

Решение

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

N ОРС -70/2024/000482  
(номер решения)

03.09.2024  
(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	70:16:0401003:1801
1.2	Рыночная стоимость объекта недвижимости, указанная в отчете об оценке рыночной стоимости	868 449 (Восемьсот шестьдесят восемь тысяч четыреста сорок девять) рублей
1.3	Дата поступления заявления	09.08.2024
II. Сведения о заявителе и представителе заявителя		
2.1	Фамилия, имя, отчество (последнее - при наличии) заявителя - физического лица; наименование заявителя - юридического лица и его организационно-правовая форма, соответствующие информации, содержащейся в Едином государственном реестре юридических лиц, 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	№ 121А/24 от 11.07.2024
3.2	Дата определения рыночной стоимости объекта недвижимости	10.07.2024

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	Кравцов Сергей Владимирович	Член НП «Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков СМАО», рег. № 129 от 04.05.2007	Квалификационный аттестат № 028064-1 от 18.08.2021, сроком действия с 18.08.2021 по 18.08.2024, 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. Противоречия в представленной Оценщиком информации относительно осмотра объекта оценки в целом и более детального обследования технического состояния объекта оценки нарушают требования **статьи 11** Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 № ФЗ-135 (далее - **ФЗ-135**) в части: «Отчет не должен допускать неоднозначное толкование или вводить в заблуждение», **пункта 5** Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611: «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 осматривен, а также допущения и ограничения, связанные с непроведением осмотра», а также требований **подпункта 2 пункта 2** Федерального стандарта оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденного приказом Минэкономразвития РФ № 200 от 14.04.2022 (далее - **ФСО VI**): «существенная информация, приведенная в отчете об оценке, должна быть подтверждена путем раскрытия ее источников», **пп. 3 п. 2 ФСО VI**: «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 информации, представленной Оценщиком в рамках описания объекта оценки, отсутствует единство: частично представлена информация об осмотре объекта оценки, произведенным Оценщиком, частично о том, что фотоматериалы были предоставлены Заказчиком оценки. Так, на стр. 4, 13 Оценщик указывает, что самостоятельно произвел осмотр объекта оценки, на стр. 14, 29, 31, 33 указано, что фотоматериалы были изучены Оценщиком по фотографиям, предоставленным Заказчиком, на стр. 16 указано о том, что фотографии сделаны, но не указано кем. В случае, если фотоматериалы предоставлены Заказчиком, то степень достоверности определения величины физического износа по ним Оценщиком, в частности ширины трещин в стенах и глубины выветривания швов (стр. 30 Отчета), крайне мала. Достоверно определить уровень технического состояния объекта,

количество дефектов и степень повреждений исключительно по фотоматериалам невозможно. Учитывая, что фотоматериалы объекта оценки являются одним из способов подтверждения информации о величине его физического износа, которая оказывает прямое влияние на величину итоговой рыночной стоимости, то, необходимо проведение более детального анализа конструктивных элементов, в том числе с приведением в Отчете подтверждающей информации.

2. Использование рыночных данных, более отдаленных от даты оценки при наличии более приближенных к ней, носит необоснованный характер и приводит к искажению итоговой рыночной стоимости объекта оценки, а также противоречит требованиям **подпункта 3 пункта 5** Федерального стандарта оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утверждённого приказом Минэкономразвития РФ № 200 от 14.04.2022 (далее - **ФСО V**): «*оценщику необходимо учитывать ... актуальность рыночной ценовой информации*», а отсутствие скриншота таблицы Справочника с используемой величиной нарушает требования **п. 8 ФСО VI**: «*Подтверждение полученной из внешних источников информации, указанной в подпункте 2 пункта 2 настоящего федерального стандарта оценки, должно быть выполнено следующим образом: 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", отсутствия информации в открытом доступе (например, информация, предоставленная заказчиком оценки) либо доступ к которым происходит на платной основе*». Данное замечание основано на том, что в рамках расчета рыночной стоимости объекта оценки затратным подходом, на стр. 32 Отчета Оценщиком приведены обоснования величины экономического износа, на которую уменьшается рыночная стоимость объекта оценки. Данная величина принята Оценщиком в размере скидки на торг по «Справочнику оценщика недвижимости. Характеристики рынка. Прогнозы. Поправочные коэффициенты» под ред. Лейфера Л.А., Шегуровой Д.А., 2012 года. Вместе с тем, дата оценки – июль 2024 года. Временной интервал между датой оценки и рыночными данными, используемыми Оценщиком, составляет более 10 лет. За этот период общеполитическая и социально-экономическая обстановка в стране и регионе претерпела существенные изменения, что не могло не отразиться на рынке недвижимости.

Кроме того, согласно **подпункту 3 пункта 33 ФСО V**: «*Различают следующие виды обесценения (износа, устаревания): экономическое (внешнее) обесценение, которое представляет собой снижение стоимости объекта, вызванное факторами, внешними по отношению к объекту, экономическими и (или) локальными факторами, в частности: избыток предложения подобных объектов на рынке, снижение спроса на производимую с использованием объекта продукцию, рост издержек производства, неблагоприятное влияние изменений факторов, характеризующих окружение объекта недвижимости*», т.е. это некое сокращение спроса на подобные объекты за счет внешних факторов (внутриотраслевые изменения, сокращение спроса на определенную продукцию, ухудшение качества сырья или его недостаток, административные ограничения и т.п.). Корректировка на завершение сделки (торг) учитывает разницу между ценой предложения и ценой реальной сделки, которая образуется в процессе переговоров между покупателем и продавцом, она не оказывает негативного влияния на спрос или полезность объекта и не может являться одним из внешних экономических факторов, снижающих стоимость объекта недвижимости.

