

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

N ОРС-70/2024/000681  
(номер решения)

22.11.2024  
(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	70:21:0100053:4908
1.2	Рыночная стоимость объекта недвижимости, указанная в отчете об оценке рыночной стоимости	8 749 000 (Восемь миллионов семьсот сорок девять тысяч) рублей
1.3	Дата поступления заявления	05.11.2024
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	№ 1433 от 01.11.2024
3.2	Дата определения рыночной стоимости объекта недвижимости	01.10.2024

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 Веселов Юрий Александрович	Член СРО «Русское общество оценщиков» рег. № 008351 от 08.02.2013	Квалификационный аттестат № 036814-1 от 15.05.2024, сроком действия с 15.05.2024 по 15.05.2027, 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. Применение Оценщиком таблице на стр. 34-35 Отчета недообследованного и ограниченного анализа рынка «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» представленного 11 предложениями, с диапазоном удельной цены предложений от 30 000,00 до 39 667,00 руб. за кв.м и средней удельной ценой – 34 463,00 руб. за кв.м, при наличии на рынке достаточного количества объектов сопоставимых с объектом оценки с более расширенным диапазоном удельных цен предложений составляющих 30 000,00 - 170 000,00 руб. за кв.м и средней удельной ценой 76 700,00 руб. за 1 кв.м., что в 2 раза выше определенной Оценщиком, свидетельствует о недостаточном исследовании сегмента рынка недвижимости, к которому относится объект оценки и как следствие некорректный выбор объектов-аналогов (из нижнего диапазона цен), что приводит к занижению в 4 раза итоговой рыночной стоимости объекта оценки относительно среднего ценового диапазона оцениваемого сегмента рынка недвижимости и нарушению требований **подпунктов 6, 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», **пункта 10** Федерального стандарта оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 14.04.2022 № 200 (далее - **ФСО V**): «В рамках сравнительного подхода при выборе аналогов следует: «использовать при проведении анализа наиболее сопоставимые аналоги для того, чтобы вносить меньше корректировок», **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.», **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», **пункта 7 ФСО V** в части: «Если сведения о совершенных сделках отсутствуют или их недостаточно для определения стоимости объекта оценки, оценщик может использовать цены предложений. Цена предложения представляет собой мнение одной из сторон потенциальной сделки, заинтересованной в более высокой цене, поэтому при проведении анализа цен предложений по аналогам оценщику следует учитывать: ... соответствие цены аналога его характеристикам в сопоставлении с другими предложениями на рынке, избегая завышенных или заниженных цен предложения.».

2. Отсутствие сравнительного анализа объекта оценки и объектов-аналогов №1 и №3 относительно такого ценообразующего параметра как тип планировки приводит к отсутствию корректировки на «тип планировки» в отношении стоимости указанных аналогов, а также искажает итоговую стоимость объекта оценки и нарушает требования **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 **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 помещения, используемые в качестве аналогов №1 и №3 представляют собой объекты офисного назначения с планировкой кабинетного типа, а оцениваемое помещение является объектом со свободной планировкой, следовательно, необходимо введение корректировки на «тип планировки».

3. Отсутствие сравнительного анализа объекта оценки и всех объектов-аналогов относительно такого ценообразующего параметра как расположение относительно «красной линии» приводит к отсутствию корректировки на «расположение относительно «красной линии»» в отношении стоимости аналогов, а также искажает итоговую стоимость объекта оценки и нарушает требования **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 **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 объект оценки расположен вдоль оживленного переулка Мариинского, который характеризуется высокой интенсивностью автомобильного потока, где в шаговой доступности от объекта оценки есть остановки общественного и маршрутного транспорта, а также данное местоположение

обладает активным пешеходным трафиком. В рамках сравнительного подхода при определении стоимости оцениваемого помещения Оценщик, согласно данным городского информационного справочника «2ГИС»(источник: <https://2gis.ru/geo>), в качестве объектов-аналогов использует нежилые помещения расположенные внутриквартально и тем самым, имеют низкий автомобильный и пешеходный трафик, что в свою очередь снижает их стоимость по отношению к объектам с высоким автомобильным и пешеходным трафиком. Стоимость объектов, расположенных в оживленных зонах, как правило, выше, чем стоимость объектов, расположенных в зонах со средней или низкой проходимостью. Однако, корректировка на «расположение относительно «красной линии» отсутствует. Отсутствие данной корректировки в отношении стоимости аналогов не отражает действительной разницы в местоположении объекта оценки и объектов-аналогов.

