

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

N ОРС -70/2024/000561
(номер решения)

24.09.2024
(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	70:14:0200033:2780
1.2	Рыночная стоимость объекта недвижимости, указанная в отчете об оценке рыночной стоимости	2 136 000 (Два миллиона сто тридцать шесть тысяч) рублей
1.3	Дата поступления заявления	13.09.2024
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	№ 2573-1 от 22.08.2024
3.2	Дата определения рыночной стоимости объекта недвижимости	02.06.2024
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	Замазчикова Светлана Павловна	Член Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков (СМАО), рег. № 389 от 03.07.2007	Квалификационный аттестат № 032468-1 от 24.12.2021, сроком действия с 24.12.2021 по 24.12.2024, 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 в рамках определения рыночной стоимости объекта оценки затратным подходом в качестве начальной восстановительной стоимости величины 7,40 руб., согласно сборнику УПВС №2 Отдел I «Животноводческие здания и сооружения» табл. 25 «Конюшни» (табл. 5.3 стр. 51 Отчета), не соответствующей по основным характеристикам объекту оценки, приводит к искажению итоговой стоимости объекта оценки и нарушает требования **пункта 28** Федерального стандарта оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 14.04.2022 № 200 (далее - **ФСО V**): «Подходы и методы оценки»: *«Затраты воспроизводства (стоимость воспроизводства) представляют собой текущие затраты на воссоздание или приобретение точной копии объекта»*, **подпункта 2 пункта 2** Федерального стандарта оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 14.04.2022 № 200 (далее - **ФСО VI**): *«существенная информация, приведенная в отчете об оценке, должна быть подтверждена путем раскрытия ее источников»*, а также **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»*. Данное замечание основано на том, что в рамках определения рыночной стоимости объекта оценки затратным подходом, в качестве начальной восстановительной стоимости Оценщик использует величину 7,40 руб., согласно сборнику УПВС №2 Отдел I «Животноводческие здания и сооружения» табл. 25 «Конюшни» (табл. 5.3 стр. 51 Отчета). Однако, характеристики здания, которое используется в качестве аналогичного объекту оценки, не является таковым: отличаются по материалу несущих конструкций, кровли, наличию инженерных коммуникаций, строительному объему. Также отсутствует обоснование использования данного сборника УПВС и данной таблицы.

Стоит отметить, что подобрать точную копию объекта, построенного в 1991, по сборникам 1969 г. достаточно сложно, в связи с чем, применение сборников УПВС при подготовке отчетов об оценке в современном мире не признается наилучшей практикой в оценке и не рекомендуется, тем более при установлении кадастровой стоимости в размере рыночной. Отсутствие аналогичных оцениваемых объектов, а также значительная временная разница между датой оценки и составлением справочников, требует использования большого количества коэффициентов, учитывающих удорожание затрат и не может не приводить к значительной погрешности в расчетах. Данная позиция также отражена в методических разъяснениях Ассоциации «Русское

общество оценщиков» (Методический совет РОО выпустил методические разъяснения о возможности применения справочников УПВС (srogo.ru).

2. Отсутствие в расчетах коэффициента, учитывающего прибыль предпринимателя и отсутствие обоснования неиспользования его в расчетах, нарушает требования **подпункта г пункта 24** Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611 (далее - **ФСО №7**): «Оценка недвижимости»: «в общем случае стоимость объекта недвижимости, определяемая с использованием затратного подхода, рассчитывается в следующей последовательности:

- *определение стоимости прав на земельный участок как незастроенный;*
- *расчет затрат на создание (воспроизводство или замещение) объектов капитального строительства;*

- *определение прибыли предпринимателя;*
- *определение износа и устареваний;*
- *определение стоимости объектов капитального строительства путем суммирования затрат на создание этих объектов и прибыли предпринимателя и вычитания их физического износа и устареваний;*

