

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

№ ОРС-70/2024/000762  
(номер решения)

27.12.2024  
(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	70:14:0107001:699
1.2	Рыночная стоимость объекта недвижимости, указанная в отчете об оценке рыночной стоимости	15 828 000 (Пятнадцать миллионов восемьсот двадцать восемь тысяч) рублей
1.3	Дата поступления заявления	16.12.2024
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	1
III. Сведения об отчете об оценке рыночной стоимости объекта недвижимости		
3.1	Реквизиты отчета об оценке рыночной стоимости объекта недвижимости, приложенного к заявлению	№ 177/2024 от 12.12.2024
3.2	Дата определения рыночной стоимости объекта недвижимости	02.11.2024

1. Применение Оценка в табл. 2.4.6 на стр. 26 Отчета нецелесообразно, искаженного и ограниченного анализа рынка «Фактические данные по предложению на продажу ОКСов – зданий и помещений офисного (свободного) назначения в Томском районе на дату оценки» представляющего 15 предложений о продаже помещений/зданий в Томском районе, включающих в себя предложения о продаже объектов, которые являются производственными зданиями, банными комплексами, а также зданиями, которыми проводится капитальный ремонт, с диапазоном удельной цены предложения от 1 934 до 35 433 руб./кв. м и средней удельной стоимостью 15 011 руб./кв. м, при наличии на дату, близкую к дате оценки на рынке достаточного количества предложений о продаже нежилых зданий сопоставимых с оцениваемым объектом с расширенным диапазоном цен от 14 750 до 108 810 руб./кв. м и средней стоимостью 40 582 руб./кв. м, что почти в 2,5 раза выше полученной Оценщиком, свидетельствует о недостаточном исследовании рынка недвижимости, к которому относится объект оценки, ставит под сомнение выбор объектов-аналогов, приводит к занижению итоговой рыночной стоимости объекта оценки и нарушает требования 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. В отчете и обязательном порядке указывается проведенная оценка объекта оценки, а также использованные стандарты оценки, цели и задачи проведенной оценки объекта оценки, результаты проведенной оценки объекта, отраженные в отчете», подпункта 11 Федерального закона от 25.09.2014 № 611 (далее – «ФЗ №7»), утратившего приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611 (далее – «ФЗ №7»): «Анализ рынка недвижимости выполняется в соответствии с объектами недвижимости из сегмента рынка, к которым относятся (или) подлежат с объектами недвижимости из сегмента рынка, к которым относятся (или) подлежат объектам при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием итеративной цены», пункта 10 ФЗ №7 в части: «Для определения стоимости недвижимости используются методы оценки рыночной стоимости, к

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, нарушении требований законодательства об оценочной деятельности при составлении отчета об оценке рыночной стоимости такого объекта недвижимости

№ п/п	Фамилия, имя, отчество (последнее – при наличии) оценщика	Сведения о членстве оценщика, в саморегулируемой организации оценщиков	Сведения о квалификации 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»

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

которым относятся фактическое использование оцениваемого объекта..», **подпункта 3 пункта 7** Федерального стандарта оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утверждённого приказом Минэкономразвития РФ от 14.04.2022 № 200 (далее - **ФСО V**): «..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», **подпункта в пункта 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», **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», **пункта 2** Федерального стандарта оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утверждённого приказом Минэкономразвития РФ от 14.04.2022 № 200 (далее - **ФСО VI**) в части: «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. Использование объектов-аналогов №1 и №3 дата актуальности которых 25.04.2024 и 16.02.2024 - значительно удалена от даты оценки, при наличии на рынке достаточного количества актуальных предложений, может привести к искажению итоговой рыночной стоимости объекта оценки и нарушает требования **подпункта 3 пункта 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)» 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».

3. Использование несопоставимого по функциональному назначению с объектом оценки объекта-аналога № 1 приводит к занижению итоговой рыночной 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», а также **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 объектом оценки является неэксплуатируемое нежилое здание, предназначенное под ведение гостиничного бизнеса и кафе. Согласно описанию и фотоматериалам на стр. 28-35 Отчета установлено, что здание не эксплуатируется, но конструктивные элементы здания в хорошем состоянии. В качестве объекта-аналога №1 Оценщик использует нежилое здание по адресу:

Томская обл., Томский район, п. Копылово, ул. Новая, д. 16а. Согласно объявлению о его продаже на стр. 53-54 Отчета, установлено, что нежилое здание является производственной базой, требующей проведения существенного ремонта. Данный объект совершенно не сопоставим с объектом оценки по конструктивным элементам и не может выступать в качестве объекта-аналога, так как он относится к другому сегменту рынка.

