

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

№ ОРС-70/2024/000632
(номер решения)

29.10.2024
(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	70:21:0200011:143
1.2	Рыночная стоимость объекта недвижимости, указанная в отчете об оценке рыночной стоимости	2 687 000 (Два миллиона шестьсот восемьдесят семь тысяч) рублей
1.3	Дата поступления заявления	11.10.2024
II. Сведения о заявителе и представителе заявителя		
2.1	Фамилия, имя, отчество (последнее - при наличии) заявителя - физического лица; наименование заявителя - юридического лица, наименование органа государственной власти, органа местного самоуправления	Гаражно-строительный кооператив "Авто-98" ИНН 7017005899
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	№ 181/24Д от 07.10.2024
3.2	Дата определения рыночной стоимости объекта недвижимости	07.10.2024

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	Частнопрактикующий оценщик Доценко Юлия Геннадьевна	Член ассоциации «Русское общество оценщиков» (СОО «РОО»), включена в реестр 18.03.2008 г. за регистрационным номером 004019	Квалификационный аттестат № 042405-1 от 29.07.2024, сроком действия с 29.07.2024 по 29.07.2027, 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 корректировок, учитывающих отличия между объектом-аналогом №1 и объектом оценки, оказывающих существенное отрицательное влияние на стоимость данного предложения, такие как наличие ветхого строения, отсутствие к нему подъездных путей и сложный рельеф участка с перепадами высот, не позволяющих собственнику построить объект равнозначный по своей полезности объекту, который может быть расположен на оцениваемом земельном участке без проведения соответствующих мероприятий по выравниванию грунта, установлением подпорных стен, устройством глубинной водоотводящей системы для отвода грунтовых вод и др., приводит к существенному занижению итоговой рыночной стоимости оцениваемого земельного участка и нарушению требований **статьи 11** Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 № ФЗ-135 (далее - **ФЗ-135**) в части: *«содержание отчета об оценке не должно вводить в заблуждение заказчика оценки и иных заинтересованных лиц (пользователи отчета об оценке)», подпункта д пункта 22* Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611 (далее - **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», подпункта 4 пункта 5* Федерального стандарта оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденного приказом Минэкономразвития РФ № 200 от 14.04.2022 (далее - **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», подпунктов 2, 3, 4 пункта 9 ФСО V*: одним из основных этапов сравнительного подхода является *«выбор наиболее сопоставимых аналогов и расчет единиц сравнения для каждого из них»*; *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».

2. Отсутствие в Отчете сравнительного анализа характеристик объекта оценки и объектов-аналогов относительно такого ценообразующего параметра, как «наличие асфальтированного подъездного пути к участку» и внесение соответствующей корректировки, учитывающей данное отличие между объектом оценки и объектами-аналогами №2 и №3, приводит к занижению стоимости объекта оценки и нарушению требований **статьи 11 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 от 14.04.2022 № 200 (далее - **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.»*, **подпунктов 3, 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 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»*. Данное замечание основано на том, что объекты-аналоги №2 и №3, согласно Публичной кадастровой карте (источник: <https://pkk.rosreestr.ru>), а также фотоматериалам представленным в объявлениях о их продаже на стр. 67-69 Отчета, имеют подъездные пути без покрытия.

3. Отсутствие в Отчете сравнительного анализа характеристик объекта оценки и объектов-аналогов относительно такого ценообразующего параметра, как «конфигурация земельного участка» и внесение соответствующей корректировки, учитывающей данное отличие между объектом оценки и объектами-аналогами, приводит к занижению стоимости объекта оценки и нарушению требований **статьи 11 ФЗ-135** в части: *Отчет не должен допускать неоднозначное толкование или вводить в заблуждение», подпунктов 3, 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»*. Данное замечание основано на том, что согласно описанию объекта оценки, на стр. 7-11 Отчета, оцениваемый земельный участок имеет правильную четырехугольную форму. Земельные участки, используемые Оценщиком в качестве аналогов, согласно Публичной кадастровой карте (источник: <https://pkk.rosreestr.ru>), имеют сложную конфигурацию и неправильную многоугольную форму. Объект-аналог №2 вообще не имеет границ.

