

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

№ ОРС-70/2024/000211  
(номер решения)

29.05.2024  
(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	70:14:0300090:8398
1.2	Рыночная стоимость объекта недвижимости, указанная в отчете об оценке рыночной стоимости	919 000 (Девятьсот девятнадцать тысяч) рублей
1.3	Дата поступления заявления	03.05.2024
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	№ 2405-1 от 28.02.2024
3.2	Дата определения рыночной стоимости объекта недвижимости	22.02.2024

IV. Сведения об оценщиках, составивших отчет об оценке рыночной стоимости

№ п/п	Фамилия, имя, отчество (последнее - при наличии) оценщика	Сведения о членстве оценщика, в саморегулируемой организации оценщиков	Сведения о квалификационном аттестате оценщика
1	Барсуков Максим Владимирович	Член НП СРО «Деловой союз оценщиков», рег. № 356 от 21.06.2011	Квалификационный аттестат № 019541-1 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. Использование в качестве аналогов объектов, отличных от объекта оценки по сегменту рынка недвижимости, привело к искажению итоговой рыночной стоимости объекта оценки и нарушению требований **пп. 2 п. 9 ФСО V**: «Одним из основных этапов сравнительного подхода является *«выбор наиболее сопоставимых аналогов и расчет единиц сравнения для каждого из них»*), и **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»*.

Объектом оценки является нежилое строение – баня. В рамках расчета его рыночной стоимости, Оценщик использует сравнительный подход. Согласно требованиям **п. 4 ФСО V**: *«Сравнительный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами)»*. В нарушение данных требований, в качестве аналогов Оценщик использует объекты, несопоставимые по ценообразующим параметрам с объектом оценки. Так, в качестве объектов-аналогов №1 и №3 используются дачи, расположенные на садовых земельных участках. Данный сегмент рынка недвижимости несопоставим с оцениваемым ввиду того, что, зачастую, большинство садовых домов не числятся в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество, т.е. у них отсутствует регистрация и, соответственно, их физические параметры (размеры) не могут являться достоверными. В качестве аналога №2 Оценщик использует предложение о продаже земельного участка, что также свидетельствует об отсутствии сопоставимости по сегменту рынка недвижимости.

В случае отсутствия рыночных данных, требованиями **пп. в п. 24 ФСО №7** предусмотрено: *«затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения»*.

2. Отсутствие анализа фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегмента оцениваемого, нарушает требования **пп. в п. 11 ФСО №7**, *анализ рынка включает в себя анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объек-*

тами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен». На стр. 26 Отчета, обосновывая применение сравнительного подхода, Оценщик ссылается на наличие достаточного количества достоверной информации о недавних сделках с подобными объектами. Однако, на стр. 20 Отчета представляет анализ рынка индивидуальных жилых домов, к которым объект оценки не относится.

3. Необоснованное уменьшение стоимости объекта оценки на всю площадь земельного участка расположенного под двумя объектами недвижимости, зарегистрированными в Едином государственном реестре недвижимости, приводит к занижению стоимости оцениваемого строения – бани, ввиду ее необоснованного уменьшения на ту долю земельного участка, которая не относится к зданию и нарушению требований **ст. 11 ФЗ-135** в части: «Отчет не должен допускать неоднозначное толкование или вводить в заблуждение».

В соответствии с данными Выписок из ЕГРН на объект оценки, представленных на стр. 52-57 Отчета, на земельном участке (70:14:0300090:1241) помимо оцениваемого нежилого строения бани (70:14:0300090:8398) расположен также еще один объект недвижимости, зарегистрированный в Едином государственном реестре - жилой дом (70:14:0300090:3337). При наличии на одном земельном участке двух и более объектов капитального строительства, необходимо определить долю площади земельного участка, необходимого для эксплуатации каждого объекта недвижимости в границах сформированного земельного участка (например, разделить пропорционально площади застройки зданий). Вычитать стоимость всего земельного участка из стоимости каждого из единых объектов недвижимости (жилой дом, расположенный на всем земельном участке, или баня, расположенная на всем земельном участке), некорректно.