4. Отсутствие корректировки на «этаж/этажность» в отношении стоимости объектов-аналогов №2 и №3 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 **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 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 **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 объектом оценки является нежилое помещение, расположенное на четвертом этаже. Согласно объявлениям о продаже на стр. 75-76 Отчета, объектами-аналогами №2 и №3 являются нежилые помещения, расположенные на цокольных этажах. В обосновании корректировки на «этаж/этажность» на стр. 50 Отчета Оценщик указывает *«Корректировка на этаж не применялась, т.к. объект оценки расположен на 4 этаже при отсутствии лифта, что, по мнению Оценщика, нивелирует разницу между его стоимостью и стоимостью объектов-аналогов, расположенных в цокольных этажах зданий».* Однако, этаж расположения является одним из основополагающих факторов, влияющих на стоимость недвижимости. Стоимость помещений, расположенных в подвальных или цокольных этажах, обычно ниже стоимости помещений, расположенных на втором этаже и выше, о чем также свидетельствует анализ рынка, представленный Оценщиком на стр. 34-35 Отчета, состоящий в основном из помещений, расположенных на цокольных этажах. Стоимость квадратного метра в цоколе как правило дешевле, так как есть некоторые ограничения в законодательстве, которые не позволяют вести бизнес по направлениям, требующим лицензирование. В цоколе обычно располагаются коммуникации, а также недостаточная освещенность помещений. С учетом данных факторов корректировка на «этаж расположения» необходима, чтобы отразить действительную разницу в стоимости между объектом оценки и аналогами №2 и №3.

5. Использование в расчетной таблице на стр. 51-54 Отчета необоснованного понижающего корректирующего коэффициента на «поправку на торг» в размере 9%, значение которого не находит отражения в используемом Оценщиком справочнике «Справочник оценщика недвижимости - 2023. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Приволжский центр методологического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2023» в табл. 267 на стр. 342, приводит к нарушению требований **пункта 2** Федерального стандарта оценки

«Отчет об оценке (ФСО VI)», утверждённого приказом Минэкономразвития РФ № 200 от 14.04.2022 (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».

6. Применение в расчетной таблице на стр. 51-54 Отчета некорректного значения корректировки на «коммуникации», отражающей наличие подключенных внешних коммуникаций к зданию, в отношении стоимости всех объектов-аналогов в размере (-) 6%, 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 **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 10 пункта 7 ФСО VI**: «В соответствии со ст.11 Федерального закона и настоящим ФСО в отчете об оценке должны содержаться следующие сведения: точное описание объекта оценки с указанием количественных и качественных характеристик объекта оценки..», а также **пункта 2 ФСО VI**: «при составлении отчета об оценке оценщик должен придерживаться следующих принципов (требований): 1) в отчете об оценке должна быть изложена вся существенная информация, использованная оценщиком при определении стоимости объекта оценки; 2) существенная информация, приведенная в отчете об оценке, должна быть подтверждена путем раскрытия ее источников; 3) 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 оцениваемое помещение расположено в многоквартирном доме по адресу: г. Томск, пер. Мариинский, д. 10. Согласно данным Дом.МинЖКХ (источник: <https://dom.mingkh.ru/tomskaya-oblast/tomsk/208380>) состояние дома – исправное, к дому подведены все инженерные системы. Таким образом, к оцениваемому помещению подведены все инженерные коммуникации, однако требуется только замена разводки коммуникаций. Оценщик в Отчете ошибочно указывает, что водоснабжение и водоотведение – отсутствуют. Разница между разводкой и подключением заключается в том, что разводка касается внутренних инженерных сетей, а подключение — это процесс подсоединения внешних коммуникаций к зданию. Следовательно, корректировка на «коммуникации» в отношении стоимости всех объектов-аналогов в размере -6% применена некорректно.

Директор

(полное наименование должности лица, подписавшего настоящее решение)



Шестаков А.А.

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