определение стоимости объекта недвижимости как суммы стоимости прав на земельный участок и стоимости объектов капитального строительства», пункта 31 ФСО V: «...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». Согласно методологии затратного подхода, представленной Оценщиком на стр. 44 Отчета, одним из этапов определения рыночной стоимости объекта недвижимости является определение предпринимательского дохода. Однако, в расчетной таблице на стр. 51 Отчета, Оценщик не учитывает прибыль предпринимателя, что противоречит представленной ранее информации и нарушает вышеуказанные требования законодательства. Обоснование величины предпринимательской прибыли в размере 0%, представленное на стр. 45 Отчета, является несостоятельным, в связи с отсутствием логики: согласно аналитическому обзору социально-экономических факторов, влияющих на стоимость, которые представлены Оценщиком в главе 6 Отчета, в российской экономике наблюдается рост ВВП, а в Томской области прирост ВРП ожидается на уровне 1,2% (стр. 35 Отчета).

Таким образом, 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.

3. Отсутствие подтверждающей информации относительно использованных в расчетах коэффициентов перехода от 1969 года к дате оценке не позволяет понять логику и порядок определения рыночной стоимости, не дает возможности проверить правильность расчетов и нарушает требования **подпункта 3 пункта 2 ФСО VI**: «Отчет должен содержать достаточное количество сведений, позволяющее квалифицированному специалисту, не участвовавшему в процессе оценки, понять логику и объем проведенного оценщиком исследования, убедиться в его соответствии заданию на оценку и достаточности для цели оценки», **подпункта 2 пункта 2 ФСО VI**: «существенная информация, приведенная в отчете об оценке, должна быть подтверждена путем раскрытия ее источников». Данное замечание основано на том, что в рамках расчета рыночной стоимости объекта оценки затратным подходом (стр. 45, 51-52 Отчета), Оценщик применяет индексы перехода стоимости строительства от 1984 г. к 2024г.: $K1=1,273$,

K2=7,4, K3 (величина данного индекса не указана), но источники данных коэффициентов (читаемые скриншоты используемых страниц справочников) в тексте Отчета отсутствуют, как и точные величины самих индексов.

Так, на стр. 45 Отчета оценщик сообщает, что «..коэффициент пересчета цен 1969 года в цены 1984 года составляет 1,19». Однако, данная информация не подтверждается впоследствии скриншотом страницы справочника с данной величиной. Вместе с тем, диапазон индексов в Постановлении Госстроя СССР от 11.05.1983 №94, составляет от 1,14 до 1,30 в зависимости от отраслей народного хозяйства. Какую из данных отраслей использовал Оценщик, в тексте Отчета не сообщается.

Стоит также отметить, что на стр. 52 Отчета, Оценщик приводит совершенно иные коэффициенты, например, из 1969 в 1984 – 1,17, что противоречит представленной ранее информации.

Кроме того, представленные на стр. 55-56 Отчета индексы сметной стоимости применимы к ОСНБЖ-2001- это отраслевая сметно-нормативная база открытого акционерного общества "Российские железные дороги", учитывающая особенности строительства объектов инфраструктуры железнодорожного транспорта и предназначенная для разработки сметной документации и определения сметной стоимости строительства новых, реконструкции, расширения и технического перевооружения действующих предприятий, зданий и сооружений, капитального строительства и ремонта объектов инфраструктуры железнодорожного транспорта и других объектов, не относящихся к инфраструктуре железнодорожного транспорта (жилищного, коммунального, социального назначения и т.д.), расположенных на территории Российской Федерации, финансирование которых осуществляется из бюджетных средств ОАО "РЖД".

4. Дата оценки 02 июня 2024г., на стр. 35-42 Отчета Оценщиком представлен «Анализ рынка нежилкой недвижимости в г. Томск» актуальность сведений которых июнь-июль 2023г. Таким образом, актуальность сведений существенным образом отличается от даты оценки и нарушает требования подпункта а пункта 11 Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611: «Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки», а также пункта 2 ФСО VI: «При составлении отчета об оценке оценщик должен придерживаться следующих принципов (требований): 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».

Заместитель директора
по государственной кадастровой
оценке

(полное наименование должности
лица, подписавшего настоящее
решение)



(подпись)

Галяткина О.М.

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