4. Использование в качестве аналога объекта, отличного от объекта оценки по сегменту рынка недвижимости, приводит к искажению итоговой рыночной стоимости объекта оценки и нарушает требования **пп. 2 п. 9 ФСО V**: «Одним из основных этапов сравнительного подхода является «выбор наиболее сопоставимых аналогов и расчет единиц сравнения для каждого из них»), и **пп. 6 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 расчете стоимости оцениваемого земельного участка, относящегося к землям населенного пункта, в качестве аналога №1 Оценщик использует объект, относящийся к землям сельскохозяйственного назначения (согласно скриншоту объявления на стр. 71-72 Отчета), т.е. не сопоставимый по категории земель с оцениваемым.

5. Отсутствие обоснования применения величины корректировки в размере (-)12% на условия продажи земельного участка, используемой Оценщиком в расчетной таблице на стр. 38 Отчета, нарушает требования **ст. 11 ФЗ-135** в части: «Отчет не должен допускать неоднозначное толкование или вводить в заблуждение», **пп. 2 п. 2 ФСО VI**: «существенная информация, приведенная в отчете об оценке, должна быть подтверждена путем раскрытия ее источников». Величина корректирующего коэффициента в размере (-)12% на условия продажи земельного участка, используемая Оценщиком в расчетной таблице на стр. 38 Отчета, носит необоснованный характер, ввиду отсутствия подтверждения данной величины в обоснованиях к расчетам (табл. 8.8. на стр. 39 Отчета).

6. Отсутствие методики расчета корректирующих коэффициентов на площадь земельных участков, в частности, используемой величины коэффициента торможения в формуле, затрудняет анализ достоверности полученных значений и нарушает требования **пп. 3 п. 2 ФСО VI**: «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», **пп. 13 п. 7 ФСО VI**: «В отчете об оценке должны содержаться следующие сведения: описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке, включая последовательность определения стоимости объекта оценки». В соответствии с расчетами Оценщика, корректирующие коэффициенты на площадь

земельных участков объектов-аналогов №1, №2, №3 составили: -9%, 3,4%, -4,8%, соответственно. Однако, в соответствии с расчетами, проведенными по данной же методике специалистами ОГБУ «ТОЦИК», с учетом коэффициента торможения для с. Корнилово, корректирующие коэффициенты на площадь земельных участков объектов-аналогов №1, №2, №3 составили: -13%, -8,6%, -15%, соответственно. Учитывая, что величины корректировок на площадь земельных участков, используются Оценщиком в расчетах и напрямую влияют на рыночную стоимость объекта оценки, то в целях соблюдения требований **ст. 11 ФЗ-135** в части: «Отчет не должен допускать неоднозначное толкование или вводить в заблуждение», необходимо представить более подробный расчет вычислений.

7. В нарушение требований **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. Использование в расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов должно быть обосновано в отчете об оценке», в рассматриваемом Отчете не представлен объем рыночных данных по земельным участкам при расчете земельного участка под оцениваемым домом.

8. В рамках расчета рыночной стоимости бани сравнительным подходом, Оценщик не раскрывает методику расчета суммарной корректировки в таблице 8.1. (стр. 31 Отчета), что нарушает требования **пп. 13 п. 7 ФСО VI**: «В отчете об оценке должны содержаться следующие сведения: описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке, включая последовательность определения стоимости объекта оценки».

9. Отсутствие скриншотов интернет-страниц с величинами корректирующих коэффициентов нарушает требования **п. 8 ФСО VI**: «Подтверждение полученной из внешних источников информации, указанной в подпункте 2 пункта 2 настоящего федерального стандарта оценки, должно быть выполнено следующим образом: в виде материалов и копий документов, информационных источников, которые с высокой вероятностью недоступны или могут быть в будущем недоступны, в частности, по причине изменения этой информации или адреса страницы в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет", отсутствия информации в открытом доступе (например, информация, предоставленная заказчиком оценки) либо доступ к которым происходит на платной основе». Данное замечание основано на том, что согласно вышеуказанному требованию, если информация получена из платного интернет-источника, то для ее подтверждения, в Отчете должна быть представлена копия данного источника с датой или периодом опубликования, т.е. скриншот интернет-страницы. В нарушение данных требований, Оценщик представляет закрытые (платные) информационные данные в виде набранных в Excel таблиц, что затрудняет анализ достоверности используемых значений.

Директор

(полное наименование должности лица, подписавшего настоящее решение) \_\_\_\_\_ (подпись)



Шестаков А.А.

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

*Handwritten signature*