

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

№ ОРС-70/2024/000183
(номер решения)

15.05.2024
(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	70:14:0300092:12701
1.2	Рыночная стоимость объекта недвижимости, указанная в отчете об оценке рыночной стоимости	27 800 000 (Двадцать семь миллионов восемьсот 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	№ 125/6-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 сравнительного анализа объекта оценки и объектов-аналогов относительно таких ценообразующих параметров как «красная линия» и «близость к остановкам общественного транспорта» приводит к отсутствию корректировок на «красную линию» и «близость к остановкам общественного транспорта» в отношении стоимости объектов-аналогов №1(ул. Б.Хмельницкого, 41), №3 (пер. Ботанический, 6/2), используемых в сравнительном подходе и №1 (пер. Ботанический, 7а), используемого в доходном подходе, а также искажает итоговую стоимость объекта оценки и нарушает требования **статьи 11** Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 № 135-ФЗ (далее - **ФЗ-135**) в части: «Отчет не должен допускать неоднозначное толкование или вводить в заблуждение» и **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». Данное замечание основано на том, что местоположение объекта оценки характеризуется повышенным автомобильным и пешеходным трафиком, ввиду наличия выхода на проезжую часть и непосредственной близостью к остановкам общественного транспорта, а объекты-аналоги №1 и №3, используемые в сравнительном подходе, №1, используемый в доходном подходе, расположены на удалении от проезжей части и остановок общественного транспорта, в связи с чем имеют более низкий автомобильный и пешеходный трафик, а, следовательно, и низкую инвестиционную привлекательность в качестве торговых помещений, что не может не оказывать отрицательного влияния на их рыночную стоимость.

2. Отсутствие сравнительного анализа объекта оценки и объекта-аналога относительно такого ценообразующего параметра как тип планировки приводит к отсутствию корректировки на тип планировки в отношении стоимости объекта-аналога №3 (пер. Ботанический, 6/2) в рамках сравнительного 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» и **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». Данное замечание основано на том, что объект оценки расположен на первом этаже и оснащен отдельным входом, внутренние помещения имеют свободную планировку, что позволяет использовать их в качестве торговых площадей. Объект-аналог №3 (пер. Ботанический, 6/2), используемый в рамках сравнительного подхода, является офисным помещением, площадь которого имеет кабинетную систему, в отличие от объекта оценки. Данное различие требует внесения к его стоимости корректирующего коэффициента.

3. Отсутствие сравнительного анализа на элемент сравнения «тип парковки» и отсутствие применения к стоимости объектов-аналогов №1(ул. Б.Хмельницкого, 41), №3 (пер. Ботанический, 6/2), используемых в сравнительном подходе, №1 (пер. Ботанический, 7а), №2 (ул. Ломоносова, 12 стр. 1) и №3 (ул. Ломоносова, 12), используемых в доходном подходе, повышающих корректирующих коэффициентов на элемент сравнения «тип парковки», приводит к искажению итоговой стоимости объекта оценки и нарушению требований **ст. 11 ФЗ-135** в части: «Отчет не должен допускать неоднозначное толкование или вводить в заблуждение» и **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». Данное замечание основано на том, что объектом оценки является современное нежилое здание, оснащенное специально организованной парковкой, а указанные аналоги не имеют специально организованных парковочных мест, что свидетельствует о преимуществе по данному фактору объекта оценки.

4. Отсутствие корректирующего коэффициента на наличие отопления в отношении стоимости объекта-аналога № 2 (ул. Ломоносова, 12 стр. 1), используемого в рамках доходного подхода, приводит к искажению итоговой стоимости объекта оценки и нарушает требования **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 **подпункта д пункта 22** Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611: «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 согласно скриншоту предложения по данному объекту, представленному Оценщиком на стр. 66 Отчета, у объекта отсутствует отопление. Вместе с тем, сравнительный анализ объекта оценки с данным аналогом относительно наличия коммуникаций, в частности, отопления, в расчетах отсутствует.

Кроме того, на электронных картах города, объекты капитального строительства с таким адресом: ул. Ломоносова, 12, стр. 1 отсутствуют, в связи с чем, идентифицировать местоположение, а также иные ценообразующие параметры, такие как функциональное назначение, определить невозможно, что также нарушает требования **ст. 11 ФЗ-135** в части: «Отчет не должен допускать неоднозначное толкование или вводить в заблуждение».

5. Использование в расчетах несопоставимых с объектом оценки по площади объектов-аналогов №1 (пер. Ботанический, 7а) и №2 (ул. Ломоносова 12 стр. 1) в рамках доходного подхода, приводит к искажению итоговой рыночной стоимости объекта оценки и нарушает требования: **пп. 4 п. 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»; **пп. 2 п. 9 ФСО V**: одним из основных этапов сравнительного подхода является «выбор наиболее сопоставимых аналогов и расчет единиц сравнения для каждого из них»; **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, площади рассматриваемых объектов-аналогов более чем в 10 раз меньше площади объекта оценки, что требует использования значительной величины корректировки на данный ценообразующий фактор: (-)35,9% и (-)30,4%, соответственно. Существенное различие в площади и применение значительных понижающих корректировок 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.

Также следует отметить, что 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. Торговая недвижимость. Сравнительный подход». Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки под ред. Лейфера Л.А., стр. 71).

Директор

(полное наименование должности лица, подписавшего настоящее решение)



(подпись)

Шестаков А.А.

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