

Решение

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

№ ОРС-70/2024/000173
(номер решения)

13.05.2024
(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	70:21:0200027:16156
1.2	Рыночная стоимость объекта недвижимости, указанная в отчете об оценке рыночной стоимости	28 680 000 (Двадцать восемь миллионов шестьсот восемьдесят тысяч) рублей
1.3	Дата поступления заявления	24.04.2024
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	Общество с ограниченной ответственностью «Оазис» ИНН 7017314738
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	№ 125/4-А/2024 от 02.04.2024
3.2	Дата определения рыночной стоимости объекта недвижимости	06.03.2024

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	Хлопцов Дмитрий Михайлович	Член СРО Ассоциация «Русское общество оценщиков», рег. № 000023 от 09.07.2007	Квалификационный аттестат № 021645-1 от 18.06.2021, сроком действия с 18.06.2021 по 18.06.2024, 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. Использование качестве объекта-аналога №1 в рамках расчета рыночной стоимости сравнительным подходом объекта, который нельзя назвать сопоставимым с объектом оценки, поскольку суммарная величина корректировок, характеризующих его местоположение (местоположение по типовым зонам и на красную линию) слишком значительна: (-)39,2%, приводит к искажению итоговой стоимости объекта оценки и нарушает требования **подпункта 4 пункта 5** Федерального стандарта оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утверждённого приказом Минэкономразвития РФ от 14.04.2022 № 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»*; **пп. 2 п. 9 ФСО V**: одним из основных этапов сравнительного подхода является *«выбор наиболее сопоставимых аналогов и расчет единиц сравнения для каждого из них»*; **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»*. Также следует отметить, что о несопоставимости объекта-аналога с объектом оценки, различие в характеристике между которыми составляет более 30%, свидетельствует также информация, приведенная в Справочнике, который использует Оценщик в расчетах («Справочник оценщика недвижимости-2023. Торговая недвижимость. Сравнительный подход». Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки под ред. Лейфера Л.А., стр. 71).

2. Отсутствие сравнительного анализа объекта оценки и объектов-аналогов относительно таких ценообразующих параметров как наличие отдельного входа и тип планировки приводит к отсутствию корректировок на наличие отдельного входа и тип планировки в отношении стоимости объекта-аналога № 2 в рамках сравнительного подхода и в отношении стоимости объекта-аналога № 1 в рамках доходного подхода, а также искажает итоговую стоимость объекта оценки и нарушает требования **пп. 3, 4 п. 9 ФСО V**: одним из основных этапов сравнительного подхода является *«сравнительный анализ количественных и*

качественных характеристик (сходства и различий) аналогов и объекта оценки; внесение в значения единиц сравнения корректировок для устранения различий между объектом оценки и аналогами» и **подпункта д пункта 22** Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611 (далее - **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 на первом этаже и оснащен отдельным входом, внутренние помещения имеют свободную планировку, что позволяет использовать их в качестве торговых площадей. Объект-аналог №2 (пр. Кирова, 58), используемый в рамках сравнительного подхода, и объект-аналог №1 (ул. Мокрушина 9 стр. 16), используемый в рамках доходного подхода, расположены на вторых этажах зданий и не могут быть обеспечены отдельным от нижних этажей входом. Также, данные аналоги, представляют из себя помещения кабинетной системы, в отличие от объекта оценки. Данное различие требует внесения к их стоимостям корректирующих коэффициентов.

3. Использование Оценщиком в расчетах предложений к продаже объектов-аналогов №2 и №3 в рамках доходного подхода значительно удаленных от даты оценки, датированных октябрём 2023, при наличии на дату оценки достаточного количества предложений, носит необоснованный характер, приводит к искажению итоговой рыночной стоимости объекта оценки и нарушает требования **пп. 3 п. 5 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: актуальность рыночной ценовой информации», **пп. 3 п. 10 ФСО V**: «В рамках сравнительного подхода при выборе аналогов следует учитывать, что сделки, совершенные ближе к дате оценки, более репрезентативны, чем сделки, совершенные в более ранний срок».

