

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

№ ОРС-70/2023/000703
(номер решения)

25.09.2023
(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	70:14:0300022:468
1.2	Рыночная стоимость объекта недвижимости, указанная в отчете об оценке рыночной стоимости	479 000 (Четыреста семьдесят девять тысяч) рублей
1.3	Дата поступления заявления	30.08.2023
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	№ 72/2-А/2023 от 24.07.2023
3.2	Дата определения рыночной стоимости объекта недвижимости	24.07.2023

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	Хлопцов Дмитрий Михайлович	Член СРО Ассоциация «Русское общество оценщиков», рег. № 000023 от 09.07.2007	Квалификационный аттестат № 021645-1 от 18.06.2021, сроком действия с 18.06.2021 по 18.06.2024, 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. Отсутствие корректирующих коэффициентов к стоимости объектов-аналогов №1, №2, учитывающих такие их особенности, как отсутствие подъездных путей с трассы. природный неровный рельеф, наличие многолетних зеленых насаждений, оказывающих существенное отрицательное влияние на стоимость данных объектов-аналогов, приводит к существенному занижению итоговой рыночной стоимости объекта оценки и нарушению требований **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».

2. Использование объектов №3 и №4 в качестве аналогов, несопоставимых с объектом оценки ввиду того, что на земельных участках, используемых Оценщиком в качестве аналогов, расположены капитальные строения, которые могут как увеличивать стоимость земельного участка, в случае возможности их дальнейшей эксплуатации, так и уменьшать стоимость земельного участка, в случае необходимости их сноса или реконструкции, достоверно учесть стоимость которых в общей стоимости земельного участка невозможно, приводит к искажению итоговой рыночной стоимости объекта оценки и нарушению требований **пп. 3, 4 п. 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» и **пп. д п. 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».

3. Отсутствие корректирующего коэффициента на «разрешенное использование» к стоимости объектов-аналогов №1, №4 и №4, учитывающего разницу в стоимости земельных участков, предназначенных для индивидуальной жилой застройки и для ведения личного подсобного хозяйства, приводит к занижению итоговой рыночной стоимости объекта оценки и нарушению требований **пп. 3, 4 п. 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» и **пп. д п. 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 основывается на том, что Оценщиком к вышеуказанным аналогам применена корректировка на «разрешенное использование» в размере -7%, как «Отношение цены объекта со значением элемента сравнения - Земельные участки, предназначенные для размещения торговых, офисных, административных объектов, объектов общественного питания, гостиничного обслуживания, а также земельные участки схожих видов разрешенного использования к цене такого же объекта со значением элемента сравнения - Земельные участки, предназначенные для индивидуальной жилой застройки» и «Отношение цены объекта со значением элемента сравнения - Земельные участки, предназначенные для размещения торговых, офисных, административных объектов, объектов общественного питания, гостиничного обслуживания, а также земельные участки схожих видов разрешенного использования к цене такого же объекта со значением элемента сравнения - Земельные участки, предназначенные для размещения объектов придорожного сервиса (автомойки, АЗС, СТО и схожие виды разрешенного использования)». Однако Оценщиком не учтен тот факт, что аналоги используются для ведения личного подсобного хозяйства, а не для индивидуальной жилой застройки. В Справочнике оценщика недвижимости - 2022. Земельные участки. Часть 2. Под ред. Лейфера Л.А. таблица 81 (стр. 222), также используемом Оценщиком, существует таблица зависимости земельных участков, предназначенных для индивидуальной жилой застройки и для ведения личного подсобного хозяйства.

И. о. заместителя директора
по государственной кадастровой
оценке

Хацкевич О.А.

(полное наименование должности
лица, подписавшего настоящее
решение)



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

