

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

№ ОРС -70/2024/000268
(номер решения)

25.06.2024
(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	70:21:0200013:117	
1.2	Рыночная стоимость объекта недвижимости, указанная в отчете об оценке рыночной стоимости	345 783 (Триста сорок пять тысяч семьсот восемьдесят три) рубля	
1.3	Дата поступления заявления	03.06.2024	
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	№ 04-1/2024 от 31.05.2024	
3.2	Дата определения рыночной стоимости объекта недвижимости	24.05.2024	
IV. Сведения об оценщиках, составивших отчет об оценке рыночной стоимости			
N	Фамилия, имя, отчество	Сведения о членстве	Сведения о квалификационном

п/п	(последнее - при наличии) оценщика	оценщика в саморегулируемой организации оценщиков	аттестате оценщика
1	Гладких Анна Юрьевна	Член СРОО Ассоциация «Русское общество оценщиков», рег. № 009536 от 22.06.2015	Квалификационный аттестат № 027549-1 от 10.08.2021, сроком действия с 10.08.2021 по 10.08.2024, 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. Использование в Отчете ограниченного анализа рынка и соответственно выбор объектов-аналогов №2 и №3 не сопоставимых по местоположению с объектом оценки и не имеющих инвестиционной привлекательности для использования их в коммерческих целях, приводит к занижению итоговой стоимости объекта оценки 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», **пункта 2** Федерального стандарта оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утверждённого приказом Минэкономразвития РФ № 200 от 14.04.2022 (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», **пункта 10** Федерального стандарта оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утверждённого приказом Минэкономразвития РФ от 14.04.2022 № 200 (далее - **ФСО V**): «В рамках сравнительного подхода при выборе аналогов следует: «использовать при проведении анализа наиболее сопоставимые аналоги для того, чтобы вносить меньше корректировок», **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». Данное замечание основано на том, что объект оценки по адресу: г. Томск, ул. Лебедева, 72а расположен в зоне многоквартирной жилой застройки, на второстепенной улице, характеризуется средним автомобильным и пешеходным трафиком. Объект-аналог №2 (ул. Степана Разина, 1) расположен внутриквартально, в конце тупиковой улицы на окраине жилой застройки, где низкий пешеходный и автомобильный трафик. Объект-аналог №3 (пер. Юрточный, 27) расположен внутриквартально, среди индивидуальных жилых домов, где низкий пешеходный и автомобильный трафик. Особенности местоположения данных земельных участков абсолютно не обладают перспективностью в качестве их использования под торгово-офисную застройку. Корректировка на «местоположение в пределах города» в размере

10% в расчетной табл. 10.4.3.1.1. на стр. 55-56 Отчета не отражает действительной разницы в местоположении между оцениваемым земельным участком и аналогами.

2. Применение в расчетной табл. 10.4.3.1.1. на стр. 55-56 Отчета Оценщик корректировки «на расположение относительно красной линии» в отношении всех объектов-аналогов в размере 0%, не отражающей действительной разницы между расположением относительно красной линии оцениваемого земельного участка и аналогов, при том, что все аналоги расположены внутриквартально, приводит к занижению итоговой стоимости объекта оценки и нарушает требования **ст. 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», **пп. 4 п. 9 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», и **пп. б, в 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; при проведении оценки должны быть описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов».

3. Неверно определенное расстояние от объекта-аналога №2 до остановки общественного транспорта привело к неверному определению размера корректировки на «расстояние до остановки», к искажению итоговой стоимости объекта оценки и нарушению требований **ст. 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», **пп. 4 п. 9 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», и **пп. б, в 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; при проведении оценки должны быть описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов». Данное замечание основано на том, что в качестве объекта-аналога №2 Оценщик использует земельный участок, который расположен на расстоянии более 600м. до остановки общественного транспорта, согласно данным карты электронного Справочно-информационного портала г. Томска (интернет-ресурс: <https://2gis.ru/tomsk>). Однако на стр. 51 Отчета, Оценщик ошибочно указывает расстояние 286м. и, следовательно, неверно определяет диапазон и размер корректировки.

4. Оценщик при обосновании размера корректировки на «расстояние до остановки» использует «Справочник оценщика недвижимости - 2021», Приволжский центр методического и информационно – аналитического обеспечения оценки, под ред. Л.А. Лейфера, Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Нижний Новгород 2021» для объектов капитального строительства, при том, что объектом оценки является земельный участок. Для земельных участков имеется свой сборник «Справочник оценщика недвижимости - 2022. Земельные участки. Часть 1. Под ред. Лейфера Л.А. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки.» Нижний Новгород, 2022 г.» с иными размерами корректировок на «расстояние до остановки».

Применение в расчетах Справочника, используемого для оценки объектов капитального строительства при оценке земельного участка, приводит к искажению стоимости объекта оценки и нарушает требования **ст. 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» и **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».

5. Отсутствие в расчетной таблице корректировки на залесенность в отношении объектов-аналогов №2 и №3 привело к занижению стоимости объекта оценки и нарушению требований **пп. 4 п. 9 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», **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», а также **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». Данное замечание основано на том, что Согласно данным Публичной кадастровой карты (источник: <https://pkk.rosreestr.ru>) и панорамной Яндекс карте г. Томска (источник: <https://yandex.ru/maps>) (Рис. 2 и Рис. 3) данные земельные участки характеризуются наличием зеленых насаждений, не разработаны. Данные особенности оказывают отрицательное влияние на его стоимость, так как ограничивают использование площади земельного участка и требуют затрат на их устранение. Разработка участка включает в себя: валку деревьев, выкорчевывание пней, вырубку кустов, удаление валунов и камней, снятие плодородного слоя земли и выравнивание участка. Однако, в расчетной табл. 10.4.3.1.1 на стр. 55-56 Отчета в отношении стоимости данных аналогов отсутствует корректирующий коэффициент, компенсирующий данные особенности. При обосновании корректировки на «снос/демонтаж строений» на стр. 54 Отчета, Оценщик применяет в отношении их стоимости корректировку только на снос строений в размере 2%. С учетом того, что строения под снос и залесенность занимают основную площадь земельного участка, корректировка в размере 2% не отражает действительной разницы.

6. Представленный Оценщиком на стр. 14-26 Отчета «Анализ рынка объектов оценки и его окружения» актуальность сведений которых датировано 3-4 квартал 2023г., а также 2022 год, значительно отдаленный от даты оценки - 24 мая 2024г., нарушает требования **пп. а п. 11 ФСО №7**: «Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки», а также **п. 2 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».

Директор

(полное наименование должности
лица, подписавшего настоящее
решение)



(подпись)

Шестаков А.А.

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

