

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

№ ОРС-70/2024/000748
(номер решения)

27.12.2024
(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	70:14:0300092:23600
1.2	Рыночная стоимость объекта недвижимости, указанная в отчете об оценке рыночной стоимости	698 000 (Шестьсот девяносто восемь тысяч) рублей
1.3	Дата поступления заявления	05.12.2024
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	№ 758-А/2024 от 02.12.2024
3.2	Дата определения рыночной стоимости объекта недвижимости	18.11.2024

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	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. Неверное определение сегмента рынка к которому относится объект оценки приводит к нарушению порядка проведения анализа рынка, неверному выбору объектов-аналогов №1 и №2, предназначенных под индустриальную застройку, применению неверного корректирующего коэффициента на «вид разрешенного использования» в отношении стоимости объекта-аналога №3, неверному применению корректировок на «торг» и на «площадь» соответствующих производственного-складскому сегменту, отсутствию корректировок характерных для коммерческого сегмента, и как следствие к существенному занижению 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», **пункта 20** Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611 (далее - **ФСО №7**): «Рыночная стоимость земельного участка, застроенного объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства для внесения этой стоимости в государственный кадастр недвижимости оценивается исходя из вида фактического использования оцениваемого объекта. При этом застроенный земельный участок оценивается как незастроенный, предназначенный для использования в соответствии с видом его фактического использования», **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 объектом оценки является земельный участок общей площадью 500 кв.м категория земель которого: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для хранения автотранспорта. Фактическое использование земельного участка под гараж общей площадью 178,1 м.кв. Следовательно, в рамках оценки рыночной стоимости объекта, Оценщик должен оценивать земельный участок в соответствии с видом его фактического использования. Согласно табл. 5 на стр. 54 Справочника оценщика недвижимости-2024. Земельные участки. Часть 1., который Оценщик также использует при расчете рыночной стоимости объекта оценки, данный земельный участок предназначен **под коммерческую застройку**. Однако, Оценщик позиционирует объект оценки, как земельный участок, предназначенный **под индустриальную застройку**. Однако, объект оценки относится к иному, более дорогому сегменту коммерческой недвижимости.

2. Использование Оценщиком в табл. 2.5.6 на стр. 26 Отчета недостоверного, ограниченного и заниженного анализа рынка, представленного «Фактическими данными по предложению на продажу земельных участков, расположенных в г. Томске и Томском районе, на дату оценки», состоящего из 11 предложений, включающих в себя 6 предложений под индивидуальное жилищное строительство, 3 предложения под индустриальную застройку, 1 предложение является продажей права аренды и 1 объект коммерческого назначения, свидетельствует о его недостаточном исследовании, что ставит под сомнение выбор объектов-аналогов при расчете рыночной стоимости объекта оценки и нарушает требования **подпункта б пункта 11 ФСО №7**, где в рамках анализа рынка, Оценщик осуществляет «*определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект*», **пункта 10 ФСО №7** в части: «*Для определения стоимости недвижимости оценщик исследует рынок в тех его сегментах, к которым относятся фактическое использование оцениваемого объекта..*», **подпунктов б, в п. 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; 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*», **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)», утверждённого 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.*».

3. Использование Оценщиком при расчете рыночной стоимости в качестве объекта-аналога №2 земельного участка, имеющего минимальную удельную цену предложения из табл. 2.5.6 на стр. 26 Отчета «Фактические данные по предложению на продажу земельных участков, расположенных в г. Томске и Томском районе, на дату оценки», свидетельствует о целенаправленном занижении Оценщиком итоговой стоимости объекта оценки и нарушении требований **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*».

4. В рамках сравнительного подхода при определении стоимости объекта оценки Оценщик в качестве объекта-аналога №1 использует земельный участок дата предложения которого, согласно объявлению на стр. 50 Отчета, декабрь 2023. Однако Оценщик ошибочно указывает дату предложения – ноябрь 2024. Таким образом, указанный выше фактор никак не учитывается и не корректируется, что приводит к искажению стоимости и нарушению требований **статьи 11 ФЗ-135 в части:** «Отчет не должен допускать неоднозначное толкование или вводить в заблуждение» и **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».

5. Использование Оценщиком на стр. 24-25 Отчета неактуального «Анализа предложения на рынке земельных участков г. Томска» по состоянию на 4 квартал 2023г. при том, что дата оценки 18 ноября 2024г., нарушает требования **подпункта а пункта 11 ФСО №7:** «Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки», а также **пункта 2 ФСО VI:** «При составлении отчета об оценке оценщик должен придерживаться следующих принципов (требований): 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».

Директор

(полное наименование должности
лица, подписавшего настоящее
решение)



(подпись)

Шестаков А.А.

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