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

N ОРС-70/2023/001143
(номер решения)

25.12.2023
(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	70:14:0111003:832
1.2	Рыночная стоимость объекта недвижимости, указанная в отчете об оценке рыночной стоимости	409 000 (Четыреста девять тысяч) рублей
1.3	Дата поступления заявления	29.11.2023
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	Областное государственное автономное учреждение здравоохранения «Томская районная Больница» (ОГАУЗ «Томская РБ») ИНН 7014006870
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	№ 519 от 16.11.2023
3.2	Дата определения рыночной стоимости объекта недвижимости	16.11.2023

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	Мельников Владимир Николаевич	Член Некоммерческого партнерства СРО «Деловой Союз Оценщиков», рег. номер № 1138 от 18.03.2020	Квалификационный аттестат № 019528-1 от 20.05.2021, сроком действия с 20.05.2021 по 20.05.2024, 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 в представленном отчете об оценке информации о сегменте рынка, к которому относится оцениваемый земельный участок, нарушает порядок проведения анализа рынка соответствующий **подпункту б пункта 11** Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611 (далее - **ФСО №7**) в части: *«определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект»* и **пп. г п. 11 ФСО №7** в части: *«анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости»*, а также нарушает требования **подпункта 12 пункта 7** Федерального стандарта оценки «Отчет об оценке (**ФСО VI**)», утверждённого приказом Минэкономразвития РФ от 14.04.2022 № 200: «*В соответствии со ст. 11 Федерального закона и настоящим федеральным стандартом оценки в отчете об оценке должны содержаться следующие сведения: …12) анализ рынка объекта оценки, внешних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки».*

Кроме того, в Отчете отсутствует информация об обосновании выбора и применения в расчетах объектов-аналогов иного функционального назначения (вида использования), отличного от вида разрешенного использования объекта оценки. Тем самым нарушены требования **статьи 11** Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 № 135-ФЗ (далее - **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»*, требования **пп. б 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»* и **пп. в п. 22 ФСО №7**: «*при проведении оценки должны быть описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов».* Данное замечание основано

на том, что объектом оценки является земельный участок, расположенный на землях населенного пункта с видом разрешенного использования – для здравоохранения, но на стр. 65-66 Отчета оценщик указывает: *«Для оценки в рамках сравнительного подхода в качестве аналогов использованы объекты недвижимости, которые относятся* ***к одному с оцениваемыми объектами сегменту рынка и сопоставимы с ними по ценообразующим факторам****. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый,* ***ценообразование по каждому из указанных факторов единообразно****»*. При этом, выбранные оценщиком для расчета объекты-аналоги, информация о которых приведена в таблицах на стр. 66 Отчета, имеют вид разрешенного использования – для ведения личного подсобного хозяйства и индивидуального жилищного строительства.

Необоснованное и нецелесообразное применение понижающей корректировки к стоимости объектов-аналогов в размере 0,17, ввиду сопоставимости стоимости объектов-аналогов и объекта оценки относительно их видов разрешенного использования и зонирования территории их расположения, привело к существенному занижению рыночной стоимости оцениваемого земельного участка и нарушению **пп. е п. 22 ФСО №7** в части: *«для сравнения объекта оценки с другими объектами недвижимости, с которыми были совершены сделки или которые представлены на рынке для их совершения, обычно используются следующие элементы сравнения: … - вид использования и (или) зонирование»*, **пп. д п. 22 ФСО №7** в части: *«корректировка по каждому элементу сравнения основывается на принципе вклада этого элемента в стоимость объекта»* и **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»*. Данное замечание основано на том, что согласно генеральному плану МО «Моряковское сельское поселение» (источник информации – официальный сайт Моряковского сельского образования https://moryakovka.ru/generalnyj_plan/generalnyj-plan/ и Правила землепользования и застройки муниципального образования «Моряковское сельское поселение Томского района Томской области», утв. Решением Думы Томского района от 29.06.2023 № 195 (с изм.), все объекты-аналоги, так же как и объект оценки, расположены в зоне Ж-2 «Зона малоэтажной жилой застройки с земельными участками для ведения личного подсобного хозяйства», зоне О-1 «Зона центра» и зоне О-2 «Зона учреждений здравоохранения и социальной защиты», в основные виды разрешенного использования которой, в том числе, входит размещение объектов индивидуального жилищного строительства (ИЖС) и личного подсобного хозяйства (ЛПХ), так и объектов здравоохранения. Соответственно, изменение вида разрешенного использования объектов-аналогов на вид использования, характерный для объекта оценки, не требует для собственников значительных временных и финансовых затрат. В связи с чем, считаем, что объекты-аналоги и объект оценки являются сопоставимыми с точки зрения их стоимости относительно их видов разрешенного использования.

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» 1187031050950 1Д-П ИНН 7017438109 • РОССИЯ • ТОМСК •