

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

№ ОРС-70/2024/000318  
(номер решения)

10.07.2024  
(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	70:21:0100021:6326
1.2	Рыночная стоимость объекта недвижимости, указанная в отчете об оценке рыночной стоимости	17 670 000 (Семнадцать миллионов шестьсот семьдесят тысяч) рублей
1.3	Дата поступления заявления	19.06.2024
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	№ 125/9-А/2024 от 16.05.2024
3.2	Дата определения рыночной стоимости объекта недвижимости	06.03.2024

IV. Сведения об оценщиках, составивших отчет об оценке рыночной стоимости

№ 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. Применение ошибочной и необоснованной величины корректирующего коэффициента к стоимости объектов-аналогов №1 (г. Томск, ул. Иркутский тракт, д. 51/5) и №3 (г. Томск, ул. Беринга, д. 4/1) на красную линию в рамках сравнительного подхода приводит к искажению итоговой рыночной стоимости объекта оценки и нарушению требований **статьи 11** Федерального закона от 29.07.1998 № ФЗ-135 «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (далее - **ФЗ-135**) в части: *Отчет не должен допускать неоднозначное толкование или вводить в заблуждение*, **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» 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». Данное замечание основано на том, что Оценщик местоположение объектов-аналогов №1 и №3, расположенных внутриквартально, ошибочно позиционирует как имеющих выход на красную линию, и соответственно принимает неверную величину корректирующего коэффициента к их стоимости ((+)3.3% вместо (+)7,5%).

2. Применение ошибочной и необоснованной величины корректирующего коэффициента к стоимости объектов-аналогов №1 (г. Томск, ул. 79-й Гвардейской Дивизии, д. 13а) и №3 (г. Томск, ул. Красноармейская, д. 128) на красную линию в рамках доходного подхода приводит к искажению итоговой рыночной стоимости объекта оценки и нарушению требований **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». Данное замечание основано на том, что объект оценки также как и объекты-аналоги №1 и №3 имеет выход на «красную линию». Однако, в расчетной табл. 4.3.2. на стр. 52 Оценщик в отношении стоимости данных аналогов принимает понижающую корректировку в размере – 3,2%, что не отражает действительной разницы и влечёт за собой занижение стоимости объекта оценки.

3. Ошибочное позиционирование местоположения объекта оценки и объекта-аналога № 1 в рамках доходного подхода привели к занижению итоговой стоимости объекта оценки и нарушению требований **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». Данное замечание основано на том, что объект оценки расположен в Октябрьском районе города, имеет выход на «красную линию» улицу Иркутский тракт, которая характеризуется высокой интенсивностью автомобильного потока, где в шаговой доступности от объекта оценки есть остановки общественного и маршрутного транспорта. Ближайшее окружение объекта оценки представлено среднеэтажными жилыми домами со множеством торгово-административных зданий, салонами, супермаркетами и другими объектами коммерческого назначения, которые обуславливают высокую интенсивность пешеходного потока. Объект-аналог №1, также как и объект оценки, расположен на «красной линии», которая характеризуется высокой интенсивностью автомобильного потока, где в шаговой доступности от объекта есть остановки общественного и маршрутного транспорта. Ближайшее окружение представлено среднеэтажными жилыми домами со множеством торгово-административных зданий, салонами, супермаркетами и другими объектами коммерческого назначения, которые обуславливают высокую интенсивность пешеходного потока. Однако, на стр. 48-49 Отчета при обосновании корректировки на «местоположение в пределах города» Оценщик ошибочно относит данный аналог по местоположению к центру деловой активности, при том, что он имеет равные характеристики по местоположению с объектом оценки. Ошибочное применение корректировки на «местоположение в пределах города» в отношении стоимости данного аналога в размере -19% не отражает действительной разницы и влечёт за собой занижение стоимости объекта оценки.

4. Использование у объекта-аналога №1 (г. Томск, ул. 79-й Гвардейской Дивизии, д. 13а) недостоверной стоимости арендной платы в месяц при расчете арендной ставки объекта оценки в рамках доходного подхода приводит к занижению итоговой стоимости объекта оценки и нарушает требования **пункта 2** Федерального стандарта оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утверждённого 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». Данное замечание основано на том, что согласно базе недвижимости «ORIS» на дату оценки 06.03.2024, стоимость арендной платы данного объекта в месяц составляла 500 000 (Пятьсот тысяч) рублей. Однако, Оценщик указывает 350 000 (Триста пятьдесят тысяч) рублей, дата актуальности которой 14.03.2024. Таким образом стоимость объекта-аналога №1 не актуальна на дату оценки.

Директор

(полное наименование должности  
лица, подписавшего настоящее  
решение)



(подпись)

Шестаков А.А.

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

Handwritten signatures and initials at the bottom of the page.