4. Отсутствие корректирующего коэффициента на техническое состояние и коммуникации (отопление) в отношении стоимости объекта-аналога № 2 в рамках доходного подхода приводит к искажению итоговой стоимости объекта оценки и нарушает требования **пп. 3, 4 п. 9 ФСО V**: одним из основных этапов сравнительного подхода является «сравнительный анализ количественных и качественных характеристик (сходства и различий) аналогов и объекта оценки; внесение в значения единиц сравнения корректировок для устранения различий между объектом оценки и аналогами» и **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». Данное замечание основано на том, что согласно скриншоту предложения по данному объекту, представленному Оценщиком на стр. 65 Отчета, его техническое состояние требует проведения ремонта, а из коммуникаций – как минимум, отсутствует отопление. Вместе с тем, сравнительный анализ объекта оценки с данным аналогом относительно наличия коммуникаций, в частности, отопления, в расчетах отсутствует.

5. Использование в качестве аналога объекта, отличного по сегменту от объекта оценки, ввиду того, что согласно электронного справочника с картой города 2ГИС (<https://2gis.ru/tomsk>) по адресу, указанному в скриншоте объявления объекта-аналога №2, расположены площади производственно-складского назначения, нарушает требования **пп. 2 п. 9 ФСО V** («Одним из основных этапов сравнительного подхода является «выбор наиболее сопоставимых аналогов и расчет единиц сравнения для каждого из них»), и **пп. 6 п. 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».

6. Отсутствие сравнительного анализа на элемент сравнения «тип парковки» и отсутствие применения к стоимости объектов-аналогов №1 (ул. Красноармейская 122), №3 (ул. 19 Гвардейской Дивизии, 11/1) в рамках сравнительного подхода повышающих корректирующих коэффициентов на элемент сравнения «тип парковки», приводит к искажению итоговой стоимости объекта оценки и нарушению требований **пп. 3, 4 п. 9 ФСО V**: одним из основных этапов сравнительного подхода является «сравнительный анализ количественных и качественных характеристик (сходства и различий) аналогов и объекта оценки; внесение в значения единиц сравнения корректировок для устранения различий между объектом оценки и аналогами» и **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». Данное замечание основано на том, что объектом оценки является современное нежилое здание, оснащенное специально организованной парковкой. Объекты-аналоги №1 и №3 не имеют специально организованных парковочных мест, что свидетельствует о преимуществе по данному фактору у объекта оценки.

7. Использование в расчетах несопоставимого с объектом оценки по площади объекта-аналога №3 в рамках доходного подхода, приводит к искажению итоговой рыночной стоимости объекта оценки и нарушает требования: **пп. 4 п. 5 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»; **пп. 2 п. 9 ФСО V**: одним из основных этапов сравнительного подхода является «выбор наиболее сопоставимых аналогов и расчет единиц сравнения для каждого из них»; **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». Данное замечание основано на том, площадь рассматриваемого объекта-аналога более чем в 10 раз меньше площади объекта оценки. Существенное различие в площади повлекло применение значительных понижающих корректировок, что привело к искажению стоимости объекта оценки. Кроме того, у собственников коммерческих объектов, имеющих значительную площадь, всегда существует возможность сдавать в аренду помещения, «разбив» на объекты меньшей площади, тем самым извлечь более значительный доход, так как размер арендной ставки у объектов меньшей площади всегда выше, чем у объектов, имеющих значительную площадь при прочих равных условиях. Вместе с тем, размеры объекта оценки также позволяют сдавать в аренду помещения меньшей площадью. В этом случае применение корректировки на площадь становится нецелесообразным.

Директор

(полное наименование должности лица, подписавшего настоящее решение)



Шестаков А.А.

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