

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

N ОРС-70/2024/000434  
(номер решения)

20.08.2024  
(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	70:14:0300083:239
1.2	Рыночная стоимость объекта недвижимости, указанная в отчете об оценке рыночной стоимости	2 305 000 (Два миллиона триста пять тысяч) рублей
1.3	Дата поступления заявления	01.08.2024
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 «Межениновская птицефабрика» ИНН 7014027742
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	№ 278/2024 от 29.07.2024
3.2	Дата определения рыночной стоимости объекта недвижимости	09.07.2024

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	Бычков Никита Олегович	Член СРО Ассоциация «Межрегиональный союз оценщиков», включен в реестр 13.03.2013 за регистрационным номером 1057	Квалификационный аттестат № 035633-1 от 15.01.2024, сроком действия с 15.01.2024 по 15.01.2027, 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 в Отчете описания местоположения объекта оценки приводит к нарушению требований **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 подпункта 3 пункта 2* Федерального стандарта оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденного приказом Минэкономразвития РФ № 200 от 14.04.2022 (далее - **ФСО VI**): ... *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.*». Кроме того, следует отметить, что объектом оценки является земельный участок, расположенный на землях сельскохозяйственного назначения с видом разрешенного использования – Для эксплуатации и обслуживания имущественного комплекса Межениновской птицефабрики. Согласно источнику <https://pkk.rosreestr.ru> (Публичная кадастровая карта), используемому оценщиком, границы рассматриваемого земельного участка не определены. Однако, при описании ближайшего окружения на стр. 9 Отчета, оценщик, ссылаясь на публичную кадастровую карту, указывает, что окружение объект оценки находится среди земельных участков, предназначенных для сельскохозяйственного использования. Данная информация не подтверждена.

2. Использование в Отчете ограниченного, искаженного анализа рынка земельных участков сельскохозяйственного назначения в Томском районе с заниженным диапазоном цен 0,4 до 10 рублей за кв. м, при том, что предложения о продаже земельных участков рассматриваемого сегмента находятся в диапазоне от 0,40 до 450 рублей за кв.м, приводит к использованию в расчете аналогов с ценой, приближенной к нижней границе диапазона цен, а вследствие с этим к занижению стоимости объекта оценки и нарушению требований **подпункта в пункта 22** Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611 (далее - **ФСО №7**) в части: «*при проведении оценки должны быть описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов. Использование в расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов должно быть обосновано в отчете об оценке*»,

**подпункта г пункта 11 ФСО №7** в части: «Анализ рынка недвижимости выполняется в следующей последовательности: .. анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости», и **подпункта 12 пункта 7 ФСО VI**: «В соответствии со ст. 11 Федерального закона и настоящим федеральным стандартом оценки в отчете об оценке должны содержаться следующие сведения: ... 12) анализ рынка объекта оценки, внешних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки», а также **статьи 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».

3. Отсутствие в расчетной таблице на стр. 33-34 Отчета сравнительного анализа объекта оценки и объектов-аналогов относительно таких ценообразующих факторов, как: расстояние до районного центра, близость к автомагистралям, наличие растительности (залесенности) на участке, наличие и асфальтирование подъездных путей к участкам, приводит к искажению итоговой стоимости объекта оценки и нарушению требований **статьи 11 ФЗ-135** в части: «Отчет не должен допускать неоднозначное толкование или вводить в заблуждение», **подпункта б пункта 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», а также **подпункта д пункта 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». Данное замечание основано на том, что согласно <https://pkk.rosreestr.ru> все аналоги залесены полностью или частично; аналоги №№ 1 и 3 расположены в значительном удалении от трассы; аналог №2 удален от города приблизительно на 47 км, в то время как оцениваемый земельный участок – 26 км, что не может не оказывать влияние на стоимость.

4. Использование Оценщиком, в расчетной таблице на стр. 34 Отчета, неподтвержденной информации относительно наличия у объектов-аналогов коммуникаций нарушает требования **статьи 11 ФЗ-135** в части: «Отчет не должен допускать неоднозначное толкование или вводить в заблуждение и **пункта 2 ФСО IV**: «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.».

5. Отсутствие в Отчете описания методики расчета весовых коэффициентов, не позволяющих понять логику их расчета, приводит к невозможности проверки правильности произведенных расчетов и к нарушению требований **подпункта 3 пункта 2 ФСО VI**: «... 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.».

6. В скриншоте о продаже аналога №1 указана цена в иностранной валюте Евро. Данная информация содержится на стр. 37 Отчета. При этом оценщик не конвертирует Евро в Российский рубль, в котором производится расчет рыночной стоимости оцениваемого объекта,

что приводит к значительному занижению стоимости объекта оценки и нарушает требования **ст. 11 ФЗ-135 в части:** «Отчет не должен допускать неоднозначное толкование или вводить в заблуждение».

7. Представленный Оценщиком на стр. 19-20 Отчета «Анализ предложения на вторичном рынке продажи земельных участков г. Томска и Томского района» актуальность сведений которых датировано 2 квартал 2023г., значительно отдаленный от даты оценки - 09 июля 2024г., нарушает требования **пункта 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)



Шестаков А.А.

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