4. Использование несопоставимого с объектом оценки объекта-аналога №2, представленного к продаже в качестве доли земельного участка и членства в гаражном

кооперативе, ввиду отсутствия у аналога таких ценообразующих параметров как местоположение, конфигурация, форма и наличие асфальтированного подъездного пути к участку, привело к искажению итоговой стоимости объекта оценки и нарушению требований **подпункта 3 пункта 7 ФСО V** в части: «при проведении анализа цен предложений по аналогам оценщику следует учитывать: соответствие цены аналога его характеристикам в сопоставлении с другими предложениями на рынке, избегая завышенных или заниженных цен предложения», **пункта 10 ФСО V**: «В рамках сравнительного подхода при выборе аналогов следует: учитывать достаточность и достоверность информации по каждому аналогу; использовать при проведении анализа наиболее сопоставимые аналоги для того, чтобы вносить меньше корректировок; учитывать, что сделки, совершенные ближе к дате оценки, более репрезентативны, чем сделки, совершенные в более ранний срок, особенно на нестабильных рынках; рассматривать сделки, совершенные между независимыми сторонами; учитывать, что ценовая информация по фактическим сделкам является лучшим основанием для определения стоимости, чем предложения к совершению сделки, если условия сделки соответствуют предпосылкам рыночной стоимости.», **подпункта в пункта 22 ФСО №7**: «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», а также **подпункта 4 пункта 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». Данное замечание основано на том, что в рамках расчета рыночной стоимости объекта оценки сравнительным подходом, Оценщик использует в качестве объекта-аналога №2 земельный участок, который согласно объявлению о его продаже на стр. 67-68 Отчета, представлен к продаже в качестве доли и членства в гаражном кооперативе из исходного земельного участка с кадастровым номером 70:21:0100064:754. Земельный участок, доля которого используется в качестве аналога, согласно данным Публичной кадастровой карте (источник: <https://pkk.rosreestr.ru>), имеет площадь 17 160,00 кв.м и застроен гаражами. Продаваемая доля, указанная в объявлении в натуре не выделена, её расположение на земельном участке не известно. В связи с этим, невозможно у объекта оценки определить такие ценообразующие параметры как местоположение, конфигурация, форма и наличие асфальтированного подъездного пути к участку.

Также согласно объявлению о его продаже, на земельном участке расположены 2 фасада по 20 метров, установить их влияние на стоимость земельного участка в данном случае не предоставляется возможным. Таким образом, с учетом вышеуказанных факторов данный земельный участок не может выступать в качестве аналога для оцениваемого земельного участка.

5. Использование несопоставимого с объектом оценки объекта-аналога №3, ввиду того, что земельный участок, выбранный Оценщиком в качестве аналога, является не свободным, так как на нем расположено множество капитальных строений, зданий и хозяйственных корпусов, а информация о их перспективе сноса отсутствует, может привести к искажению итоговой рыночной стоимости объекта оценки и нарушению требований **статьи 11 ФЗ-135** в части: «Отчет не должен допускать неоднозначное толкование или вводить в заблуждение», **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.» и **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». Данное замечание основано на том, что земельный участок, предложенный Оценщиком в качестве аналога, является не свободным, так как на нем расположены множество капитальных строений, зданий и хозяйственных корпусов, информация о их перспективе сноса отсутствует, оценить положительное или отрицательное влияние данные строения оказывают на сам земельный участок, а также на его стоимость не представляется возможным, и в связи с этим корректировка на снос в размере 11% применена необоснованно.

6. Отсутствие достоверного обоснования применения в расчетной табл. 21 на стр. 44-45 Отчета в отношении стоимости всех объектов-аналогов «корректировки на торг» в размере - 17,5%, соответствующей среднему значению для неактивного рынка, приводит к занижению итоговой стоимости объекта оценки и нарушению требований **статьи 11 ФЗ-135** в части: «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», **пункта 2 ФСО VI** в части: «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».

7. По тексту Отчета представлены скриншоты с различной информацией о корректирующих коэффициентах, что нарушает требования **ст. 11 ФЗ-135** в части: «Отчет не должен допускать неоднозначное толкование или вводить в заблуждение». Так, представленные на стр. 30-33 Отчета в пункте «8.4. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости» скриншоты корректировок на «размер земельного участка» и на «снос ветхих зданий, строений, сооружений» не соответствуют скриншотам тех же корректировок на стр. 47-48 Отчета. Кроме того, описание методики расчета корректировки на «размер земельного участка» не соответствует методике, использованной в расчетах.

Директор

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



Шестаков А.А.

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