

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

№ ОРС-70/2024/000174  
(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	70:21:0100017:3239
1.2	Рыночная стоимость объекта недвижимости, указанная в отчете об оценке рыночной стоимости	30 680 000 (Тридцать 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	№ 125/5-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. Отсутствие обоснования применения в рамках сравнительного подхода в отношении всех объектов-аналогов корректировки на местоположение в размере (-)8% нарушает 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» и **пункта 2** Федерального стандарта оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 14.04.2022 № 200: «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.»

2. Отсутствие корректировки на красную линию в отношении стоимости объектов-аналогов №1 и №3 в рамках сравнительного подхода и объектов-аналогов №2 и №3 в рамках доходного подхода приводит к занижению итоговой рыночной стоимости объекта оценки и нарушению требований **ст. 11 ФЗ-135** в части: «Отчет не должен допускать неоднозначное толкование или вводить в заблуждение» и **подпункта б 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». Данное замечание основано на том, что Оценщик местоположение объектов-аналогов №1 и №3 в рамках сравнительного подхода, расположенных внутриквартально, ошибочно позиционирует как имеющих выход на красную линию, и

соответственно принимает неверную величину корректирующего коэффициента к их стоимости. Объекты-аналоги №2 и №3 в рамках доходного подхода расположены на второй линии и также не имеют выход на красную линию. Ошибочное позиционирование местоположения объектов-аналогов приводит к неверному определению размера корректировки.

3. Ошибочное отнесение при расчете арендной ставки в рамках доходного подхода всех аналогов в «Центру деловой активности», повлекло к необоснованному применению понижающей корректировки на местоположение в размере от -15 до -19 % в отношении всех аналогов, привело к занижению стоимости оцениваемого здания и нарушению требований **ст. 11 ФЗ-135** в части: «Отчет не должен допускать неоднозначное толкование или вводить в заблуждение» и **пп. б 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. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным». Данное замечание основано на том, объект оценки сопоставим со всеми аналогами, расположенными в зданиях, находящихся в окружении многоквартирной застройки, а также объектов торговли товаров первой необходимости, что не характеризует наличие деловой активности.

4. Отсутствие информации о наличии у объектов-аналогов отдельного входа при расчете арендной ставки в рамках доходного подхода и отсутствие корректировки на наличие отдельного входа для всех объектов-аналогов, ввиду того, что объект оценки имеет отдельный вход, нарушает требования **ст. 11 ФЗ-135** в части: «Отчет не должен допускать неоднозначное толкование или вводить в заблуждение» и **пп. б п. 22 ФСО №7** и **п. 226 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 **пп. в п. 22 ФСО №7**: «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».

5. Отсутствие корректировки на «тип парковки» в отношении стоимости объектов-аналогов № 1 и №3, использованных в рамках сравнительного подхода, не имеющих организованную парковку, при том, что оцениваемое здание имеет организованную парковку, 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».

6. 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: **ст. 11 ФЗ-135** в части: «Отчет не должен допускать неоднозначное толкование или вводить в заблуждение» и **пп. б 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. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным», **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.

7. Отсутствие сравнительного анализа объекта оценки и объектов-аналогов относительно такого ценообразующего параметра как тип планировки, приводит к отсутствию корректировки на тип планировки в отношении стоимости объекта-аналога № 2 в рамках доходного подхода, а также искажает итоговую стоимость объекта оценки и нарушает требования **ст. 11 ФЗ-135** в части: «Отчет не должен допускать неоднозначное толкование или вводить в заблуждение», **пп. б 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. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным» 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».

8. Использование Оценщиком в расчетах предложение к сдаче в аренду объекта-аналога №2 в рамках доходного подхода, значительно удаленного от даты оценки - датированного 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. б 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. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным» и **пп 3 п. 5 ФСО V**: «актуальность рыночной ценовой информации (значимость сравнительного подхода тем выше, чем меньше удалены во времени сделки с аналогами от даты оценки и чем стабильнее рыночные условия были в этом интервале времени)».

Директор

(полное наименование должности лица, подписавшего настоящее решение)



Шестаков А.А.

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