

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

№ ОРС -70/2024/000755  
(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	70:20:0000001:200
1.2	Рыночная стоимость объекта недвижимости, указанная в отчете об оценке рыночной стоимости	334 827,48 (Триста тридцать четыре тысячи восемьсот двадцать семь) рублей 48 копеек
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 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	№ 2626 от 11.12.2024
3.2	Дата определения рыночной стоимости объекта недвижимости	04.12.2024

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. Использование на стр. 29-32 Отчета искаженного и заниженного анализа рынка представленного предложениями о продаже земельных участков несоответствующих сегменту рынка к которому относится объект оценки, а также предложениями о продаже земельных участков, относящихся к иной категории земель, свидетельствует о его недостаточном исследовании, 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 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», **подпункта в пункта 11** Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611 (далее - **ФСО №7**): «Анализ рынка недвижимости выполняется в следующей последовательности: ..в) анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен», **пункта 10 ФСО №7** в части: «Для определения стоимости недвижимости оценщик исследует рынок в тех его сегментах, к 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)», утвержденного 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. Отсутствие в Отчете обоснования выбора земельных участков в качестве объектов-аналогов, расположенных в ином регионе чем объект оценки, а также отсутствие сравнительного анализа регионов, приводит к искажению итоговой стоимости объекта оценки и нарушает требования **статьи 11 ФЗ-135** в части: «Отчет не должен допускать неоднозначное толкование или вводить в заблуждение», **пункта 2 ФСО VI**: «При составлении отчета об оценке оценщик должен придерживаться следующих принципов (требований): 1) в отчете об оценке должна быть изложена вся существенная информация, использованная оценщиком при определении стоимости объекта оценки; 2) существенная информация, приведенная в отчете об оценке, должна быть подтверждена путем раскрытия ее источников; 3) 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.», **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» 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». Данное замечание основано на том, что объект оценки расположен в Томской области, в г. Стрежевом, имеющим все необходимые объекты инфраструктуры, обеспечивающие функционирование города. Земельные участки, выбранные оценщиком в качестве аналогов №2 и №3, по мнению оценщика расположены в Ханты-Мансийском автономном округе в г. Нижневартовске. Выбор объектов-аналогов из иного региона никак в Отчете не обоснован. Более того, сравнительный анализ регионов также отсутствует. Необходимо учитывать численность населения в населенном пункте, где расположен объект оценки, либо объект-аналог, уровень заработной платы, стоимость жилья, объем жилищного строительства. Также стоит учитывать различия в ценообразовании разных регионов и ставки арендной платы за земельные участки. Таким образом, обоснование выбора аналогов в Отчете отсутствует, а игнорирование всех факторов в данном случае привело к искажению рыночной стоимости оцениваемого земельного участка.

3. Использование несопоставимых с объектом оценки по площади объектов-аналогов, имеющих размеры площадей в диапазоне от 5393 до 13715 кв. м, превышающих площадь оцениваемого земельного участка в среднем в 33,64 раза, имеющего площадь 284 кв.м, при том,

что на рынке есть более сопоставимые по площади объекты, приводит к необходимости применения значительной корректировки на «площадь» в размере 35-60%, а следовательно, к 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», **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» и **пункта 10 ФСО V**: «В рамках сравнительного подхода при выборе аналогов следует: «использовать при проведении анализа наиболее сопоставимые аналоги для того, чтобы вносить меньше корректировок».

4. Использование несопоставимого с объектом оценки объекта-аналога №1 по множеству ценообразующих факторов: вид разрешенного использования, местоположение, доступ к земельному участку, а также и отсутствие необходимых тренировок, 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», **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» и **пункта 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, что аналог №1 имеет разрешенное использование: «Гостевые автостоянки». Оценщик ошибочно применяет корректировку на ВРИ, исходя из разрешенного использования «Авторынок». Более того, объект-аналог №1 расположен в зоне Р-1, которая не предусматривает строительства и эксплуатацию торговых объектов. Более того, земельный участок по адресу: г. Томск, п. Хромовка 35/3 не имеет организованного свободного доступа, он осуществляется через соседний участок.

5. Продажа доли земельного участка по адресу Ханты-Мансийский АО, Нижневартовск, ул. 2П-2, 27с3 с отсутствием у него основных характеристик, делает невозможным его использования в качестве объекта-аналога №2 и нарушает требования **статьи 11 ФЗ-135 в части**: «Отчет не должен допускать неоднозначное толкование или вводить в заблуждение», **пункта 2 ФСО VI**: «При составлении отчета об оценке оценщик должен придерживаться следующих принципов (требований): 1) в отчете об оценке должна быть изложена вся существенная информация, использованная оценщиком при определении стоимости объекта оценки; 2) существенная информация, приведенная в отчете об оценке, должна быть подтверждена путем раскрытия ее источников; 3) 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.», **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 согласно объявлению о продаже аналога №2, объект представляет собой долю земельного участка, более того, в тексте объявления не указана точная площадь, представленная к продаже. Данный объект расположен в глубине промзоны, имеет вид разрешенного использования: под существующую производственную базу. Более того, в тексте отчета отсутствует исследование зоны, в котором расположен аналог №2 на предмет возможности и юридической правомочности использования его под торговые объекты.

6. Использование земельного участка в качестве объекта-аналога №3 с наличием на нем объекта капитального строительства, ввиду отсутствия возможности оценить влияние данного строения на стоимость земельного участка, делает невозможным его использование в качестве аналога, и тем самым нарушает требования **статьи 11 ФЗ-135 в части:** «Отчет не должен допускать неоднозначное толкование или вводить в заблуждение», **пункта 2 ФСО VI:** «При составлении отчета об оценке оценщик должен придерживаться следующих принципов (требований): 1) в отчете об оценке должна быть изложена вся существенная информация, использованная оценщиком при определении стоимости объекта оценки; 2) существенная информация, приведенная в отчете об оценке, должна быть подтверждена путем раскрытия ее источников; 3) 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.», **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 земельный участок, с кад. № 86:11:040020001:50 не является аналогом ввиду того, что он представляет собой Единый недвижимый комплекс, который включает в себя земельный участок и объект капитального строительства, расположенный на нем. Также стоит отметить, что оценщиком не исследована градостроительная зона расположения объекта на предмет экономической целесообразности, юридической правомочности застройки объектами торгового назначения, не учтено местоположение в пределах города.

7. Отсутствие сравнительного анализа относительно близости объекта оценки и объектов аналогов к остановкам общественного транспорта, а вследствие с этим отсутствие корректировок, учитывающих близость к остановкам общественного транспорта, приводит к занижению итоговой стоимости объекта оценки и нарушает требования **статьи 11 ФЗ-135 в части:** «Отчет не должен допускать неоднозначное толкование или вводить в заблуждение», **пункта 2 ФСО VI:** «При составлении отчета об оценке оценщик должен придерживаться следующих принципов (требований): 1) в отчете об оценке должна быть изложена вся существенная информация, использованная оценщиком при определении стоимости объекта оценки; 2) существенная информация, приведенная в отчете об оценке, должна быть подтверждена путем раскрытия ее источников; 3) 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.», **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».

8. Неверно рассчитанная сумма корректировок по модулю привела к ошибочному распределению весовых коэффициентов и, как следствие, к неверному расчету итоговой стоимости объекта оценки и нарушению требований **ст. 11 ФЗ-135 в части**: «Отчет не должен допускать неоднозначное толкование или вводить в заблуждение».

Заместитель директора  
по государственной кадастровой  
оценке

(полное наименование должности  
лица, подписавшего настоящее  
решение)



(подпись)

Галяткина О.М.

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