

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

№ ОРС-70/2024/000664
(номер решения)

18.11.2024
(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	70:21:0100013:1513
1.2	Рыночная стоимость объекта недвижимости, указанная в отчете об оценке рыночной стоимости	20 631 000 (Двадцать миллионов шестьсот тридцать одна тысяча) рублей
1.3	Дата поступления заявления	31.10.2024
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	№ 144/2024 от 15.10.2024
3.2	Дата определения рыночной стоимости объекта недвижимости	30.09.2024

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	Частнопрактикующий оценщик Соколова Дина Евгеньевна	Член СРО Ассоциация «Русское общество оценщиков», рег. № 008873 от 24.01.2014	Квалификационный аттестат № 042404-1 от 29.07.2024, сроком действия с 29.07.2024 по 29.07.2027, 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. Необоснованное применение корректировки на «местоположение» в отношении стоимости объектов-аналогов №№ 2-4 в размере +4% и в отношении стоимости объекта-аналога №1 в размере +11,4%, не отражающей действительной разницы в местоположении оцениваемого нежилого помещения и объектов-аналогов, приводит к занижению итоговой стоимости объекта оценки и нарушает требования **статьи 11** Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (далее - **ФЗ-135**) в части: «*Отчет не должен допускать неоднозначное толкование или вводить в заблуждение*», **подпунктов 3, 4 пункта 9** Федерального стандарта оценки «Подходы и методы оценки (**ФСО V**)», утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 14.04.2022 № 200 (далее - **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 нежилое здание, в состав которого входит оцениваемое нежилое помещение, расположено в промышленной зоне, примыкающей к объектам малоэтажной жилой застройки, в том числе многоквартирной и характеризуется наличием объектов инфраструктуры, имеет средний уровень транспортной доступности. Местоположение аналогов №№2-4 характеризуются низкой транспортной доступностью, а также большим удалением от центра города, от автомагистралей и отсутствием каких-либо объектов инфраструктуры, территория их расположения характеризуется застройкой преимущественно производственными объектами. Аналог №1 расположен на значительном удалении от города, от автомагистралей, в обособленной промышленной зоне, где также

отсутствуют какие-либо объекты инфраструктуры. Столь существенные отличия в местоположении объекта-оценки и объектов-аналогов требуют применения больших значений корректировок на местоположение.

2. Некорректно определенная доля стоимости, приходящейся на улучшения в общей стоимости единого объекта недвижимости (ЕОН), приводит к искажению итоговой стоимости объекта оценки и нарушает требования **статьи 11 ФЗ-135** в части: «Отчет не должен допускать неоднозначное толкование или вводить в заблуждение» и **пункта 2** Федерального стандарта оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 14.04.2022 № 200 (далее - **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». Данное замечание основано на том, что Объектом оценки является помещение, расположенное в нежилом здании общей площадью 10 954,90 кв.м. Указанное здание расположено на земельном участке площадью 15 614 кв.м. Площадь оцениваемого нежилого помещения составляет 4226,20 кв. м, что составляет всего ~38,58% от общей площади здания. На стр. 49 Отчета оценщик вычитает земельный участок из стоимости ЕНК в размере 27%, что эквивалентно 7 630 000 рублей. Однако в Отчете №140/2024 от 24.10.2024 об оценке рыночной стоимости земельного участка, на котором расположено оцениваемое помещение, площадью 15 614 м², категории земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для эксплуатации производственных зданий и сооружений, расположенного по адресу: Томская обл., г. Томск, пер. Шегарский (кадастровый номер 70:21:0100013:1432), выполненном тем же Оценщиком, что и проверяемый Отчет, удельный показатель рыночной стоимости земельного участка составил 720 рублей/кв.м. Следовательно, стоимость земельного участка, приходящаяся на оцениваемое помещение, должна составлять 4 337 194,46 рублей. Соответственно, доля стоимости, приходящейся на улучшения в общей стоимости единого объекта недвижимости (ЕОН) определена некорректно, что приводит к занижению итоговой стоимости объекта оценки.

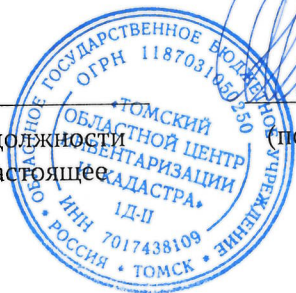
3. Использование несопоставимых по площади с объектом оценки всех объектов-аналогов, имеющих значительные величины корректировок от -31,8% до -43,3%, при наличии на рынке более сопоставимых по площади объектов-аналогов в диапазоне от 1100 до 3720 кв. м с удельной ценой предложения 24 454,55 - 32 258,06 рублей/кв.м, приводит к искажению итоговой стоимости объекта оценки и нарушает требования **подпункта 4 пункта 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»; **подпункта 2 пункта 9 ФСО V**: одним из основных этапов сравнительного подхода является «выбор наиболее сопоставимых аналогов и расчет единиц сравнения для каждого из них»; **подпункта 2 пункта 10 ФСО V**: «В рамках сравнительного подхода при выборе аналогов следует использовать при проведении анализа наиболее сопоставимые аналоги для того, чтобы вносить меньше корректировок» и **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». Данное замечание основано на том, что площадь оцениваемого объекта составляет 4 226,20 кв. м, все объекты, представленные в расчетной таблице, имеют площадь в диапазоне 438-916,60 кв. м, что значительно отличается от размера площади объекта оценки. Соответственно, размер корректировок, примененных в отношении аналогов значительный и находится в диапазоне от -31,8% до -43,3%. 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. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Сравнительный подход». Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки под ред. Лейфера Л.А., стр. 79).

4. Ошибочное и неподтвержденное определение физического состояния объекта оценки привело к применению значительных значений корректировок в отношении стоимости всех объектов-аналогов, не отражающих действительной разницы в физическом состоянии объекта оценки и объектов-аналогов, и нарушению требований **статьи 11 ФЗ-135** в части: «Отчет не должен допускать неоднозначное толкование или вводить в заблуждение», **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» и **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». Данное замечание основано на том, что объектом оценки является нежилое помещение, расположенное в здании производственного назначения. Физическое состояние оцениваемого помещения, согласно описанию на стр. 32 Отчета, Оценщик характеризует, как «Помещения складского назначения, не эксплуатируются, по данным визуального осмотра контур не закрыт (отсутствуют двери, окна), требуется капитальный ремонт. Характеристика объекта принимается как «неудовлетворительное, неэксплуатируемое». Требуется капитального ремонта.». Данный факт не подтверждается представленными в Отчете фотографиями. Согласно фототаблице на стр. 33-34 Отчета, конструктивные элементы, несущие и ограждающие конструкции не разрушены, могут эксплуатироваться. Применение столь значительных корректировок в отношении стоимости всех объектов-аналогов не отражает действительной разницы в физическом состоянии объекта оценки и объектов-аналогов.

Директор

(полное наименование должности лица, подписавшего настоящее решение) (подпись)



Шестаков А.А.

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