

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

N ОРС-70/2024/000044
(номер решения)

15.02.2024
(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	70:21:0100027:2622
1.2	Рыночная стоимость объекта недвижимости, указанная в отчете об оценке рыночной стоимости	16 714 000 (Шестнадцать миллионов семьсот четырнадцать тысяч) рублей
1.3	Дата поступления заявления	07.02.2024
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	№ 42/79/10-2023 от 31.01.2024
3.2	Дата определения рыночной стоимости объекта недвижимости	21.12.2023

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	Кан Мария Анатольевна	Член Ассоциации Саморегулируемая организация оценщиков «Свободный Оценочный Департамент» (Ассоциация СРОО «СВОД»), рег. № 989 от 25.06.2018	Квалификационный аттестат № 020014-1 от 31.05.2021, сроком действия с 31.05.2021 по 31.05.2024, 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. Несоответствие описанного метода расчета корректировки на местоположение методу фактически используемому при расчете Оценщиком свидетельствует о наличии в отчете противоречий, что нарушает требования **статьи 11** Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 № 135-ФЗ: «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». Данное замечание основано на том, что на стр. 38-39 Отчета Оценщик в обосновании корректировки на местоположение использует данные Справочника оценщика недвижимости – 2022. Земельные участки. Часть I. Под ред. Лейфера Л.А., основанные на соотношении стоимостей типовых территориальных зон в пределах населенного пункта. Однако, на стр. 57-58 Отчета Оценщиком приведена иная методика расчета: корректировка определена через соотношение средних удельных стоимостей земельных участков в различных районах города, рассчитанных на основе собранных Оценщиком рыночных данных.

Кроме того, расчет корректировок в отношении всех аналогов не отражает действительной разницы в местоположении объекта оценки и объектов-аналогов. Используемая Оценщиком в Отчете методика расчета корректировки через соотношение средних удельных стоимостей земельных участков в различных районах города не учитывает локальные особенности местоположения объекта оценки и объектов-аналогов. Так, в одном районе города может быть несколько территориальных зон со своими особенностями ценообразования и с разным диапазоном цен. При этом решающую роль играют различные сочетания промышленно-производственных, организационно-культурных, транспортных, оздоровительных, научно-производственных и других функциональных профилей. Также следует отметить, что выборка предложений о продаже земельных участков коммерческого назначения в г. Томске, представленная Оценщиком в табл.4 на стр. 24-31 Отчета, имеет ряд недостатков, а именно: помимо земельных участков коммерческого назначения, выборка содержит предложения

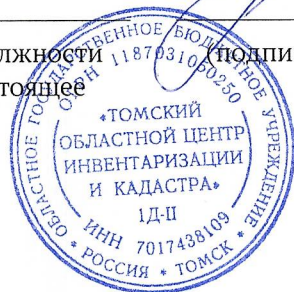
промышленного назначения; в выборке присутствуют земельные участки, на которых расположены строения, что сильно искажает их удельную рыночную стоимость. Недостатки данного анализа рынка приводят к значительной погрешности в расчетах корректировки на местоположение.

В данном случае нарушены требования **подпунктов б, 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: ... б) определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект. Если рынок недвижимости неразвит и данных, позволяющих составить представление о ценах сделок и (или) предложений с сопоставимыми объектами недвижимости, недостаточно, допускается расширить территорию исследования за счет территорий, схожих по экономическим характеристикам с местоположением оцениваемого объекта; 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», **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 **пункта 2** Федерального стандарта оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденного 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», что привело к искажению стоимости оцениваемого земельного участка.

Стоит отметить, что на стр. 3 в тексте отчета допущены опечатки при указании кадастрового номера объекта оценки: вместо 70:21:0100027:2622 указан 70:21:0100027:2853.

И.о. заместителя директора
по государственной кадастровой
оценке

(полное наименование должности
лица, подписавшего настоящее
решение)



Хацкевич О.А.

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

