

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

№ ОРС-70/2024/000714
(номер решения)

11.12.2024
(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	70:21:0200011:143
1.2	Рыночная стоимость объекта недвижимости, указанная в отчете об оценке рыночной стоимости	2 732 000 (Два миллиона семьсот тридцать две тысячи) рублей
1.3	Дата поступления заявления	21.11.2024
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	Гаражно-строительный кооператив "Авто-98" ИНН 7017005899
2.2	Фамилия, имя, отчество (последнее - при наличии) представителя заявителя	1
III. Сведения об отчете об оценке рыночной стоимости объекта недвижимости		
3.1	Реквизиты отчета об оценке рыночной стоимости объекта недвижимости, приложенного к заявлению	№ 195/24Д от 13.11.2024
3.2	Дата определения рыночной стоимости объекта недвижимости	13.11.2024

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	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. Применение неверного значения корректировки на «на форму и рельеф» в отношении стоимости объектов-аналогов №1 и №3 в размере 0%, не отражающего действительной разницы по форме объекта оценки и объектов-аналогов, приводит к искажению итоговой стоимости объекта оценки и нарушает требования **статьи 11** Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 № ФЗ-135 (далее - **ФЗ-135**) в части: «Отчет не должен допускать неоднозначное толкование или вводить в заблуждение», **подпунктов 3, 4 пункта 9** Федерального стандарта оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденного приказом Минэкономразвития РФ № 200 от 14.04.2022 (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» и **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. При этом корректировка по каждому элементу сравнения основывается на принципе вклада этого элемента в стоимость объекта». Данное замечание основано на том, что согласно описанию объекта оценки, на стр. 7-11 Отчета, оцениваемый земельный участок имеет правильную прямоугольную форму. Земельные участки, используемые Оценщиком в качестве аналогов №1 и №3, имеют неправильную многоугольную форму, что подтверждается данными Публичной кадастровой карты (источник: <https://pkk.rosreestr.ru>). Однако при расчете рыночной стоимости в рамках сравнительного подхода Оценщик указывает, что данные земельные участки имеют прямоугольную форму.

2. Отсутствие в табл. 21 на стр. 44-45 Отчета корректировки, учитывающей наличие зеленых насаждений у всех объектов-аналогов, 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», **пункта 2** Федерального стандарта оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденного 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. При этом корректировка по каждому элементу сравнения основывается на принципе вклада этого элемента в стоимость объекта». Данное замечание основано на том, что в рамках расчета рыночной стоимости объекта оценки сравнительным подходом, Оценщик использует в качестве объектов-аналогов №1, №2 и №3 земельные участки, которые согласно данным Публичной кадастровой карты (источник: <https://pkk.rosreestr.ru>), а также фотоматериалам в объявлениях о их продаже, характеризуются наличием зеленых насаждений, не разработаны. Данные особенности оказывают отрицательное влияние на их стоимость, так как ограничивают использование площади земельного участка и требуют затрат на их устранение. Разработка участка включает в себя: валку деревьев, выкорчевывание пней, вырубку кустов, удаление валунов и камней, снятие плодородного слоя земли и выравнивание участка. Однако данный фактор Оценщик никак не учитывает и не корректирует.

3. 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». Данное замечание основано на том, что вид разрешенного использования объекта оценки допускает строительство объектов для хранения транспорта на землях с

разрешенным использованием для эксплуатации индивидуальных жилых домов. На дату оценки в открытых источниках на рынке достаточно предложений продаже земельных участков под индивидуальное жилищное строительство для проведения анализа и последующего расчета рыночной стоимости объекта оценки сравнительным подходом.

4. Необоснованное применение корректировки на «различие в разрешенном использовании» в отношении стоимости всех объектов-аналогов в размере -17% приводит к существенному занижению итоговой стоимости объекта оценки и нарушению требований **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 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», а также 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 объект оценки расположен по адресу г. Томск, ул. Никитина, 89 в зоне общественно-жилого назначения, которая предназначена для формирования многофункциональной жилой и общественной застройки с широким спектром коммерческих и обслуживающих функций местного и районного значения. 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" (Источник: [https://admin.tomsk.ru/site/core.nsf/86e17c84f111581147257a87003b94c5/87a954bd8ccf6a5a4725802f00111385/\\$FILE/687.pdf](https://admin.tomsk.ru/site/core.nsf/86e17c84f111581147257a87003b94c5/87a954bd8ccf6a5a4725802f00111385/$FILE/687.pdf)) на данном земельном участке разрешена застройка различными объектами жилой застройки, а также коммерческого назначения. Представленные аналоги также расположены в зонах совершенно сопоставимых по застройке с объектом оценки, где в основных видах разрешенного использования присутствует хранение автотранспорта. Таким образом, применение корректировки на «различие в разрешенном использовании» в отношении стоимости объектов-аналогов в размере -17% необоснованно и приводит к существенному занижению итоговой стоимости объекта оценки.

5. Дата, на которую произведена оценка – 13.11.2024, при этом справочные из источника «Statielt» применена по состоянию на 01.07.2024. На дату оценки актуальными являются сведения из источника «Statielt» по состоянию на 01.10.2024 (опубликовано 11.10.2024 г.). Использование неактуальных сведений приводит к искажению рыночной стоимости объекта оценки и нарушает требования **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».**

Директор

(полное наименование должности лица, подписавшего настоящее решение)



(подпись)

Шестаков А.А.

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

А.А. Шестаков