

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

№ ОРС-70/2024/000705
(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	70:21:0200037:18
1.2	Рыночная стоимость объекта недвижимости, указанная в отчете об оценке рыночной стоимости	4 151 000 (Четыре миллиона сто пятьдесят одна тысяча) 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	
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	№ 553-А/2024 от 15.11.2024
3.2	Дата определения рыночной стоимости объекта недвижимости	08.10.2024

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	Хлопцов Дмитрий Михайлович	Член СРО Ассоциация «Русское общество оценщиков», рег. № 000023 от 09.07.2007	Квалификационный аттестат № 038074-1 от 07.06.2024, сроком действия с 07.06.2024 по 07.06.2027, 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. Применение Оценщиком таблице на стр. 28 Отчета недообследованного, искаженного и ограниченного анализа рынка «Фактические данные по предложению на продажу земельных участков, расположенных в г. Томске и ГО, на дату оценки» представленного 13 предложениями, преимущественно о продаже земельных участков с видом разрешенного использования - для сельскохозяйственного использования, а также для сельхозпроизводства и для строительства производственной базы, с диапазоном удельной цены предложений от 12 до 429,00 руб./кв. м. и средней удельной ценой – 214,00руб. за кв.м, при наличии на рынке объектов более сопоставимых с объектом оценки предложений с диапазоном удельных цен от 1001,6 до 7 500,00 руб. за кв.м. и средней удельной ценой 3043,8 руб./кв.м., что почти в 10 раза выше определенной Оценщиком, свидетельствует о недостаточном исследовании сегмента рынка недвижимости, к которому относится объект оценки и как следствие некорректный выбор объектов-аналогов, что приводит к занижению итоговой рыночной стоимости объекта оценки и нарушению требований **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 в пункта 11** Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611 (далее - **ФСО №7**): «Анализ рынка недвижимости выполняется в следующей последовательности: ..в) анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен», **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**): «...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», **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», **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 2** Федерального стандарта оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 14.04.2022 № 200 (далее - **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». Кроме того, следует отметить, что в выборке отсутствуют предложения сопоставимые с объектом оценки по местоположению, расположенные непосредственно в п. Апрель, либо на незначительном удалении, а также более сопоставимые по виду разрешенного использования. Оцениваемый земельный участок территориально расположен в п. Аникино, в одном из престижных районах г. Томска, а земельные участки, использованные в качестве аналогов, расположены в с. Корнилово Томского района, в противоположной стороне от Томска и от объекта оценки. Проведенный сравнительный анализ рынка продажи земельных участков для индивидуальной жилой застройки показал, что средняя удельная цена предложения в с. Корнилово на дату, приближенную к дате оценки, согласно открытым источникам сети Интернет, составляет в среднем 800 рублей за кв.м, а в п. Аникино - 2500 рублей за кв.м земельного участка, что свидетельствует о несопоставимости местоположения земельных участков, используемых в расчетах в качестве объектов-аналогов с местоположением объекта оценки. Фактор «местоположение» является одним из основных ценообразующих и значительно влияет на стоимость объекта оценки, при том, что на рынке существуют объекты, более сопоставимые с объектом оценки по местоположению и виду разрешенного использования. Ограниченный диапазон сегмента рынка недвижимости, к которому относится объект оценки свидетельствует о его недостаточном исследовании Оценщиком. Данный факт указывает на то, что Оценщиком в качестве объектов-аналогов изначально выбраны объекты с низким показателем удельной рыночной стоимостью, что привело к существенному занижению итоговой стоимости объекта оценки. Кроме того, на рынке существует аналог наиболее сопоставимый с объектом оценки по местоположению, площади и виду разрешенного использования - земельный участок для строительства дома отдыха, по адресу: г. Томск, ул. Басандайская, 65/2 (<https://www.tomsk.ru09.ru/realty?subaction=detail&id=4939308>).

2. Использование несопоставимого по местоположению с объектом оценки объекта-аналога №2 нарушает требования **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.», **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. При этом корректировка по каждому элементу сравнения основывается на принципе вклада этого элемента в стоимость объекта». О несопоставимости объекта-аналога № 2 свидетельствует тот факт, что объект оценки предназначен для эксплуатации и обслуживания зданий и сооружений санатория – профилактория и, согласно Решению Думы, г. Томска от 27.11.2007 N 687 (ред. от 13.09.2022) "О корректировке Генерального плана и об утверждении Правил землепользования и застройки муниципального образования "Город Томск", расположен в зоне Р-3 «Зона объектов санаторно-курортного лечения, отдыха и туризма». А объект-аналог, по данным Генерального плана Корниловского сельского поселения (источник:https://www.tradm.ru/о-районе/gradostroitelstvo-/generalnye-plany-selskikh-poseleniy/generalnyy-plan-kornilovskogo-s-p.php?clear_cache=Y), расположен в зоне П-1 «Зона размещения промышленных, сельскохозяйственных предприятий и производственных объектов 4-5 классов санитарной опасности». Согласно которому на данном земельном участке запрещено строительство объектов санаторно-курортного лечения, отдыха и туризма в связи с градостроительной значимостью территории. Таким образом, данный земельный участок не сопоставим с объектом оценки по основному ценообразующему фактору и не может выступать в качестве объекта-аналога.

3. При обосновании корректировки на «местоположение относительно областного центра» на стр. 46 Отчета Оценщик использует матрицу соотношений значений корректирующих коэффициентов усредненные данные по России. Однако объект оценки расположен в г. Томске, относиться к городам с численностью населения от 500-1000 тыс. человек. Корректирующие коэффициенты для земельных участков под объекты рекреации по городам с численностью населения 500-1000 тыс. чел. также представлены в Справочнике, который Оценщик использует при обосновании своих расчетах, в табл. 52 на стр. 155. Таким образом, Оценщик неверно применяет данную матрицу в отношении объекта оценки, чем нарушает требования **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.»

4. Оценщик на стр. 31 Отчета указывает, что «Объект оценки имеет смешанное использование – как объект рекреации и для предпринимательской деятельности, граничащей с рекреационной деятельностью.», однако данный факт не находит свое отражения в расчетах, чем нарушает требования **ст. 11 ФЗ-135** в части: «Отчет не должен допускать неоднозначное толкование или вводить в заблуждение».

5. На стр. 21 Отчета Оценщик ссылается на Справочник, который не использует при обосновании своих расчетов, что нарушает требования **ст. 11 ФЗ-135** в части: *Отчет не должен допускать неоднозначное толкование или вводить в заблуждение*».

Директор

(полное наименование должности лица, подписавшего настоящее решение)



А.А. Шестаков

Шестаков А.А.

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

А.А. Шестаков

