

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

№ ОРС-70/2024/000420
(номер решения)

14.08.2024
(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	70:22:0010109:10974
1.2	Рыночная стоимость объекта недвижимости, указанная в отчете об оценке рыночной стоимости	5 920 000 (Пять миллионов девятьсот двадцать тысяч) рублей
1.3	Дата поступления заявления	29.07.2024
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	№ 045-С от 26.03.2024
3.2	Дата определения рыночной стоимости объекта недвижимости	04.03.2024

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	Мельников Владимир Николаевич	Член СРО «Деловой Союз Оценщиков», рег. № 1138 от 18.03.2020	Квалификационный аттестат № 019528-1 от 20.05.2021, сроком действия с 20.05.2021 по 20.05.2024, 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. Неверное определение сегмента рынка к которому относится объект оценки приводит к нарушению порядка проведения анализа рынка, неверному выбору объектов-аналогов, неверному применению корректировок, а вследствие с этим приводит к существенному снижению стоимости объекта оценки и нарушению требований **подпунктов б, г пункта 11** Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611 (далее - **ФСО №7**) в части: «Анализ рынка недвижимости выполняется в следующей последовательности: ..определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект; ... анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости», **подпункта 12 пункта 7** Федерального стандарта оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утверждённого приказом Минэкономразвития РФ от 14.04.2022 № 200 (далее - **ФСО VI**): «В соответствии со ст. 11 Федерального закона и настоящим федеральным стандартом оценки в отчете об оценке должны содержаться следующие сведения: ... 12) анализ рынка объекта оценки, внешних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки», **статьи 11** Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 № 135-ФЗ (далее - **ФЗ-135**): «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». Данное замечание основано на том, что объектом оценки является нежилое здание, относящееся к торгово-офисному сегменту коммерческой недвижимости, расположенного на землях населенных пунктов с видом разрешенного использования – Для эксплуатации развлекательного комплекса. Местоположение объекта оценки можно охарактеризовать как расположенное в окружении многоэтажной жилой застройки, в непосредственной близости от всех объектов инфраструктуры, необходимых для функционирования микрорайона. В отчете Оценщик подбирает объекты-аналоги, относящиеся к производственно-складскому, более дешевому сегменту рынка и применяет корректирующие

коэффициенты в отношении стоимости объектов-аналогов также для производственного-складского сегмента. Исследование рынка, выявление предложений продаж помещений и зданий сопоставимых с оцениваемым объектом и выбор аналогов Оценщик также проводит среди предложений о продаже объектов производственно-складского назначения. Обоснование выбора объектов-аналогов в тексте отчета отсутствует. Также следует отметить, что размещение промышленных объектов в зоне размещения объекта оценки «Общественно-деловая зона» Правилами землепользования и застройки ГО ЗАТО Северск (Решение Думы ЗАТО Северск №38/5 от 31.08.2023) не разрешено.

2. Применение неверного значения корректировки на наличие отопления в отношении стоимости всех объектов-аналогов в рамках сравнительного подхода, ввиду того, что при описании объекта оценки, оценщик указывает, что здание обеспечено отоплением, при этом при обосновании корректировки на наличие отопления позиционирует объект оценки как не имеющий данного вида коммуникации, приводит к занижению итоговой стоимости объекта оценки и нарушает требования **статьи 11 ФЗ-135**: «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».

3. Использование корректировки на местоположение в размере 1,09 в отношении стоимости объектов-аналогов №№ 1 и 3 и 1,06 в отношении стоимости объекта-аналога №2, не отражающей действительной разницы в местоположении между объектами-аналогами и оцениваемым зданием, приводит к занижению итоговой стоимости объекта оценки и нарушает требования **статьи 11 ФЗ-135** в части: «Отчет не должен допускать неоднозначное толкование или вводить в заблуждение», **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», а также **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 оцениваемое здание расположено в зоне застройки жилыми домами, в пешей доступности находятся торгово-офисные, административные объекты, имеет среднюю проходимость, пешую и транспортную доступность. Аналоги №№ 1,2 и 3 расположены в промзоне, на окраине города, вообще не имеют пешей проходимость, транспортная доступность низкая.

4. Использование в Отчете фотографий, не позволяющих идентифицировать состояние оцениваемого здания в целом и отображающих только помещения непригодные к эксплуатации, при том, что согласно сведениям из <https://2gis.ru/>, в здании находятся действующие организации, приводит к нарушению требований **статьи 11 ФЗ-135** в части: «Отчет не должен допускать неоднозначное толкование или вводить в заблуждение».

5. Ошибочное и необоснованное применение корректировки на физическое состояние объекта в отношении стоимости всех объектов-аналогов приводит к занижению итоговой стоимости объекта оценки и нарушает требования **статьи 11 ФЗ-135** в части: «Отчет не должен допускать неоднозначное толкование или вводить в заблуждение», **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». Данное замечание основано на том, что согласно фотоматериалам, содержащимся в объявлениях о продаже аналогов №№ 1 и 3 установлено, что данные здания находятся в ветхом, аварийном состоянии (отсутствуют многие конструктивные элементы), требуют восстановления и ремонта. Объект оценки, как и объект-аналог №2 (согласно фотографиям из объявления), находятся в удовлетворительном состоянии. Поэтому корректировка на физическое состояние объекта, примененная в расчетной таблице в отношении всех объектов-аналогов применена необоснованно.

6. В представленном Отчете отсутствует нумерация страниц, большая часть скриншотов нечитаемая и размытая, что затрудняет анализ и изучения документа. В данном случае нарушены требования **пункта 2 ФСО VI**: «при составлении отчета об оценке оценщик должен придерживаться следующих принципов (требований): 1) в отчете об оценке должна быть изложена вся существенная информация, использованная оценщиком при определении стоимости объекта оценки; 2) существенная информация, приведенная в отчете об оценке, должна быть подтверждена путем раскрытия ее источников; 3) 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», **пункта 8 ФСО VI** в части: «Подтверждение полученной из внешних источников информации, указанной в подпункте 2 пункта 2. настоящего федерального стандарта оценки, должно быть выполнено следующим образом: в виде ссылок на источники информации, позволяющих идентифицировать источник информации и определить дату ее появления (публикации) или подготовки. В частности, в отчет об оценке включаются прямые ссылки на страницы сайтов информационно-телекоммуникационной сети "Интернет", на которых размещена информация, а также реквизиты используемых документов и материалов (например, источник, название издания, название статьи, сведения об авторе и дата или период опубликования); в виде материалов и копий документов, информационных источников, которые с высокой вероятностью недоступны или могут быть в будущем недоступны, в частности, по причине изменения этой информации или адреса страницы в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет"».

Директор

(полное наименование должности лица, подписавшего настоящее решение)



Шестаков А.А.

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