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

N ОРС-70/2023/000131
(номер решения)

17.04.2023
(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	70:21:0100010:361
1.2	Рыночная стоимость объекта недвижимости, указанная в отчете об оценке рыночной стоимости	70 501 000 (Семьдесят миллионов пятьсот одна тысяча) рублей
1.3	Дата поступления заявления	30.03.2023
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	№ 08/23 от 27.02.2023
3.2	Дата определения рыночной стоимости объекта недвижимости	25.02.2023

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 Доценко Юлия Геннадьевна	Член ассоциации «Русское общество оценщиков» (СОО «РОО»), рег. номер 004019 от 18.03.2008	Квалификационный аттестат № 027773-1 от 10.08.2021, сроком действия с 10.08.2021 по 10.08.2024, 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. Отсутствие в отчете точного и полного описания объекта оценки, фотоматериалов здания, характеризующих его этажность, а также помещений в его составе приводит к нарушению требований **подпункта 2 пункта 2** Федерального стандарта оценки «Отчет об оценке (**ФСО VI**)», утверждённого приказом Минэкономразвития РФ № 200 от 14.04.2022: *«существенная информация, приведенная в отчете об оценке, должна быть подтверждена…»*, а также **статьи 11** Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 № ФЗ-135 (далее - **ФЗ-135**): *«в отчете должно быть указано точное описание объекта оценки…»*.

2. Использование при расчете земельного участка несопоставимых по площади объектов-аналогов №1, №2 и №3, при наличии на рынке более сопоставимых объектов недвижимости, влечет за собой применение в этой связи значительных корректирующих коэффициентов, искажает итоговую рыночную стоимость объекта оценки и нарушает требования **подпункта 4 пункта 5** Федерального стандарта оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утв. приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200 (далее - **ФСО V**): *«Рассматривая возможность и целесообразность применения сравнительного подхода, оценщику необходимо учитывать объем и качество информации о сделках с объектами, аналогичными объекту оценки, в частности: степень сопоставимости аналогов с объектом оценки»*, а также **пп. 2 п. 10 ФСО V:** *«В рамках сравнительного подхода при выборе аналогов следует: «использовать при проведении анализа наиболее сопоставимые аналоги для того, чтобы вносить меньше корректировок»*.

3. Отсутствие в представленном Оценщиком Отчете выводов о диапазоне стоимости по анализу фактических предложений к продаже, а также необоснованные суждения оценщика об отсутствии сопоставимых объектов с объектом оценки свидетельствует о недостаточном обследовании рынка объектов-аналогов и нарушает требования **подпункта б пункта 22** Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (**ФСО №7**)», утвержденный 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». Согласно **пункта 9** Федерального стандарта оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утверждённого приказом Минэкономразвития РФ № 200 от 14.04.2022 (далее - **ФСО III**): «*Оценка не может проводиться, … если объем исследований недостаточен для получения достоверного результата*».

4. Отсутствие корректировки на «местоположение» в отношении объекта-аналога №3 и корректировки на «удаленность от основных транспортных магистралей» в отношение объектов-налогов №1 и №2 приводит к занижению итоговой рыночной стоимости объекта оценки и нарушению требований **пп. д п. 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*».

5. Использование в качестве аналогов №1 и №2 предложений, имеющих дату предложения, значительно отдаленную от даты оценки, нарушает требования **подпункта 3 пункта 10** Федерального стандарта оценки «Подходы и методы оценки (**ФСО V**)», утверждённого приказом Минэкономразвития РФ № 200 от 14.04.2022: «*сделки, совершенные ближе к дате оценки, более репрезентативны, чем сделки, совершенные в более ранний срок, особенно на нестабильных рынках*». Использование же менее сопоставимых объектов в качестве аналогов при наличии более сопоставимых, согласно **подпункта 2 пункта 17** Федерального стандарта оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки» (**ФСО I**), утверждённого приказом Минэкономразвития РФ № 200 от 14.04.2022, должно быть обосновано. Кроме того, применение к стоимости объекта-аналога №2 понижающей корректировки на дату предложения в размере (-)1,68%, не отражает фактического изменения цен на рынке коммерческой недвижимости г. Томска, что подтверждается объявлением о продаже данного объекта в настоящее время с ценой продажи, выросшей на 33% и приводит к занижению рыночной стоимости объекта оценки.

6. Объем исследования рынка недвижимости, проведенный Оценщиком на 4 кв. 2021 года, не отражает различие в стоимости между производственно-складскими объектами, предложенными к продаже на 4 кв. 2022 года, представлен не полностью и приводит к нарушению требований **п. 1 ФСО III**: «*Процесс оценки включает сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки*» и **п. 9 ФСО III**: «*Оценка не может проводиться, если объем исследований недостаточен для получения достоверного результата оценки*».

7. Наличие несоответствия даты оценки 25 февраля 2023 года и представленным в Отчете фотоматериалам, сделанным в летнее время года, вводит в заблуждение пользователей Отчета и нарушает требования **ст. 11 ФЗ-135** в части: «*Отчет не должен допускать неоднозначное толкование или вводить в заблуждение*», «*в отчете должно быть указано точное описание объекта оценки…*», а также **п. 5 ФСО №7**: «*При сборе информации об оцениваемом объекте недвижимости оценщик или его представитель проводит осмотр объекта оценки в период, возможно близкий к дате оценки, если в задании на оценку не указано иное. В случае непроведения осмотра оценщик указывает в отчете об оценке причины, по которым объект оценки не осмотрен…*».

Заместитель директора по государственной кадастровой оценке		Михневич Н.Ю.
(полное наименование должности лица, подписавшего настоящее решение)	(подпись)	(фамилия, имя, отчество (последнее - при наличии) лица, подписавшего настоящее решение)