

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

N ОРС -70/2024/000499  
(номер решения)

10.09.2024  
(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	70:22:0010402:157
1.2	Рыночная стоимость объекта недвижимости, указанная в отчете об оценке рыночной стоимости	3 159 000 (Три миллиона сто пятьдесят девять тысяч) рублей
1.3	Дата поступления заявления	14.08.2024
II. Сведения о заявителе и представителе заявителя		
2.1	Фамилия, имя, отчество (последнее - при наличии) заявителя - физического лица; наименование заявителя - юридического лица и его организационно-правовая форма, соответствующие информации, содержащейся в Едином государственном реестре юридических лиц, 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	№ 2534 от 14.08.2024
3.2	Дата определения рыночной стоимости объекта недвижимости	06.08.2024

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	Замазчикова Светлана Павловна	Член Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков (СМАО), рег. № 389 от 03.07.2007	Квалификационный аттестат № 032468-1 от 24.12.2021, сроком действия с 24.12.2021 по 24.12.2024, 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. Необоснованное завышение Оценщиком размера физического износа конструктивных элементов объекта оценки в рамках затратного подхода привело к занижению рыночной стоимости нежилого здания и нарушению требований **статьи 11** Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 № ФЗ-135 (далее - **ФЗ-135**): *«Отчет не должен допускать неоднозначное толкование или вводить в заблуждение. В отчете в обязательном порядке указываются дата проведения оценки объекта оценки, используемые стандарты оценки, цели и задачи проведения оценки объекта оценки, а также иные сведения, необходимые для полного и недвусмысленного толкования результатов проведения оценки объекта оценки, отраженных в отчете»*, а также **пункта 2** Федерального стандарта оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утверждённого приказом Минэкономразвития РФ от 14.04.2022 № 200 (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»*. Данное замечание основано на том, что в табл. 5.1 на стр. 46 Отчета физический износ стен и перегородок определяется Оценщиком в размере 90%, признак износа: «стены и перегородки отсутствуют». Физический износ кровли определяется Оценщиком в размере 95%, признак износа: «кровля разрушена». Однако, согласно фотоматериалам, на стр. 94-99 Отчета, данные конструктивные элементы имеются (фигурируют). Согласно «Таблице для определения физического износа конструкций и элементов конструкций жилых, общественных и производственных зданий» на которые Оценщик ссылается в обосновании расчетов износа, максимальный физический износ составляет 70-80%. Физический износ в размере 90-100% применяется для полностью разрушенных конструктивных элементов зданий/помещений, не подлежащих ремонту.

2. Применение недостоверных, необоснованных и неполных данных, использованных в расчетах коэффициентов перехода от 1969 года к дате оценке, существенно влияющих на рыночную стоимость, не позволяет понять логику и порядок определения рыночной стоимости, не дает возможности проверить правильность расчетов и нарушает требования **подпункта 3 пункта 2 ФСО VI** «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», **подпункта 2 пункта 2 ФСО VI** «существенная информация, приведенная в отчете об оценке, должна быть подтверждена путем раскрытия ее источников». Данное замечание основано на том, что в рамках затратного подхода Оценщиком осуществляется перевод цен из 1969 года в 2024 год с применением индексов перехода стоимости строительства. При переводе индексов Оценщик ссылается на форум «DWG.RU», где различные пользователи сайта обсуждают проблемы в области строительства и смежных отраслей, что **не может являться достоверным источником получения информации**, столь существенно влияющей на итоговый результат определения рыночной стоимости. Также Оценщик использует «Индексы изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ, определяемых с применением отраслевой сметно-нормативной базы на 2 квартал 2024 года по Томской области» применимые к ОСНБЖ-2001- это отраслевая сметно-нормативная база открытого акционерного общества "Российские железные дороги", учитывающая особенности строительства объектов инфраструктуры железнодорожного транспорта и предназначенная для разработки сметной документации и определения сметной стоимости строительства новых, реконструкции, расширения и технического перевооружения действующих предприятий, зданий и сооружений, капитального строительства и ремонта объектов инфраструктуры железнодорожного транспорта и других объектов, не относящихся к инфраструктуре железнодорожного транспорта (жилищного, коммунального, социального назначения и т.д.), расположенных на территории Российской Федерации, финансирование которых осуществляется из бюджетных средств ОАО "РЖД". Для производственных зданий и сооружений индекс разделен на 3 части, которая включает в себя оплату труда, материалы и эксплуатацию машин и механизмов. Однако, Оценщик в своих расчетах использует только один самый наименьший индекс, что говорит о целенаправленном занижении рыночной стоимости объекта оценки.

