

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

№ ОРС-70/2024/000141  
(номер решения)

24.04.2024  
(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	70:14:0201002:162
1.2	Рыночная стоимость объекта недвижимости, указанная в отчете об оценке рыночной стоимости	2 657 000 (Два миллиона шестьсот пятьдесят семь тысяч) рублей
1.3	Дата поступления заявления	05.04.2024
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	
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	№ 59-А/2024 от 15.02.2024
3.2	Дата определения рыночной стоимости объекта недвижимости	07.02.2024



IV. Сведения об оценщиках, составивших отчет об оценке рыночной стоимости

№ п/п	Фамилия, имя, отчество (последнее - при наличии) оценщика	Сведения о членстве оценщика, в саморегулируемой организации оценщиков	Сведения о квалификационном аттестате оценщика
1	Хлопцов Дмитрий Михайлович	Член СРО Ассоциация «Русское общество оценщиков», рег. № 000023 от 09.07.2007	Квалификационный аттестат № 021645-1 от 18.06.2021, сроком действия с 18.06.2021 по 18.06.2024, 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. На стр. 3 Отчета в разделе «Основные факты и выводы» Оценщиком указана итоговая величина рыночной стоимости земельного участка в размере 2 657 000 (Два миллиона шестьсот пятьдесят семь тысяч) рублей. На стр. 44-45 Отчета Оценщиком указана рыночная стоимость земельного участка в размере 2 711 000 (Два миллиона семьсот одиннадцать тысяч) рублей. Таким образом, различное значение итоговой рыночной стоимости по тексту Отчета вводит в заблуждение и нарушает требования **статьи 11** Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 № **ФЗ-135** (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 в части: «в отчете об оценке должна быть изложена вся существенная информация, использованная оценщиком при определении стоимости объекта оценки».

2. Использование некорректного размера корректировки на вид разрешенного использования в отношении всех объектов-аналогов приводит к занижению стоимости оцениваемого земельного участка и нарушает требования **ст. 11 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 д пункта 22** Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611 (далее - **ФСО №7**) в части: ...«При применении метода факторов (элементов 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 пп. 6 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». Данное замечание основано на том, что в качестве объектов-аналогов оценщик применяет земельные участки с видом разрешенного использования: для ведения личного подсобного хозяйства. При этом, при расчете рыночной стоимости сравнительным подходом Оценщик применяет корректировку на вид разрешенного использования для земельных участков, предназначенных для индивидуального жилищного строительства, согласно справочнику оценщика под редакцией Лейфера Л. А., что не соответствует виду разрешенного использования указанных аналогов. Однако, в этом же справочнике оценщика под редакцией Лейфера Л. А., который использует оценщик, содержится требуемая корректировка, позволяющая перевести стоимость земельных участков с видом разрешенного использования «личное подсобное хозяйство» в стоимость земельных участков под «индивидуальное жилищное строительство». Отсутствие данной корректировки приводит к занижению итоговой стоимости объекта оценки.

3. Отсутствие корректирующего коэффициента на «наличие строений под снос» в отношении стоимости объекта-аналога №3 по адресу: окр. п. Молодежный, уч. №194, ввиду того, что на земельном участке, согласно скриншоту объявления о его продаже на стр. 51 Отчета, есть насаждения, погреб и постройки, привело к занижению стоимости объекта оценки и нарушению требований **подпункта 4 пункта 9** Федерального стандарта оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 14.04.2022 № 200: «Одним из основных этапов сравнительного подхода является: 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», **пп. д п. 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 **пп. 6 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».

Директор

(полное наименование должности  
лица, подписавшего настоящее  
решение)



(подпись)

Шестаков А.А.

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