4. Отсутствие корректировки на «красную линию» в отношении стоимости объектов-аналогов №1 и №2 приводит к занижению итоговой стоимости объекта оценки и нарушает требования статьи 11 ФЗ-135 в части: *Отчет не должен допускать неоднозначное толкование при вводе в эксплуатацию*; пункт 2 ФСО VI: *«При составлении отчета об оценке оценщик должен предприниматься следующие шаги: 1) в отчете об оценке должна быть изложена вся существенная информация, использованная при определении стоимости объекта оценки; 2) существенная информация должна быть изложена в отчете об оценке; 3) существенная информация должна быть раскрыта в отчете об оценке; 4) отчет должен содержать достаточное количество сведений, позволяющее квалифицированному специалисту, не участвовавшему в процессе оценки, понять логику и объем проведенного оценщиком исследования, убедиться в его соответствии заданию на оценку и достаточности для цели оценки.»*; пункт 3, 4 пункта 9 ФСО V: *«Одним из основных этапов сравнительного подхода является сравнительный анализ количественных и качественных характеристик (сходства и различий) аналогового и объекта оценки; несение в значительной степени сравнения для использования в качестве объектов оценки; пункт 4 пункта 22 ФСО №7: «При проведении оценки по методу сравнительного подхода как для объектов-аналогов сравняется с объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), выявляются различия объектов по этим факторам и цена объекта-аналога при ее удельный показатель корректируется по выявленным различиям с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки.»* Данное замечание основано на том, что объектом оценки является нежилое здание, которое расположено на «красной линии», так как объект хорошо поддается различным путям, прямой видимостью с крупной автомобильной дорогой (трасса М-53) и абсолютной доступностью (нахождение в непосредственной близости от автомобильной или пешеходной дороги, т.е. «лицом на дорогу»). В рамках расчета рыночной стоимости объекта оценки, в качестве объектов-аналогов №1 и №2 оценщик использует земельные участки, которые расположены на второстепенных улицах. Данные аналоги расположены на значительном удалении от автомобильной дороги, примыкают к индивидуальной жилой застройке и имеет низкую проходимость, по сравнению с объектом оценки.

5. Применение в рамках расчета рыночной стоимости сравнительным подходом в отношении стоимости объекта-аналога №2 неверной корректировки на «фундациональное назначение» в размере (-)29,1%, видя ошибку и необоснованного отнесения данного аналога к торговому назначению, приводит к занижению итоговой стоимости объекта оценки и нарушает требования статьи 11 ФЗ-135 в части: *«Отчет не должен допускать неоднозначное толкование при вводе в эксплуатацию»*, а также пункт 6 пункта 22 ФСО №7: *«в качестве объектов-аналогов используются объекты, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости используются одинаковые элементы, входящие в оценку, что обусловлено тем, что объектом должно быть единое здание»*. Данное замечание основано на том, что объектом оценки является нежилое здание, которое расположено на «красной линии», так как объект хорошо поддается различным путям, прямой видимостью с крупной автомобильной дорогой (трасса М-53) и абсолютной доступностью (нахождение в непосредственной близости от автомобильной или пешеходной дороги, т.е. «лицом на дорогу»). В рамках расчета рыночной стоимости объекта оценки, в качестве объектов-аналогов №1 и №2 оценщик использует земельные участки, которые расположены на второстепенных улицах. Данные аналоги расположены на значительном удалении от автомобильной дороги, примыкают к индивидуальной жилой застройке и имеет низкую проходимость, по сравнению с объектом оценки.

5. Применение в рамках расчета рыночной стоимости сравнительным подходом в отношении стоимости объекта-аналога №2 неверной корректировки на «фундациональное назначение» в размере (-)29,1%, видя ошибку и необоснованного отнесения данного аналога к торговому назначению, приводит к занижению итоговой стоимости объекта оценки и нарушает требования статьи 11 ФЗ-135 в части: *«Отчет не должен допускать неоднозначное толкование при вводе в эксплуатацию»*, а также пункт 6 пункта 22 ФСО №7: *«в качестве объектов-аналогов используются объекты, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости используются одинаковые элементы, входящие в оценку, что обусловлено тем, что объектом должно быть единое здание»*. Данное замечание основано на том, что объектом оценки является нежилое здание, которое расположено на «красной линии», так как объект хорошо поддается различным путям, прямой видимостью с крупной автомобильной дорогой (трасса М-53) и абсолютной доступностью (нахождение в непосредственной близости от автомобильной или пешеходной дороги, т.е. «лицом на дорогу»). В рамках расчета рыночной стоимости объекта оценки, в качестве объектов-аналогов №1 и №2 оценщик использует земельные участки, которые расположены на второстепенных улицах. Данные аналоги расположены на значительном удалении от автомобильной дороги, примыкают к индивидуальной жилой застройке и имеет низкую проходимость, по сравнению с объектом оценки.

открытыми источниками сети Интернет (

[motel\\_siberian\\_motel\\_system.html](#)). В Отчете Оценщик позиционирует объект оценки как здание свободного назначения. В рамках расчета рыночной стоимости объекта оценки сравнительным подходом, Оценщик в качестве объекта-аналога №2 использует нежилое здание, расположенное по адресу: Томская обл., с. Кафтанчиково, ул. Коммунистическая, д. 88г. Согласно объявлению о его продаже на стр. 52 Отчета, установлено, что нежилое здание используется под салон красоты, кафе и фитнес зал. Согласно классификации, представленной Оценщиком при обосновании корректировки «на функциональное назначение» на стр. 45 Отчета, объект-аналог относится к категории «общественное питание», а также «для ведения определенного вида бизнеса». Однако, Оценщик ошибочно относит данный объект к торговому назначению, что не является действительностью.

Директор

(полное наименование должности  
лица, подписавшего настоящее  
решение)



(подпись)

Шестаков А.А.

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

*А.А. Шестаков*

