

Решение

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

№ ОРС -70/2024/000464
(номер решения)

05.09.2024
(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	70:14:0300083:1640
1.2	Рыночная стоимость объекта недвижимости, указанная в отчете об оценке рыночной стоимости	24 628 252 (Двадцать четыре миллиона шестьсот двадцать восемь тысяч двести пятьдесят два) рубля
1.3	Дата поступления заявления	08.08.2024
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	Муниципальное образование «Воронинское сельское поселение» ИНН 7014044353
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	№ 05/2024 от 07.08.2024
3.2	Дата определения рыночной стоимости объекта недвижимости	30.07.2024

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	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. Отсутствие в Отчете описания местоположения и ближайшего окружения оцениваемого земельного участка 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», **подпункта 10 пункта 7** Федерального стандарта оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденного приказом Минэкономразвития РФ № 200 от 14.04.2022 (далее - **ФСО VI**): «В соответствии со статьей 11 Федерального закона и настоящим федеральным стандартом оценки в отчете об оценке должны содержаться следующие сведения: ...точное описание объекта оценки с указанием количественных и качественных характеристик объекта оценки, включая права на объект оценки, перечень документов, устанавливающих такие характеристики, а в отношении объекта оценки, принадлежащего юридическому лицу - реквизиты юридического лица (полное и (или) сокращенное наименование, основной государственный регистрационный номер или иной регистрационный номер юридического лица, место нахождения) и (при наличии) балансовая стоимость данного объекта оценки» и **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.»

2. Использование на стр. 47 Отчета искаженного и недостоверного анализа рынка земельных участков с представленными в нем объектами как единого имущественного комплекса, действующий бизнес, так и земельными участками для личного подсобного хозяйства, которые относятся к несопоставимому и наиболее дорогому сегменту рынка, при наличии на рынке достаточного количества более сопоставимых предложений о продаже

земельных участков, свидетельствует о его недостаточном обследовании, что нарушает требования **статьи 11 ФЗ-135** в части: «Отчет не должен допускать неоднозначное толкование или вводить в заблуждение», **пункта 10** Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611 (далее - **ФСО №7**) в части: «Для определения стоимости недвижимости оценщик исследует рынок в тех его сегментах, к которым относятся фактическое использование оцениваемого объекта..» и **подпунктов б, в 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; 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».

3. Отсутствие информации, указывающей на то, что корректировка на торг в таблице на стр. 71 Отчета соответствует активному рынку нарушает требования **ст. 11 ФЗ-135** в части: «Отчет не должен допускать неоднозначное толкование или вводить в заблуждение», **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.». Данное замечание основано на том, что на стр. 46 Отчета Оценщик указывает, что «рынок объекта оценки в районе его непосредственного местоположения можно характеризовать как активный». Следовательно, и корректировка на торг должна применяться для активного рынка.

4. Отсутствие в расчетной таблице на стр. 73-74 Отчета в отношении стоимости всех объектов-аналогов корректировки на конфигурацию, ввиду того, что оцениваемый земельный участок, в отличие от объектов-аналогов, является многоконтурным, приводит к завышению итоговой стоимости объекта оценки и нарушает требования **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» и **подпункта д пункта 22 ФСО №7** в части: «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.».

5. Использование корректировки на площадь в отношении стоимости объектов-аналогов №1 и №2 в размере -8%, не отражающей действительной разницы между объектом оценки и объектами-аналогами, ввиду значительной разницы их площадей от площади объекта оценки (в 8 и 14 раз), приводит к завышению итоговой стоимости объекта оценки и нарушает требования **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» и подпункта д пункта 22 ФСО №7 в части: «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.».

6. Отсутствие в отношении стоимости объекта-аналога №1 корректировки на категорию земель привело к завышению стоимости объекта оценки и нарушению требований **статьи 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)», утверждённого 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», **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» и **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.». Данное замечание основано на том, что Объект оценки относится к землям сельскохозяйственного назначения, аналог №1 расположен на землях населенных пунктов. Оценщик ошибочно приводит обоснование на стр. 72, что корректировка не требуется. Земли сельскохозяйственного назначения находятся за границами населённого пункта и используются для нужд сельского хозяйства, поскольку предназначены именно для этих целей. В силу пункта 6 статьи 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации градостроительные регламенты не устанавливаются в отношении сельскохозяйственных угодий в составе земель сельскохозяйственного назначения. Цели использования земель сельскохозяйственного назначения определены в статье 78 Земельного кодекса Российской Федерации, в соответствии с которой сельскохозяйственные земли могут быть использованы для ведения сельскохозяйственного производства, создания мелиоративных защитных лесных насаждений, научно-исследовательских и учебных целей, иных связанных с сельскохозяйственным производством целей, целей аквакультуры (рыбоводства). Сельскохозяйственные земли в границах населённых пунктов относятся к категории «земли населённых пунктов». Согласно статье 83 Земельного кодекса Российской Федерации землями населённых пунктов признаются земли, используемые и предназначенные для застройки и развития населённых пунктов. В составе земель населённых пунктов выделяют земли с разрешённым использованием «для сельскохозяйственного использования» – такое ВРИ не делает такие земельные участки приравненными к статусу земель сельскохозяйственного назначения как категории и не накладывает особенностей на оборот таких земель, предусмотренных специальным законом (Федеральный закон "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения" от 24.07.2002 N 101-ФЗ). Согласно Земельного кодекса Российской Федерации на землях населенных пунктов допустим перевод в иной вид разрешенного использования и возможно строительство основных, жилых и вспомогательных объектов, в то время как на землях сельскохозяйственного назначения перевод в иной ВРИ проблематичен, порой даже невозможен без изменения категории земельных

участков, а строительство объектов капитального строительства в некоторых случаях запрещено вообще.

7. На стр. 40 Отчета оценщик ошибочно относит объект оценки к рынку коммерческой недвижимости сельскохозяйственного назначения. Наблюдается противоречие, что нарушает требования **статьи 11 ФЗ-135** в части: «Отчет не должен допускать неоднозначное толкование или вводить в заблуждение».

8. В расчетных таблицах в строке с содержанием корректировки на дату предложения, оценщик ошибочно указывает корректировки на площадь, что нарушает требования **статьи 11 ФЗ-135** в части: «Отчет не должен допускать неоднозначное толкование или вводить в заблуждение».

Директор

(полное наименование должности лица, подписавшего настоящее решение)
(подпись)



Шестаков А.А.

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