Более того, наличие экономического устаревания объекта оценки, используемое в расчетах, противоречит анализу социально-экономических факторов, влияющих на стоимость, которые представлены Оценщиком в главе 8 Отчета. Оценщик представляет совершенно противоположные данные, в частности, рост не только промышленного производства на 5,2%, но и по всем отраслям экономики Российской Федерации (стр. 19 Отчета), а также отмечает благоприятный инвестиционный климат в промышленном секторе Томской области (стр. 21-22 Отчета). Признаки экономического устаревания самого объекта оценки в Отчете не обозначены: на стр. 31 Отчета приведено общеэкономическое описание признаков, которые вообще могут быть, но влияние этих признаков на объект оценки неочевидно, т.е. логика от описанных в Отчете явлений и процессов к изменению цен в данном сегменте рынка недвижимости, не выстроена.

Таким образом, использование в расчетах необоснованных факторов (экономическое устаревание объекта оценки), оказывающих влияние на рыночную стоимость объекта оценки и не подтвержденных рыночными данными, нарушает требования **подпункта 2 пункта 2 ФСО VI**: «*существенная информация, приведенная в отчете об оценке, должна быть подтверждена путем раскрытия ее источников*».

3. Ошибочная подмена понятий функционального износа физическим износом приводит к двойному учету одного и того же параметра – значительного физического износа – и приводит к искажению итоговой рыночной стоимости объекта оценки, а также нарушению требований **ст. 11 ФЗ-135** в части: «*Отчет не должен допускать неоднозначное толкование или вводить в заблуждение*». Данное замечание основано на том, что в рамках экспертного определения величины функционального износа, Оценщик использует таблицу, характеризующую техническое состояние конструктивных элементов здания, что является физическим износом, рассчитывает по ней значение устранимого физического износа (стр. 33 Отчета) и затем, необоснованно, принимает данное значение в качестве функционального износа. Вместе с тем, функциональный износ – это потеря рыночной стоимости в виду несоответствия современным стандартам, нормам и правилам, предъявляемым к тому или иному виду имущества. Исключая наличие физического износа объекта оценки (в связи с тем, что он уже учтен ранее), оцениваемое здание сегмента производственно-складского назначения, по своим техническим параметрам - высота более 7м, достаточная для какого-либо производства ширина и длина, - вполне может эксплуатироваться в различных секторах промышленности, хоть и не совсем отвечает требованиям времени, так как имеются объекты лучше по основным параметрам.

4. Отсутствие обоснования использования при расчете величины начальной восстановительной стоимости в размере 5,290 руб., отсутствие подтверждающей информации относительно использованных в расчетах коэффициентов перехода от 1969 года к дате оценке, нарушает требования **подпункта 2 пункта 2 ФСО VI**: «*существенная информация, приведенная в отчете об оценке, должна быть подтверждена путем раскрытия ее источников*», а также **статьи 11 ФЗ-135** в части: «*Отчет не должен допускать неоднозначное толкование или вводить в заблуждение*». Данное замечание основано на том, что в рамках определения рыночной стоимости объекта оценки затратным подходом, в качестве начальной восстановительной стоимости Оценщик использует величину 5,290 руб. (строка 5 таблицы на стр. 34 Отчета). Однако, данное значение в табл. 116 Сборника 2 УПВС отсутствует. Также отсутствует обоснование использования данного сборника УПВС и данной таблицы.

Стоит отметить, что профессиональные специалисты Ассоциации «Русское общество оценщиков» (далее - РОО) применение сборников УПВС при подготовке отчетов об оценке не признают наилучшей практикой в оценке и не рекомендуют к использованию, тем более при установлении кадастровой стоимости в размере рыночной, в связи с большой временной разницей между датой оценки и составлением справочников, что требует использования большого количества коэффициентов, учитывающих удорожание затрат и не может не приводить к значительной погрешности в расчетах. по применению сборников УПВС (Методический совет РОО выпустил методические разъяснения о возможности применения справочников УПВС (sr000.ru)).

5. Отсутствие в расчетах коэффициента, учитывающего прибыль предпринимателя и отсутствие обоснования неиспользования его в расчетах, нарушает требования **пункта 31 ФСО V** «Подходы и методы оценки»: «*..При расчете затрат воспроизводства и затрат замещения могут учитываться затраты на привлечение финансирования на период строительства и прибыль предпринимателя*» и **пункта 32 ФСО V**, при определении затрат на воспроизводство или замещение необходимо рассмотреть возможность использования фактических затрат, произведенных при создании объекта оценки или аналогичного объекта, проанализировать и при необходимости применить корректировки: -на изменение цен на элементы затрат в период между датой, когда были произведены соответствующие затраты, и датой оценки; -на нетипичные дополнительные затраты или экономию средств, которые отражены в

фактических затратах, но не возникнут при создании точной копии объекта оценки или объекта с аналогичной полезностью; -на соответствие фактически произведенных затрат рыночным данным». Выдвигая на передний план технические аспекты, т.е. исключительно затраты на строительство (восстановление) оцениваемого здания и его износ в рамках затратного подхода, Оценщик упускает из виду экономическую составляющую данного проекта строительства (восстановления) здания. Помимо прямых и косвенных издержек в любом инвестиционном проекте присутствует некая сумма, отражающая предпринимательскую выгоду за управление инвестиционно-строительным проектом: прибыль предпринимателя (девелопера), определяемая как требуемый доход на вложенный в инвестиционный проект капитал с учетом рисков и сроков его реализации, а также, возможно, затраты на привлечение капитала.

Директор

(полное наименование должности  
лица, подписавшего настоящее  
решение)



(подпись)

Шестаков А.А.

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

