

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

№ ОРС-70/2024/000704
(номер решения)

05.12.2024
(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	70:21:0200026:147		
1.2	Рыночная стоимость объекта недвижимости, указанная в отчете об оценке рыночной стоимости	18 330 000 (Восемнадцать миллионов триста тридцать тысяч) рублей		
1.3	Дата поступления заявления	19.11.2024		
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	Общество с ограниченной ответственностью «Новолекс Капитал» ИНН 4217173800		
2.2	Фамилия, имя, отчество (последнее - при наличии) представителя заявителя	<table border="1" style="width: 100%; height: 30px;"><tr><td style="width: 50%;"></td><td style="width: 50%;"></td></tr></table>		
III. Сведения об отчете об оценке рыночной стоимости объекта недвижимости				
3.1	Реквизиты отчета об оценке рыночной стоимости объекта недвижимости, приложенного к заявлению	№ 27176 от 15.11.2024		
3.2	Дата определения рыночной стоимости объекта недвижимости	15.11.2024		

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	Смирнова Раиса Васильевна	Член СРО Ассоциация "Русское общество оценщиков" рег. №001491 от 14.11.2007	Квалификационный аттестат № 037074-1 от 24.05.2024, сроком действия с 24.05.2024 г. по 24.05.2027, 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 Оценщиком в расчетной таблице на стр. 65-67 Отчета в качестве объектов-аналогов предложений, имеющих минимальную и максимальную удельную цену предложения из представленного анализа рынка на стр. 32-41 Отчета, приводит к искажению итоговой стоимости объекта оценки и нарушает требования **подпункта 3 пункта 7** Федерального стандарта оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утверждённого приказом Минэкономразвития РФ от 14.04.2022 № 200 (далее - **ФСО V**): «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.»

2. Использование в расчетной таблице на стр. 65-67 Отчета несопоставимых по площади с объектом оценки объектов-аналогов №2, №3 и №6, ввиду огромного различия в размере площади, а именно 8-14,5 раз меньше оцениваемого земельного участка, и требующих применения значительных корректировок размере (-53)% - (-62)%, приводит к искажению итоговой 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. 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», **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» и пункта 10 ФСО V: «В рамках сравнительного подхода при выборе аналогов следует: «использовать при проведении анализа наиболее сопоставимые аналоги для того, чтобы вносить меньше корректировок». Более того, оценщик при расчете корректировки на площадь использует данные справочника несоответствующие рыночным данным г. Томска, в котором расположен объект оценки. На стр. 64 Отчета коэффициент торможения указан оценщиком -0,36, что соответствует усредненным данным по городам России. Однако в том же справочнике под редакцией Лейфера Л. А., который использует оценщик, есть формулы зависимости с иным коэффициентом торможения, характерным непосредственно для городов с населением менее 1 млн. человек, к которым относится г. Томск. Данные нарушения привели к значительному занижению стоимости объекта оценки.

3. Использование в расчетной таблице на стр. 65-67 Отчета у объекта-аналога №4 неверного значения удельной стоимости в размере 8 631 рубль/кв.м вместо 13 618,68 рублей/кв.м, ввиду того, что площадь двух смежных участка, согласно данным <https://pkk.rosreestr.ru>, составляет 2 056 кв.м, а не 3 244 кв.м, приводит к дальнейшему неверному расчету стоимости объекта оценки, а также нарушает требования 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».

