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

N ОРС -70/2023/000688
(номер решения)

06.09.2023
(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	70:21:0200055:548
1.2	Рыночная стоимость объекта недвижимости, указанная в отчете об оценке рыночной стоимости	8 066 500 (Восемь миллионов шестьдесят шесть тысяч пятьсот) рублей
1.3	Дата поступления заявления	16.08.2023
II. Сведения о заявителе и представителе заявителя		
2.1	Фамилия, имя, отчество (последнее - при наличии) заявителя - физического лица; наименование заявителя - юридического лица и его организационно-правовая форма, соответствующие информации, содержащейся в Едином государственном реестре юридических лиц, 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	№ 21-1/23 от 10.08.2023
3.2	Дата определения рыночной стоимости объекта недвижимости	01.08.2023

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	Овсянникова Анжелика Александровна	Член СРО Ассоциация «Русское общество оценщиков (РОО)», номер в реестре №003435 от 04.02.2008	Квалификационный аттестат № 026926-1 от 03.08.2021, сроком действия с 03.08.2021 по 03.08.2024, 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. Представленные в Отчете фотографии объекта оценки, выполненные в зимнее время года, при том, что по тексту Отчета оценщик указывает, что осмотр был произведен 01.08.2023, не отображают действительного состояния оцениваемого жилого дома, ввиду значительного временного периода между фотоматериалами и датой оценки, вследствие чего приводят к искажению рыночной стоимости объекта оценки и нарушают 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. 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»* и **пункта 2** Федерального стандарта оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утверждённого приказом Минэкономразвития РФ № 200 от 14.04.2022 (далее - **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.».*

2. Использование объекта-аналога № 2 для расчета рыночной стоимости жилого дома в рамках сравнительного подхода, имеющего минимальную стоимость, приводит к занижению итоговой стоимости объекта оценки и нарушению требований **пп. 3 п. 7** Федерального стандарта оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утверждённый приказом Минэкономразвития РФ № 200 от 14.04.2022 (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», а также не может рассматриваться в качестве объекта-аналога.

3. Необоснованное применение корректировки на «электроснабжение и водоснабжение» ко всем объектам-аналогам при расчете земельного участка, ввиду отсутствия информации о их наличии или отсутствии в скриншотах объявлений, а также плохое качество скриншотов объявлений, не позволяющее идентифицировать информацию полностью, приводит к нарушению требований **ст. 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»* и **п. 2 ФСО IV:** *«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.»*

4. Некорректный расчет весовых коэффициенты в расчетной таблице на стр. 48 Отчета при расчете земельного участка, применимый для четырех аналогов, при том, что расчет произведен в отношении только трех аналогов, привел к искажению стоимости земельного участка и нарушил требования **ст. 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».*

5. Противоречия, возникшие при описании Оценщиком обоснования корректировок на стр. 44-45 Отчета для расчета рыночной стоимости земельного участка в рамках сравнительного подхода для четырех аналогов, при том, что расчет в таблице на стр. 47-48 Отчета произведен в отношении только трех аналогов, приводят к нарушению требования **ст. 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».*

6. Подобранный аналог № 1 на стр. 49-50 не соответствует аналогу, представленному в расчетной таблице 57-58 Отчета. Наблюдается разночтение, что нарушает требования **ст. 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».*

7. По всему тексту Отчета скриншоты объявлений и справочников нечитаемые, что затрудняет проверяемость документа и нарушает требования **ст. 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»* и **п. 2 ФСО IV:** *«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.».

И.о. заместителя директора по государственной кадастровой оценке		Хацкевич О.А.
(полное наименование должности лица, подписавшего настоящее решение)	(подпись)	(фамилия, имя, отчество (последнее - при наличии) лица, подписавшего настоящее решение)

ОБЛАСТНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ БЮДЖЕТНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ «ТОМСКИЙ ОБЛАСТНОЙ ЦЕНТР ИНВЕНТАРИЗАЦИИ И КАДАСТРА» ОГРН 1187031050250 1Д-II ИНН 7017438109 РОССИЯ ТОМСК