

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

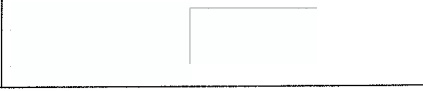
№ ОРС-70/2024/000679
(номер решения)

22.11.2024
(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	70:14:0200018:1
1.2	Рыночная стоимость объекта недвижимости, указанная в отчете об оценке рыночной стоимости	8 347 000 (Восемь миллионов триста сорок семь тысяч) рублей
1.3	Дата поступления заявления	02.11.2024
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	Открытое акционерное общество «Российские железные дороги» ИНН 7708503727
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	№ 2855/09.24 от 04.09.2024
3.2	Дата определения рыночной стоимости объекта недвижимости	30.09.2024

IV. Сведения об оценщиках, составивших отчет об оценке рыночной стоимости

№ п/п	Фамилия, имя, отчество (последнее - при наличии) оценщика	Сведения о членстве оценщика, в саморегулируемой организации оценщиков	Сведения о квалификационном аттестате оценщика
1	Овчинников Андрей Леонидович	Член Ассоциации Саморегулируемая организация оценщиков «СОЮЗ», рег. №821 от 21.04.2009	Квалификационный аттестат № 036896-1 от 20.05.2024, сроком действия с 20.05.2024 по 20.05.2027, 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. Использование несопоставимого с объектом оценки по местоположению объекта-аналога №3 (Томская область, р-н Верхнекетский, р.п. Белый Яр, ул. Зеленая, 12) приводит к искажению итоговой стоимости объекта оценки и нарушает требования **подпункта б пункта 22** Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611 (далее - **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 согласно местоположению, относительно статуса населенного пункта расположен в населенном пункте Томского района. Расстояние до областного центра – г. Томска составляет около 90 км. В качестве аналога №3 Оценщик использует земельный участок, который расположен в Верхнекетском районе, р.п. Белый Яр, в районном центре на севере, на окраине Томской области, расстояние до областного центра – г. Томска составляет более 300 км. Более того, транспортная доступность до рассматриваемого населенного пункта крайне низкая ввиду плохого качества дорожного покрытия (большая часть гравий, песок, грунт)¹. Указанные особенности местоположения значительно влияют на стоимость объектов недвижимости. В связи с этим в Верхнекетском районе сформирован свой рынок недвижимости, имеющий особое ценообразование. Таким образом, использование земельного участка, расположенного в Верхнекетском районе, в качестве объекта-аналога для оцениваемого объекта не применимо, так как оно совершенно не сопоставимо по фактору местоположения.

2. На стр. 73-74 Отчета представлен рынок земельных участков с диапазоном цен от 29 д 1220 руб./кв.м. со средним удельным значением цены в размере 542 рубля/кв.м. При расчете рыночной стоимости оценщик применяет в качестве аналога №3 предложение о продаже земельного участка с удельной ценой 181 рубль/кв.м, при этом не берет в расчет предложения в диапазоне удельной стоимости 797-895 рублей/кв.м, обосновывая тем, что они приближены к

¹ <https://ru.wikipedia.org/>

верхней границе. Наблюдается противоречие, так как предложения в рынке на стр. 73 Отчета под №2 и №3 ближе к среднему значению диапазона, чем объект под №4, выступающий аналогом №3. Более того, в результатах анализа рынка представлено предложение о продаже земельного участка, расположенное в ЗАТО Северск, г. Северск. Однако, г. Северск является административным центром закрытого административно-территориального образования в границах которого расположены промышленные предприятия по разработке, изготовлению, хранению и утилизации оружия массового поражения, переработке радиоактивных и других материалов, военные и иные объекты, для которых установлен особый режим безопасного функционирования и охраны государственной тайны, включающий специальные условия проживания граждан (по данным <https://ru.wikipedia.org/wiki/Северск>). В связи с этим в г. Северске сформирован свой рынок недвижимости, имеющий особое ценообразование. Более того, согласно данным <https://rosreestr.gov.ru/>, данное предложение представляет собой продажу права аренды земельного участка. Таким образом, использование данного объекта в рынке некорректно. В свою очередь объект оценки расположен в п. Черная Речка, который является открытым и общедоступным населенным пунктом. В связи с вышесказанным, аналог №3 в представленном анализе рынка является объектом с минимальной ценой предложения. В данном случае нарушены 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 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*», **пункта 10** Федерального стандарта оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденного 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*», **пункта 7 ФСО V** в части: «*Если сведения о совершенных сделках отсутствуют или их недостаточно для определения стоимости объекта оценки, оценщик может использовать цены предложений. Цена предложения представляет собой мнение одной из сторон потенциальной сделки, заинтересованной в более высокой цене, поэтому 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.*», что привело к занижению стоимости объекта оценки.

3. Отсутствие в расчетной таблице на стр. 75-76 Отчета корректировки на «наличие строений на земельном участке» в отношении стоимости объекта-аналога №1 приводит к искажению итоговой стоимости объекта оценки и нарушает требования **ст. 11 ФЗ-135** в части: «Отчет не должен допускать неоднозначное толкование или вводить в заблуждение», **пп. 3, 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. 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*». Данное замечание основано на том, что на земельном участке, используемом в качестве объекта-аналога №1, согласно скриншоту объявления о продаже данного земельного участка на стр. 96 Отчета, данным публичной кадастровой карты и данным спутниковой карты на стр. 98 Отчета,

расположено разрушающееся капитальное строение, нуждающееся в сносе. В расчетной таблице корректировка на снос и расчистку отсутствует.

Директор

(полное наименование должности
лица, подписавшего настоящее
решение)



(подпись)

Шестаков А.А.

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