

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

№ ОРС-70/2024/000698  
(номер решения)

29.11.2024  
(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	70:21:0100016:4951
1.2	Рыночная стоимость объекта недвижимости, указанная в отчете об оценке рыночной стоимости	28 840 000 (Двадцать восемь миллионов восемьсот сорок тысяч) рублей
1.3	Дата поступления заявления	14.11.2024
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	№ 148/2024 от 06.11.2024
3.2	Дата определения рыночной стоимости объекта	03.11.2024

	недвижимости		
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»
<p>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</p>			
<p>1. Использование на стр. 26 Отчета искаженного ограниченного, заниженного и недостоверного анализа рынка коммерческой недвижимости, не отражающего действительного диапазона цен торгово-офисной недвижимости г. Томска, с представленными в нем предложениями о продаже объектов из более дешевого сегмента рынка - зданий и помещений производственно-складского назначения, предложениями о продаже помещений, расположенных в цокольных и подвальных помещениях не приспособленных под офисное и торговое использование, несопоставимых по площади, при наличии на рынке достаточного количества более сопоставимых предложений о продаже нежилых зданий/помещений из соответствующего объекту оценки сегменту рынка, свидетельствует о его недостаточном обследовании, ставит под сомнение выбор объектов-аналогов, приводит к занижению стоимости объекта оценки и нарушает требования <b>статьи 11</b> Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 № 135-ФЗ (далее - <b>ФЗ-135</b>) в части: «Отчет не должен допускать неоднозначное толкование или вводить в заблуждение», <b>пункта 10</b> Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611 (далее - <b>ФСО №7</b>) в части: «Для определения стоимости недвижимости оценщик исследует рынок в тех его сегментах, к которым относятся фактическое использование оцениваемого объекта..», <b>подпунктов б, в пункта 22 ФСО №7</b>: «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» и <b>подпункта 3 пункта 7</b> Федерального стандарта оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 14.04.2022 № 200: «Если сведения о совершенных сделках</p>			

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» и **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».

2. Неверное позиционирование местоположения объекта оценки привело к применению некорректных значений корректировки на «местоположение» по территориальному признаку в отношении стоимости объектов-аналогов в рамках сравнительного и доходного подходов, что привело к занижению стоимости объекта оценки и нарушению требований **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» и **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». Данное замечание основано на том, что оценщик ошибочно позиционирует местоположение оцениваемого здания, как расположенное на окраине города. Однако, Объект оценки находится в микрорайоне с преимущественно многоэтажной жилой застройкой, со средним уровнем развитости инфраструктуры, хорошей транспортной доступностью и пешей проходимостью.

3. Необоснованное и не подтвержденное применение корректировки на «наличие отдельного входа» размере 0% в отношении объекта-аналога №2 в рамках сравнительного и доходного подходов, 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 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 обосновано на том, что в объявлениях о продаже и аренде данного аналога на стр. 71 и 73 Отчета указано: «вход центральный один, 2 запасных».

4. В объявлении о продаже аналога №3, использованного Оценщиком в рамках сравнительного подхода отсутствует информация о назначении объекта и его состоянии.

Оценщик не обосновано указывает на стр. 41 Отчета, что данное здание торгово-офисного назначения. Более того фактор физического состояния объекта-аналога никак не отображен в расчетах, что нарушает 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».

5. Ошибочное позиционирование местоположения объекта-аналога №4 относительно «красной линии» в рамках сравнительного подхода приводит к занижению 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» и **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». Данное замечание основано на том, что Оценщик ошибочно считает, что местоположение оцениваемого здания совпадает с местоположением объекта-аналога №4 относительно «красной линии», однако аналог №4 расположен на мало проездом переулке Сергея Лазо с низким автомобильным и пешеходным трафиком. Данное различие в местоположении объекта оценки и объекта-аналога требует внесения корректировки.

6. Использование несопоставимого по площади с объектом оценки объекта-аналога №3, площадь которого значительно меньше оцениваемого здания, требующего применения значительной величины корректировки на «площадь» - (-) 31,7%, при наличии на рынке достаточного количества предложений более сопоставимых по площади с объектом оценки, 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», **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», **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». О несопоставимости объектов-аналогов 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. Офисная недвижимость. Сравнительный подход». Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки под ред. Лейфера Л.А., стр. 71). Более того, как правило, коммерческие объекты значительной площади сдаются в аренду по частям, а не целиком, поэтому применению корректировки на площадь нецелесообразно.

Директор

(полное наименование должности  
лица, подписавшего настоящее  
решение)



(подпись)

Шестаков А.А.

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

