеризуется высокой интенсивностью автомобильного потока. Ближайшее окружение объекта оценки представлено среднеэтажными жилыми домами с множеством торгово-административных помещений, салонами, супермаркетами и другими объектами коммерческого назначения, которые обуславливают высокую интенсивность пешеходного потока. То есть объект является доходным и по своим характеристикам (местоположение, состояние объекта, развитость инфраструктуры) можно отнести к среднему ценовому диапазону рынка торгово-офисной недвижимости г. Колпашево. В табл. 2.4.7 на стр. 30-31 Отчета представлены «Фактические данные по предложению на продажу ОКСов – помещений торгово-офисного назначения». Указанная выборка, включает в себя предложения о продаже зданий/помещений, которым требуется проведение капитального ремонта, комплексов объектов недвижимости, а также предложения, которые реализуются на торгах через электронные торговые площадки. Средняя удельная стоимость объектов согласно предоставленной Оценщиком выборки, составила 31 661,00 руб./кв.м. Оценщиком в Отчете была определена удельная стоимость объекта оценки в размере 6 828,63 руб./кв.м., что в 5 раз ниже средней удельной стоимости. В рамках сравнительного подхода при определении стоимости объекта оценки Оценщик использует объекты-аналоги в количестве всего двух штук, которые, кроме того, изначально имеют низкую удельную стоимость. Однако, на рынке и в представленной Оценщиком выборке, включающей в себя 17 предложений о продаже объектов недвижимости, присутствует достаточное количество предложений. При этом описание принципа отбора объектов в представленном анализе рынка и обоснование выбора объектов-аналогов в Отчете некорректно. В данной выборке существуют аналоги наиболее сопоставимые с объектом оценки по ценообразующим факторам, однако Оценщик выбирает в качестве аналогов менее сопоставимые с более низкой ценой. Например, нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Колпашево, ул. Ленина, д. 32, стр. 3 которое наиболее сопоставимо с объектом оценки по площади и этажу расположения, по мнению Оценщика, не может использоваться в качестве аналога, так как «продаются два объекта недвижимости». Однако, в качестве объекта-аналога №1 используется нежилое помещение менее сопоставимое с объектом оценки по площади и этажу расположения, и также состоящие из двух торговых помещений Данные факторы указывают на то, что Оценщиком в качестве объектов-аналогов изначально выбраны объекты с низким показателем удельной рыночной стоимостью, что привело к целенаправленному занижению 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)

Александр Петров

