

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

№ ОРС -70/2024/000249
(номер решения)

18.06.2024
(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	70:21:0200019:501
1.2	Рыночная стоимость объекта недвижимости, указанная в отчете об оценке рыночной стоимости	4 107 986,80 (Четыре миллиона сто семь тысяч девятьсот восемьдесят шесть) рублей 80 копеек
1.3	Дата поступления заявления	24.05.2024
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	Общество с ограниченной ответственностью «Томич» ИНН 7017407245
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	№ 2521-4 от 11.04.2024
3.2	Дата определения рыночной стоимости объекта недвижимости	05.02.2024

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 в Отчете в качестве объектов-аналогов земельных участков несопоставимых по ценообразующим параметрам с объектом оценки, а именно производственно-складского назначения (промышленная/индустриальная застройка), а также под индивидуальное жилищное строительство, при том, что с учетом разрешенного и текущего использования объект оценки попадает в сегмент земельных участков коммерческого использования, предназначенных под строительство объектов торгово-офисного назначения, нарушает требования **пункта 4** Федерального стандарта оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 14.04.2022 № 200 (далее - **ФСО V**): «Сравнительный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами), а также **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».

2. Использование в расчетной таблице на стр. 38-40 Отчета неверного значения корректирующего коэффициента «на снос» в размере (-)13% к стоимости объекта-аналога №2 приводит к занижению итоговой рыночной стоимости объекта оценки и нарушению требований **статьи 11** Федеральный закон «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*. Данное замечание основано на том, что ветхие неиспользуемые объекты капитального строительства, будь то нежилые здания или жилые частные дома, несут с собой обременительные хлопоты и затраты по их демонтажу. В данном случае, жилой дом, находящийся в разрушенном состоянии предназначен под снос и требует дополнительных затрат по демонтажу, поэтому к стоимости земельного участка, используемого в

качестве аналога №1 необходимо применять повышающую корректировку на застроенность участка.

Кроме того, величина корректировки на застроенность объекта-аналога №1 (ул. Владимира Высоцкого, 22а и объекта-аналога №3 (пр. Ленина 217 стр. 3) в размере (-)29% и (-)13% не подтверждена техническим состоянием зданиями и фундаментом, расположенными на данных земельных участках.

3. Использование для объекта оценки элементов сравнения, которые не входят в соответствующую рынку этого объекта модель ценообразования, нарушает требования **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» **пп. д п. 22 ФСО №7**: «При применении методов регрессионного анализа оценщик, используя данные сегмента рынка оцениваемого объекта, конструирует модель ценообразования, соответствующую рынку этого объекта, по которой определяет расчетное значение искомой стоимости». Данное замечание основано на том, что сравнение земельных участков относительно такого ценообразующего параметра как расположение относительно автомагистралей (расчетная таблица на стр. 38-40 Отчета) характерно для земельных участков, предназначенных под индустриальную застройку, что подтверждается также пояснениями Оценщика к данной поправке на стр. 41-42 Отчета: величина корректирующего коэффициента взята из справочной таблицы, где представлены поправки для земельных участков под индустриальную застройку.

4. Ошибки в определении расстояния до ближайшей остановки общественного транспорта по объектам-аналогам №2 и №3 приводят к использованию недостоверной величины корректирующих коэффициентов «на близость к остановкам общественного транспорта» к вышеуказанным объектам-аналогам, искажению итоговой рыночной стоимости и нарушению требований **ст. 11 ФЗ-135** в части: *Отчет не должен допускать неоднозначное толкование или вводить в заблуждение», подпункта 4 пункта 9* Федерального стандарта оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 14.04.2022 № 200 (далее - **ФСО V**): «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». Данное замечание основано на том, что Оценщик использует недостоверные данные о расстоянии всех объектов-аналогов №2 и №3 до ближайшей остановки общественного транспорта. Так, расстояние от объекта-аналога №2 (ул. Б. Подгорная, 117а) до ближайшей остановки общественного транспорта по ул. Большая Подгорная не превышает 200 м, в то время как в расчетной таблице Оценщик указывает эту величину в размере 350м. Расстояние от объекта-аналога №3 (пр. Ленина 217 стр. 13) до ближайшей остановки общественного транспорта по ул. Большая Подгорная превышает 800 м, в то время как в расчетной таблице Оценщик указывает эту величину также в размере 350м.

5. Использование в качестве аналога №1 (ул. В.Высоцкого, 22а) земельного участка, размеры которого больше площади оцениваемого земельного участка более чем в 40 раз, что требует внесения к его стоимости значительной величины корректировки на площадь: 36,6%, а также наличие на самом земельном участке множества строений, оценить стоимость которых в стоимости единого объекта недвижимости не представляется возможным, свидетельствует о несопоставимости объекта оценки и объекта-аналога, приводит к искажению итоговой стоимости объекта оценки и нарушению требований **пп. 4 п. 5 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 п. 10 ФСО V** предусмотрено: «В рамках сравнительного подхода при выборе аналогов следует использовать при проведении анализа наиболее сопоставимые аналоги для того, чтобы вносить меньше

корректировок», 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)