3. Отсутствие в расчетах коэффициента, учитывающего прибыль предпринимателя и отсутствие обоснования неиспользования его в расчетах, нарушает требования **пункта 31** Федерального стандарта оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 14.04.2022 № 200 (далее - **ФСО V**): «...При расчете затрат воспроизводства и затрат замещения могут учитываться затраты на привлечение финансирования на период строительства и прибыль предпринимателя» и **пункта 32 ФСО V**, при определении затрат на воспроизводство или замещение необходимо рассмотреть возможность использования фактических затрат, произведенных при создании объекта оценки или аналогичного объекта, проанализировать и при необходимости применить корректировки: -на изменение цен на элементы затрат в период между датой, когда были произведены соответствующие затраты, и датой оценки; -на нетипичные дополнительные затраты или экономию средств, которые отражены в фактических затратах, но не возникнут при создании точной копии объекта оценки или объекта с аналогичной полезностью; -на соответствие фактически произведенных затрат рыночным данным». Согласно методологии затратного подхода, представленной Оценщиком на стр. 41 Отчета, одним из этапов определения рыночной стоимости объекта недвижимости является определение предпринимательского дохода. Однако, в расчётной таблице на стр. 49 Отчета, Оценщик не учитывает прибыль предпринимателя, что противоречит представленной ранее информации. Обоснование величины предпринимательской прибыли в размере 0%, представленное на стр. 43 Отчета, является несостоятельным, в связи с отсутствием логики: согласно аналитическому обзору социально-экономических факторов, влияющих на стоимость, которые представлены Оценщиком

в главе 6 Отчета, в российской экономике наблюдается рост ВВП, а в Томской области прирост ВРП ожидается на уровне 1,2% (стр. 28-30, 33 Отчета).

Таким образом, помимо прямых и косвенных издержек в любом инвестиционном проекте присутствует некая сумма, отражающая предпринимательскую выгоду за управление инвестиционно-строительным проектом: прибыль предпринимателя (девелопера), определяемая как требуемый доход на вложенный в инвестиционный проект капитал с учетом рисков и сроков его реализации, а также, возможно, затраты на привлечение капитала.

4. Некорректно указанный строительный объем оцениваемого здания привел к существенному искажению итоговой стоимости объекта оценки и нарушению требований **статьи 11 ФЗ-135**: «Отчет не должен допускать неоднозначное толкование или вводить в заблуждение. В отчете в обязательном порядке указываются дата проведения оценки объекта оценки, используемые стандарты оценки, цели и задачи проведения оценки объекта оценки, а также иные сведения, необходимые для полного и недвусмысленного толкования результатов проведения оценки объекта оценки, отраженных в отчете», а также **пункта 2 ФСО IV**: «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 в рамках затратного подхода на стр. 49 Отчета Оценщик учел в расчете строительный объем в размере 30 965 м<sup>3</sup>. Однако, согласно технической документации, представленной в Приложении №2 на стр. 88-90 Отчета, строительный объем оцениваемого нежило здания, соответствующий его площади, составляет 21 649 м<sup>3</sup>.

5. Неверно выбранный удельный показатель восстановительной стоимости объекта оценки приводит к искажению стоимости объекта оценки и нарушению требований **статьи 11 ФЗ-135** в части: «Отчет не должен допускать неоднозначное толкование или вводить в заблуждение». Данное замечание основано на том, что в рамках определения рыночной стоимости объекта оценки затратным подходом, в качестве изначальной восстановительной стоимости Оценщик использует величину 6,60 руб./м<sup>3</sup>, согласно табл. 87 «Главный корпус ремонтного завода» Сборника 26 «Здания и сооружения в совхозах, колхозах, межколхозных и других сельскохозяйственных предприятиях, и организациях». Однако, согласно технической документации, представленной в Приложении №2 на стр. 88-90 Отчета, объектом оценки является трубный цех с бытовыми помещениями.

6. На стр. 5 Отчета указан неверный собственник объекта оценки, что нарушает требования **статьи 11 ФЗ-135** в части: «Отчет не должен допускать неоднозначное толкование или вводить в заблуждение».

7. В Приложении №2 на стр. 88-93 Отчета представлена не полная техническая документация объекта оценки, что нарушает требования **статьи 11 ФЗ-135**: «Отчет не должен допускать неоднозначное толкование или вводить в заблуждение. В отчете в обязательном порядке указываются дата проведения оценки объекта оценки, используемые стандарты оценки, цели и задачи проведения оценки объекта оценки, а также иные сведения, необходимые для полного и недвусмысленного толкования результатов проведения оценки объекта оценки, отраженных в отчете», а также **пункта 2 ФСО IV**: «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.»

8. Дата оценки 6 августа 2024г., на стр. 33-38 Отчета Оценщиком представлен «Анализ рынка нежилой недвижимости в г. Томск» актуальность сведений которых июнь-июль 2023г. Таким образом, актуальность сведений существенным образом отличается от даты оценки и нарушает требования **подпункта а пункта 11** Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611: «Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки», а также **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.»

Директор

(полное наименование должности  
лица, подписавшего настоящее  
решение)



(подпись)

Шестаков А.А.

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

Ред. 11.11.2024

