

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

№ ОРС -70/2024/000716
(номер решения)

11.12.2024
(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	70:22:0010105:1712
1.2	Рыночная стоимость объекта недвижимости, указанная в отчете об оценке рыночной стоимости	8 833 563,46 (Восемь миллионов восемьсот тридцать три тысячи пятьсот шестьдесят три) рубля 46 копеек
1.3	Дата поступления заявления	25.11.2024
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	№ 2625 от 21.11.2024
3.2	Дата определения рыночной стоимости объекта недвижимости	17.11.2024

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 Оценщиком в Отчете искаженного ограниченного, заниженного и недостоверного анализа рынка коммерческой недвижимости г. Северска, состоящего из 11 предложений, большинство из которых абсолютно несопоставимы с объектом оценки по ценообразующим факторам: местоположение, тип объекта, назначение, площадь, этаж расположения, с диапазоном удельной цены предложения 2 400-18 520 руб. за 1 кв.м. и средней ценой 10 897 руб. за 1 кв.м., при том, что на рынке достаточно предложений сопоставимых с объектом оценки по основным ценообразующим факторам, с диапазоном удельной цены предложения 28 222 - 54 127 руб. за 1 кв.м. и средней ценой 42 914,20 руб. за 1 кв.м., что почти в 4 раза выше стоимости, представленной Оценщиком, свидетельствует о его недостаточном исследовании, ставит под сомнение выбор объектов-аналогов, что может привести к искажению итоговой рыночной стоимости объекта оценки, и нарушает требования **статьи 11 ФЗ-135** в части: **«Отчет не должен допускать неоднозначное толкование или вводить в заблуждение»**, **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»**, **подпунктов б, в пункта 22 Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)»**, утвержденного приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611 (далее - **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; при проведении оценки должны быть описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов. Использование в расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов должно быть обосновано в отчете об оценке»**, **подпункта в пункта 11 ФСО №7: «Анализ рынка**

недвижимости выполняется в следующей последовательности: .. в) анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен».

2. Согласно описанию объекта оценки, представленному в Отчете, он представляет собой частично эксплуатируемое здание торгового назначения. Также согласно электронным справочникам и фотоматериалам на стр. 98-103 Отчета в здании расположен действующий комиссионный магазин. При этом в описании указано, что состояние здания неудовлетворительное, что подразумевает его непригодность к эксплуатации и потребность в проведении капитального ремонта и/или восстановления, данное описание не соответствует источникам, указанным выше. Более того, в Отчете представлены фотографии, которые не позволяют идентифицировать состояние объекта полностью, то есть оценщик отобразил на фотографиях только неэксплуатируемую часть здания. В данном случае нарушены требования **статьи 11 ФЗ-135** в части: «Отчет не должен допускать неоднозначное толкование или вводить в заблуждение» 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».

3. Использование в расчетной таблице 7.3.2 на стр. 63 Отчета несопоставимого с объектом оценки по ряду ценообразующих факторов, таких как: тип объекта, площадь, этаж, объекта-аналога №1, представляющего собой нежилое помещение, требующего введения большого количества корректировок, при наличии на рынке коммерческой недвижимости г. Северска достаточного количества зданий торгово-офисного назначения, необходимых для проведения сравнительного анализа и дальнейшего расчета в рамках сравнительного подхода, 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», **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», **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» и **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».

4. Использование в расчетной таблице 7.3.2 на стр. 63 Отчета несопоставимого с объектом оценки по назначению, объекта-аналога №2, представляющего собой нежилое здание производственно-складского назначения, ввиду особенностей своего местоположения требующего введения большого количества корректировок, при наличии на рынке коммерческой недвижимости г. Северска достаточного количества зданий торгово-офисного назначения, необходимых для проведения сравнительного анализа и дальнейшего расчета в рамках сравнительного подхода, 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», **подпунктов 3, 4 пункта 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», **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 нежилое здание по адресу: г. Северск, ул. Сосновая 16, стр. 9 расположено в обособленном микрорайоне, на окраине города, где преобладает производственная застройка. Данное местоположение характеризуется отсутствием инфраструктуры, низкой транспортной доступностью и отсутствием пешей проходимости. Ввиду особенностей своего местоположения наиболее эффективное использование для описанного выше здания – производственно-складское, что абсолютно несопоставимо с назначением объекта оценки.