4. Использование в расчетной таблице на стр. 65-67 Отчета неверного и необоснованного значения корректировки на «местоположение внутри города» в отношении стоимости всех объектов-аналогов, не отображающей действительной разницы в местоположении объекта оценки и объектов-аналогов, а кроме того необоснованное применение корректировки на «расстояние до центра города», учитывающей дважды такой ценообразующий фактор, как «местоположение», приводит к занижению итоговой стоимости объекта оценки и нарушению требований 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», 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 пункта 10 ФСО V: «В рамках сравнительного подхода при выборе аналогов следует: «использовать при проведении анализа наиболее сопоставимые аналоги для того, чтобы вносить меньше корректировок». Данное замечание основано на том, что объект оценки по адресу: г. Томск, ул. Елизаровых 13/1 расположен в зоне застройки многоэтажными жилыми домами, в окружении огромного количества социально-общественных, торгово-офисных объектов, имеет отличную транспортную и пешую доступность. Аналоги №1 (ул. Шишкова, 7), №2 (ул. Лермонтова, 29/1) и №6 (пер. Плеханова, 36) расположены в зоне малоэтажной и индивидуальной жилой застройки, на значительном удалении от объектов инфраструктуры, обладают средней транспортной доступностью и низкой пешей проходимостью, корректировка на местоположение в размере -24%, применена в отношении данных аналогов необоснованно, что привело к занижению стоимости объекта оценки. Аналог № 4 (ул. Татарская 56,58) и аналог № 7 (ул. Красноармейская 62/1) расположены в зоне застройки многоэтажными и малоэтажными жилыми домами в непосредственной близости от объектов общественного и торгово-офисного назначения и сопоставимы по местоположению с объектом оценки. Аналог №5 по пер. Буяновскому 11а расположен в зоне жилой малоэтажной застройки с низким уровнем развитости

инфраструктуры, корректировка в размере -14%, примененная в отношении аналога №4 ошибочна и не обоснована, что также привело к занижению итоговой стоимости объекта оценки. Более того, корректировка на «расстояние до центра города», использованная оценщиком в расчетной таблице применена необоснованно, так как корректировка на «местоположение внутри города» уже учитывает разницу в стоимости объектов по местоположению относительно центра города. Таким образом, корректировка на местоположение в Отчете учтена дважды, что привело к существенному занижению стоимости оцениваемого земельного участка.

5. Использование в расчетной таблице на стр. 65-67 Отчета неверной и необоснованной корректировки на местоположение относительно «красной линии» в размере -15% в отношении стоимости объектов-аналогов №1 (ул. Шишкова,7) и № 4 (ул. Татарская 56, 58), привело к занижению стоимости объекта оценки и нарушению требований **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 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 пункта 10 ФСО V: «В рамках сравнительного подхода при выборе аналогов следует: «использовать при проведении анализа наиболее сопоставимые аналоги для того, чтобы вносить меньше корректировок». Данное замечание основано на том, что аналоги расположены на второстепенных улицах с автомобильным трафиком ниже среднего, поэтому их местоположение нельзя отнести как расположенное на «Красной линии», корректировка в отношении них, примененная оценщиков в размере -15% не обоснована.*

6. Отсутствие в расчетной таблице на стр. 65-67 Отчета сравнительного анализа относительно близости объекта оценки и объектов-аналогов к остановкам общественного транспорта, являющимся важным ценообразующим параметром для объектов коммерческого назначения, влияющим на их проходимость, а соответственно и отсутствие корректирующих коэффициентов на «близости к остановкам общественного транспорта», приводит к искажению итоговой рыночной стоимости объекта оценки и нарушает требования **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» 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. При этом корректировка по каждому элементу сравнения основывается на принципе вклада этого элемента в стоимость объекта».*

7. Отсутствие в расчетной таблице на стр. 65-67 Отчета в отношении стоимости объектов-аналогов №1 (ул. Шишкова,7) и № 7 (ул. Красноармейская 62/1) корректировки, учитывающей наличие у аналога №1 древесной растительности, а у аналога №7 развалин жилого дома и древесной растительности, требующих затрат на вырубку и расчистку земельного участка, приводит к искажению итоговой рыночной стоимости объекта оценки и нарушает требования **ст. 11 ФЗ-135** в части: *«Отчет не должен допускать неоднозначное толкование или вводить в заблуждение» и пункта 2 Федерального стандарта оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утверждённого приказом Минэкономразвития РФ № 200 от 14.04.2022: «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.».

Директор

(полное наименование должности
лица, подписавшего настоящее
решение)



(подпись)

Шестаков А.А.

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

