

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

N ОРС-70/2024/000090  
(номер решения)

14.03.2024  
(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	70:21:0200025:35
1.2	Рыночная стоимость объекта недвижимости, указанная в отчете об оценке рыночной стоимости	18 281 000 (Восемнадцать миллионов двести восемьдесят одна тысяча) рублей
1.3	Дата поступления заявления	29.02.2024
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	Областное государственное бюджетное учреждение «Центр социальной помощи семье и детям «Огонёк» ИНН 7018026073
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	№ 5/2024 от 27.02.2024
3.2	Дата определения рыночной стоимости объекта недвижимости	25.01.2024

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	Частнопрактикующий оценщик Соколова Дина Евгеньевна	Член СРО Ассоциация «Русское общество оценщиков», рег. № 008873 от 24.01.2014	Квалификационный аттестат № 026958-1 от 03.08.2021, сроком действия с 03.08.2021 по 03.08.2024, 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. Отсутствие ценообразующих корректировок, учитывающих отличия между объектом-аналогом №2 (по адресу: г. Томск, ул. Учебная, 7/8) и объектом оценки, оказывающих существенное отрицательное влияние на стоимость данного предложения, такие как: наличие ветхого строения, отсутствие к нему подъездных путей и сложный рельеф участка с перепадами высот, приводит к существенному занижению итоговой рыночной стоимости оцениваемого земельного участка и нарушению требований **статьи 11** Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 № ФЗ-135 (далее - **ФЗ-135**) в части: *«содержание отчета об оценке не должно вводить в заблуждение заказчика оценки и иных заинтересованных лиц (пользователи отчета об оценке)», подпункта д пункта 22* Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611 (далее - **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», подпункта 4 пункта 5* Федерального стандарта оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденного приказом Минэкономразвития РФ № 200 от 14.04.2022 (далее - **ФСО V**): *«Рассматривая возможность и целесообразность применения сравнительного подхода, оценщику необходимо учитывать объем и качество информации о сделках с объектами, аналогичными объекту оценки, в частности: степень сопоставимости аналогов с объектом оценки», пп. 2, 3, 4 п. 9* **ФСО V**: одним из основных этапов сравнительного подхода является *«выбор наиболее сопоставимых аналогов и расчет единиц сравнения для каждого из них»; сравнительный анализ количественных и качественных характеристик (сходства и различий) аналогов и объекта оценки; внесение в значения единиц сравнения корректировок для устранения различий между объектом оценки и аналогами».*

Данные особенности местоположения и рельефа откладывают отпечаток на рыночную стоимость данного земельного участка. В представленной табл. 2.5.6 на стр. 27 Отчета



«Фактические данные по предложению на продажу земельных участков, расположенных вблизи объекта оценки на дату оценки» данный объект-аналог №2 имеет минимальную удельную цену предложения, что также приводит к занижению итоговой стоимости объекта оценки и нарушению требований **пп. 3 п. 7 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».

2. Использование Оценщиком в Отчете менее сопоставимых с объектом оценки всех объектов-аналогов по такому ценообразующему параметру, как площадь, ввиду того, что их площадь более чем в 5 раз отличается от размера площади оцениваемого земельного участка, при наличии на рынке предложений о продаже земельных участков более сопоставимых по размеру площади, свидетельствует о недостаточном обследовании рынка и некорректном выборе объектов-аналогов, что приводит к необходимости применения значительных корректировок на площадь, искажающих итоговую рыночную стоимость объекта оценки и нарушает требования **п. 10 ФСО V**: «В рамках сравнительного подхода при выборе аналогов следует: «использовать при проведении анализа наиболее сопоставимые аналоги для того, чтобы вносить меньше корректировок», **подпункта б пункта 22** Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611 (далее - **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. Оцениваемый земельный участок имеет площадь – 4 450 кв.м. При этом на стр. 32 Отчета представлены всего две фотографии, отображающие лишь незначительную часть объекта и являются абсолютно неинформативными, не позволяющими определить фактическое использование объекта оценки. В данном случае нарушены требования **статьи 11** Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 № 135-ФЗ (далее - **ФЗ-135**) в части: *Отчет не должен допускать неоднозначное толкование или вводить в заблуждение* и **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.».

4. По всему тексту Отчета, а именно: в табл. 2.5.6 на стр. 27, в табл. 4.3.1 на стр. 40, в табл. 4.3.2 на стр. 47 Отчета указан неверный источник информации предложения о продаже объекта-аналога №1, что нарушает требования **ст. 11 ФЗ-135** в части: «Отчет не должен допускать неоднозначное толкование или вводить в заблуждение».

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)

