

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

№ ОРС -70/2024/000715  
(номер решения)

11.12.2024  
(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   | 70:19:0000003:914                             |
| 1.2   | Рыночная стоимость объекта недвижимости, указанная в отчете об оценке рыночной стоимости   | 731 000 (Семьсот тридцать одна тысяча) рублей |
| 1.3   | Дата поступления заявления   | 22.11.2024                                    |
| 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   | № 524/2024 от 16.10.2024                      |
| 3.2   | Дата определения рыночной стоимости объекта недвижимости   | 14.10.2024                                    |
| IV. Сведения об оценщиках, составивших отчет об оценке рыночной стоимости |  |   |

| N<br>п/п | Фамилия, имя, отчество<br>(последнее - при наличии)<br>оценщика | Сведения о членстве<br>оценщика в<br>саморегулируемой<br>организации оценщиков | Сведения о квалификационном<br>аттестате оценщика   |
|----------|---|--|---|
| 1        | Лобов Юрий Алексеевич   | Член НП СРО «Деловой<br>Союз Оценщиков»,<br>рег. номер № 1135 от<br>07.02.2020 | Квалификационный аттестат №<br>035632-1 от 15.01.2024, сроком<br>действия с 15.01.2024 по<br>15.01.2027, выданный<br>Федеральным бюджетным<br>учреждением «Федеральный<br>ресурсный центр» по<br>направлению оценочной<br>деятельности «Оценка<br>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. При расчете удельного показателя восстановительной стоимости на стр. 25 Отчета допущена ошибка, которая привела к искажению стоимости объекта в целом, а именно: площадь оцениваемого здания внесена в ячейку «Объём», а также в удельный показатель восстановительной стоимости объекта включены отсутствующие конструктивные элементы, что нарушает требования **статьи 11** Федерального закона от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» в части (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».

2. Неверно рассчитанный физический износ оцениваемого здания привел к занижению его итоговой стоимости 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** Федерального стандарта оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденного 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 согласно фотоматериалам, на стр. 35-38 Отчета, а также описанию характеристик физического износа, конструктивным элементам оцениваемого здания требуется капитальный ремонт. Физический износ конструктивных элементов: проемы, отделка потолков, внутренних стен и перегородок, применяется Оценщиком в размере 100%, что означает их полное отсутствие и не соответствует

действительности. Более того, что именно Оценщик подразумевает под «Прочими конструкциями» и «Прочие системы специальное оборудование» неизвестно. Физический износ конструктивного элемента «особостроительные работы, лифты» применяется Оценщиком в размере 100%. Объектом оценки является двухэтажное здание, которое не предусматривает наличие лифта. Таким образом, физический износ для данного элемента должен быть исключен полностью. Таким образом, Оценщик умышленно завысил размер износа объекта оценки, что привело к занижению рыночной стоимости нежилого здания в рамках затратного подхода.

3. Использование в расчетах необоснованного и значительно завышенного внешнего (экономический) износа в рамках затратного подхода на стр. 30-31 Отчета приводит к занижению итоговой стоимости объекта оценки и 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.». При обосновании экономического износа оценщик на стр. 31 Отчета указывает: «В настоящий момент здание признано аварийным и не подлежит эксплуатации». Однако, под внешним (экономическим) износом (устареванием) понимается потеря объектом недвижимости стоимости в результате действия внешних по отношению к нему факторов. Потеря объектом физического и функционального состояния не является внешним фактором. Кроме того, Оценщик эластичность спроса также связывает с физическим состоянием здания, что приводит к двойному учету физического и функционально износа оцениваемого здания. Следовательно, размер экономического износа не обоснован и завышен.

4. Дата, на которую произведена оценка – 14.10.2024, при этом справочные данные из источника «Statirelt» применены по состоянию на 01.01.2024. Слишком большой временной диапазон рыночных данных привел к искажению рыночной стоимости 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».

5. На стр. 26 Отчета Оценщик указывает, что «Восстановительная стоимость единицы измерения объекта оценки, составляет 64 196,00 руб.», однако в расчетных таблицах на стр. 24,25 и 32 Отчета указана иная восстановительная стоимость единицы измерения объекта оценки, а именно 67 930,10 руб. Данные несоответствия приводят к нарушению **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».

Директор

(полное наименование должности лица, подписавшего настоящее решение)



(подпись)

Шестаков А.А.

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

