

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

№ ОРС-70/2024/000728
(номер решения)

13.12.2024
(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	70:21:0200031:4207
1.2	Рыночная стоимость объекта недвижимости, указанная в отчете об оценке рыночной стоимости	12 706 000 (Двенадцать миллионов семьсот шесть тысяч) рублей
1.3	Дата поступления заявления	29.11.2024
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	№ 64/2024 от 18.11.2024
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	Частнопрактикующий оценщик Соколова Дина Евгеньевна	Член СРО Ассоциация «Русское общество оценщиков», рег. № 008873 от 24.01.2014	Квалификационный аттестат № 042404-1 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 Оценщиком таблице на стр. 28 Отчета недообследованного, искаженного и ограниченного анализа рынка «Фактические данные по предложению на продажу земельных участков, расположенных вблизи объекта оценки на дату оценки» представленного 11 предложений о продаже земельных участков, 10 из представленных объектов предназначены под индивидуальное жилищное строительство, преимущественно не обладающих перспективностью их использования под коммерческую застройку, при наличии на рынке объектов более сопоставимых с объектом оценки предложений, свидетельствует о недостаточном исследовании сегмента рынка недвижимости, к которому относится объект оценки и ставит под сомнение выбор объектов-аналогов, что приводит к искажению 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», **пункта 10** Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611 (далее - **ФСО №7**) в части: «Для определения стоимости недвижимости оценщик исследует рынок в тех его сегментах, к которым относятся фактическое использование оцениваемого объекта..», **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», **подпункта 2 пункта 10**

Федерального стандарта оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утверждённого 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.», **пункта 2** Федерального стандарта оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утверждённого 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».

2. Использование несопоставимого по основным ценообразующим факторам, таких как: местоположение, красная линия, площадь, снос объектов, объекта-аналога №3 с объектом оценки, требующего внесения значительного размера суммы корректировок по модулю, приводит к искажению итоговой стоимости объекта оценки и нарушению требований **подпункта 2 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», **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». Данное замечание основано на том, что объект оценки площадью 1534 кв.м. по адресу: г. Томск, ул. Нахимова, 15а расположен на «красной линии», ближайшее окружение объекта оценки представлено многоэтажными жилыми домами и административными зданиями с множеством коммерческих организаций. Данное местоположение характеризуется хорошей транспортной

доступностью, подъездными путями и активным пешеходным трафиком, а также интенсивным транспортным потоком, в шаговой доступности от объекта оценки есть остановки общественного и маршрутного транспорта. В рамках сравнительного подхода при определении стоимости объекта оценки Оценщик в качестве объекта-аналога №3 использует земельный участок площадью 336 кв.м, расположенный по адресу: г. Томск, ул. Плеханова, 36. Земельный участок значительно отдален от объектов инфраструктуры, примыкает к индивидуальной жилой застройке и имеет низкую проходимость, по сравнению с объектом оценки. Тем самым, имеет низкий автомобильный и пешеходный трафик, что в свою очередь снижает его коммерческую привлекательность. Особенности местоположения данного участка абсолютно не обладают перспективностью в качестве его использования под коммерческую застройку. Корректировка на «местоположение» в размере 9,5% в расчетной табл. 4.3.2 на стр. 51 Отчета не отражает действительной разницы в местоположении оцениваемого земельного участка и аналога. Так же площадь объекта-аналога в 5 раз меньше площади объекта оценки. Существенное различие в площади повлекло применение значительной понижающей корректировки, что привело к искажению стоимости объекта оценки.

3. Отсутствие сравнительного анализа аналогов с объектом оценки относительно такого ценообразующего параметра как «близость к остановкам общественного транспорта» приводит к отсутствию корректировки на «близости к остановкам общественного транспорта» в отношении стоимости всех объектов-аналогов, занижению итоговой рыночной стоимости объекта оценки и 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». Данное замечание основано на том, что в шаговой доступности от объекта оценки есть остановки общественного и маршрутного транспорта, объекты-аналоги расположены в значительном отдалении от остановок общественного транспорта, чем существенно отличаются от объекта оценки. Однако в рамках сравнительного подхода при определении стоимости объекта оценки фактор близости к остановкам общественного транспорта Оценщик никак не учитывает и не корректирует.

4. Отсутствие в табл. 4.3.2 на стр. 51 Отчета корректировки, учитывающей наличие зеленых насаждений у объекта-аналога №2, приводит к занижению итоговой стоимости объекта оценки и нарушению требований **статьи 11 ФЗ-135** в части: «Отчет не должен допускать

неоднозначное толкование или вводит 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». 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 данным Публичной кадастровой карты (источник: <https://pkk.rosreestr.ru>), а также данным Яндекс картам (источник: <https://yandex.ru/maps>), характеризуется наличием зеленых насаждений, не разработан. Данные особенности оказывают отрицательное влияние на его 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.

Директор

(полное наименование должности
лица, подписавшего настоящее
решение)



Шестаков А.А.

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

Федеральное

