

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

№ ОРС -70/2024/000509
(номер решения)

17.09.2024
(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	70:21:0200019:497
1.2	Рыночная стоимость объекта недвижимости, указанная в отчете об оценке рыночной стоимости	12 053 599,67 (Двенадцать миллионов пятьдесят три тысячи пятьсот девяносто девять) рублей 67 копеек
1.3	Дата поступления заявления	23.08.2024
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 «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	№ 2521-5 от 07.08.2024
3.2	Дата определения рыночной стоимости объекта недвижимости	06.08.2024

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. Отсутствие в Отчете сравнительного анализа объекта оценки и объектов-аналогов относительно их местоположения в пределах города нарушает требования **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*». Данное замечание основано на том, что согласно Градостроительного Атласа г. Томска, определяющего функциональное зонирование территории, оцениваемый земельный участок расположен в зоне О-1 «Зона делового, общественного и коммерческого назначения», что согласно используемого Оценщиком справочника («Справочник оценщика недвижимости – 2024. Земельные участки») обуславливает возможность отнесения его к центрам деловой активности – типовая территориальная зона, согласно вышеуказанного справочника, формирующаяся исходя из преобладающей застройки и экономической привлекательности месторасположения. Объекты аналоги №1 (ул. Б. Хмельницкого, 79/1) и №2 (ул. В. Высоцкого, 39), используемые Оценщиком в сравнительном подходе, расположены в территориальных зона Ж-2 «Зона застройки малоэтажными и среднеэтажными жилыми домами» и П-4 «Зона производственно-коммунальных объектов IV-V классов вредности», соответственно. Согласно Справочника, используемого Оценщиком в расчетах, данные аналоги относятся к типовым зонам «Многоквартирной жилой застройки» и «Промзоны». Таким образом, выявленные различия по классификациям территорий внутри города могут оказывать влияние на стоимость недвижимости. Однако, сравнительный анализ объекта оценки и объектов-аналогов относительно их местоположения в пределах города, в рамках сравнительного подхода, Оценщиком не проведен.

2. Необоснованное применение в отношении стоимости объекта-аналога №1 значительной величины корректирующего коэффициента в размере 14%, при отсутствии существенных различий в доступе к земельным участкам (аналогу №1 и объекту оценки), приводит к занижению рыночной стоимости объекта оценки и нарушает требования **статьи 11**

Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (далее - **ФЗ-135**) в части: *Отчет не должен допускать неоднозначное толкование или вводить в заблуждение*, **подпункта 2 пункта 2** Федерального стандарта оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утверждённого приказом Минэкономразвития РФ от 14.04.2022 № 200 (далее - **ФСО VI**): *«Существенная информация, приведенная в отчете об оценке, должна быть подтверждена путем раскрытия ее источников»*. Данное замечание основано на том, что в рамках расчета рыночной стоимости объекта оценки сравнительным подходом, в расчетной таблице на стр. 40-42 Отчета, Оценщик, считая, что объект-аналог №1 расположен в непосредственной близости от автомагистрали, применяет к его стоимости понижающий коэффициент в размере (-)14%. Однако, данный аналог, как и объект оценки, отдален от проезжей части, хоть и на меньшее расстояние. Кроме того, доступ к земельному участку, используемому в качестве аналога №1 (ул. Богдана Хмельницкого, 79/1) в отличие от объекта оценки, требует проезда по грунтовой не асфальтированной дороге, что сглаживает различия между ним и объектом оценки.

3. Отсутствие в расчетной таблице на стр. 40-42 Отчета в отношении стоимости объекта-аналога №2 (ул. Высоцкого Владимира, 39) корректировки, учитывающей залесенность аналога, ввиду того, что наличие на участке зеленых насаждений препятствует застройке и оказывает отрицательное влияние на его рыночную стоимость, так как требуют затрат на их устранение (вырубка/расчистка и планировка участка), приводит к занижению рыночной стоимости объекта оценки и нарушает требования **статьи 11 ФЗ-135** в части: *Отчет не должен допускать неоднозначное толкование или вводить в заблуждение*, **подпункта 4 пункта 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»*, **подпункта д пункта 22** Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611: *«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»*.

4. Кадастровый номер земельного участка объекта-аналога №3 (пр. Ленина 217 стр. 13), представленный Оценщиком в расчетной таблице на стр. 40-42 Отчета, указан неверно, так как объект с таким номером имеет иные характеристики, отличные от тех, которые обозначены в скриншоте объявления о продаже на стр. 105-106 Отчета. Данный факт нарушает требования, представленные в **статье 11 ФЗ-135** в части: *Отчет не должен допускать неоднозначное толкование или вводить в заблуждение*, **подпункта 2 пункта 2 ФСО VI**: *«Существенная информация, приведенная в отчете об оценке, должна быть подтверждена путем раскрытия ее источников»*.

5. Допущенные арифметические ошибки при вычислении весовых коэффициентов для объектов-аналогов №2 и №3 в рамках расчета рыночной стоимости земельного участка приводят к искажению итоговой стоимости объекта оценки и нарушают требования **подпункта 13 пункта 7 ФСО VI**: *«В отчете об оценке должны содержаться следующие сведения: описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке, включая последовательность определения стоимости объекта оценки...»* и **пункта 2 ФСО VI**: *«При составлении отчета об оценке оценщик должен придерживаться следующих принципов (требований): 1) в отчете об оценке должна быть изложена вся существенная информация, использованная оценщиком при определении стоимости объекта оценки; 2) существенная информация, приведенная в отчете об оценке, должна быть подтверждена путем раскрытия ее источников; 3) 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 замечания основано на том, что согласно представленным в Отчете расчетам, объекту-аналогу №2 с валовой коррекцией 98,53% Оценщик присваивает весовой коэффициент равный 2,0 а объекту-аналогу №3, с меньшей величиной валовой коррекции 52,69% – минимальный весовой коэффициент 1,0. Данный факт нарушает существующие методологические требования о том, что необходимо присваивать вес каждому аналогу в зависимости от степени схожести объекта оценки и объекта-аналога – цитата из главы 8.4 Учебника «Оценка недвижимости» под ред. А.Г. Грязновой: «Наибольший вес присваивается скорректированным величинам цен тех отобранных аналогов, к которым вводились меньшее количество и величина поправок. Иначе говоря, наибольший вес при согласовании результатов корректировок будут иметь те аналоги, которые наиболее сопоставимы с оцениваемым объектом». Минимально сопоставимый с объектом оценки аналог – это аналог №2, так как его начальная стоимость подвергалась наибольшему использованию корректировок – 98,53%, следовательно, весовой коэффициент для данного объекта-аналога должен быть минимальным – 1,0 а не 2,0. Учитывая, что весовые коэффициенты напрямую влияют на итоговую рыночную стоимость объекта оценки, то в целях соблюдения требований **статьи 11 ФЗ-135** в части: «Отчет не должен допускать неоднозначное толкование или вводить в заблуждение», необходимо представить более подробный расчет вычислений.

6. На титульном листе рассматриваемого Отчета Оценщик указывает неверный кадастровый номер объекта оценки и тем самым нарушает требования **статьи 11 ФЗ-135** в части: «Отчет не должен допускать неоднозначное толкование или вводить в заблуждение», а также «В отчете должны быть указаны: точное описание объекта оценки...».

Директор

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



Шестаков А.А.

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

Handwritten signature in blue ink at the bottom left of the page.