5. Согласно открытым интернет-источникам, здание, расположенное по адресу: г. Северск, ул. Советская 1/6 с кад. №70:22:0010105:662, выступающее аналогом №3 имеет размер площади 1091,60 кв.м, является одноэтажным, построенным из шлакобетона, что не соответствует информации, указанной в объявлении о продаже. Также размеры площадей помещений здания, указанные на фотографиях поэтажного плана в объявлении в совокупности, имеют площадь 507,4 кв.м отличную от указанной в объявлении и соответствуют зданию с кад. № 70:22:0010105:663. Наличие противоречий в представленном на стр. 55-57 Отчета объявлении о продаже объекта-аналога №3 ставит по сомнению использование данного объекта в качестве аналога, так как может привести к использованию неверных корректировок в отношении стоимости данного аналога и следовательно к неверным расчетам итоговой рыночной стоимости объекта оценки и нарушению требований **статьи 11 ФЗ-135** в части: «Отчет не должен допускать неоднозначное толкование или вводить в заблуждение», **пункта 10 ФСО №7** в части: «Для определения стоимости недвижимости оценщик исследует рынок в тех его сегментах, к которым относятся фактическое использование оцениваемого 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».

6. Ошибочное позиционирование местоположения объекта-аналога №3, как расположенного на красной линии привело к применению неверного значения корректировки «на красную линию» в отношении стоимости объекта-аналога №3, занижению итоговой рыночной стоимости объекта оценки и нарушению требований **статьи 11 ФЗ-135** в части: «Отчет не должен допускать неоднозначное толкование или вводить в заблуждение». Данное замечание основано на том, что аналог расположен внутриквартально, рядом с объектом оценки. Понижающая корректировка, примененная в размере -19% в отношении данного аналога ошибочна, что привело к занижению стоимости объекта оценки.

7. Отсутствие в расчетах сравнительно анализа относительно важного ценообразующего фактора как близости к остановкам общественного транспорта в отношении объекта оценки и объектов-аналогов, а следовательно и отсутствие корректирующего коэффициента на «близости к остановкам общественного транспорта» 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», **подпунктов 3, 4 пункта 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», **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 при расчете рыночной стоимости в рамках сравнительного подхода не учтен фактор близости к остановкам общественного транспорта, данный фактор является ценообразующим для объектов коммерческой недвижимости, так как сказывается на пешей проходимости и инвестиционной привлекательности для потенциального покупателя.

8. Допущенная Оценщиком арифметическая ошибка в расчетной таблице на стр. 63-65 Отчета при определении весовых коэффициентов, влечет за собой дальнейшее неверное определение итоговой рыночной стоимости 1 кв.м. площади объекта оценки, а также приводит к нарушению требований **статьи 11 ФЗ-135** в части: «Отчет не должен допускать неоднозначное толкование или вводить в заблуждение». Данное замечание основано на том, что Оценщик, согласно представленным в Отчете расчетам, объекту-аналогу №2 с валовой коррекцией 80,71% присваивает максимальный весовой коэффициент равный 0,551, а объекту-аналогу №1 с наименьшей величиной валовой коррекции 17,36% – минимальный весовой коэффициент 0,118. Данный факт нарушает существующие методологические требования о том, что необходимо присваивать вес каждому аналогу в зависимости от степени схожести объекта оценки и объекта-аналога – цитата из главы 8.4 Учебника «Оценка недвижимости» под ред. А.Г. Грязновой: «Наибольший вес присваивается скорректированным величинам цен тех отобранных аналогов, к которым вводились меньшее количество и величина поправок. Иначе говоря, наибольший вес при согласовании результатов корректировок будут иметь те аналоги, которые наиболее сопоставимы с оцениваемым объектом». Максимально сопоставимый с объектом оценки аналог – это аналог №2, так как его начальная стоимость подвергалась наименьшему использованию корректировок – 17,36%, следовательно, весовой коэффициент для данного объекта-аналога должен быть максимальным.

Директор

(полное наименование должности
лица, подписавшего настоящее
решение)



(подпись)

Шестаков А.А.

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

