

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

№ ОРС -70/2024/000223
(номер решения)

04.06.2024
(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	70:21:0100009:32
1.2	Рыночная стоимость объекта недвижимости, указанная в отчете об оценке рыночной стоимости	13 491 764,79 (Тринадцать миллионов четыреста девяносто одна тысяча семьсот шестьдесят четыре) рубля 79 копеек
1.3	Дата поступления заявления	15.05.2024
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	Общество с ограниченной ответственностью ООО «Прогресс» ИНН 7017378756
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	№ 2551 от 14.05.2024
3.2	Дата определения рыночной стоимости объекта недвижимости	15.04.2024

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	Замазчикова Светлана Павловна	Член Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков (СМАО), рег. № 389 от 03.07.2007	Квалификационный аттестат № 032468-1 от 24.12.2021, сроком действия с 24.12.2021 по 24.12.2024, 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 отчете искаженного и недостоверного анализа рынка, проведенного оценщиком, в котором помимо предложений о продаже объектов недвижимости в г. Томске представлены предложения о продаже земельных участков в Томском районе несопоставимых с объектом оценки по таким факторам как: категория земель, разрешенное использование, местоположение, при том, что на рынке г. Томска существует достаточное количества объектов для индустриальной застройки, свидетельствует о недостаточно проведенном анализе рынка, что ставит под сомнение выбор объектов-аналогов при расчете рыночной стоимости объекта оценки и нарушает требования **статьи 11** Федеральный закон «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», **пункта 10** Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611 (далее - **ФСО №7**) в части: «Для определения стоимости недвижимости оценщик исследует рынок в тех его сегментах, к которым относятся фактическое использование оцениваемого объекта..» и **пп. 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».

Более того, использование Оценщиком объекта-аналога №1, имеющим минимальную удельную цену предложения в г. Томске, где расположен объект оценки, приводит к занижению итоговой стоимости объекта оценки и нарушению требований **п. 7 ФСО V**: «Если сведения о совершенных сделках отсутствуют или их недостаточно для определения стоимости объекта оценки, оценщик может использовать цены предложений. Цена предложения представляет собой мнение одной из сторон потенциальной сделки, заинтересованной в более высокой цене,

поэтому 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.». Данное замечание основано на том, что присутствующий в анализе рынка на стр. 31 Отчета земельный участок под номером 13 имеет размер площади не 1705 сот., как ошибочно указано в объявлении о продаже, а 1705 кв. м (данная информация подтверждена в результате телефонного разговора с продавцом по номеру телефона +79234314535 Виктория), соответственно его удельная цена предложения составляет 5865,10 рублей, а не 58,65 рублей и не является минимальной. Кроме того, указанный объект продано, а объявление неактуально. Следовательно, объектом в анализе рынке по г. Томску с минимальной стоимостью является объект, выступающий в качестве аналога №1.

2. Необоснованное и неверное применение корректировки на «расположение относительно автомагистралей» к стоимости объекта-аналога №3 (п. Хромовка 35/3) в рамках сравнительного подхода, виду того, что земельный участок, выступающий в виде аналога, значительно удален от всех автомагистралей, привело к занижению итоговой стоимости объекта оценки и нарушению требований **ст. 11 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».

3. Отсутствие в Отчете обоснования применения корректировки на торг для неактивного рынка в г. Томске приводит к занижению итоговой стоимости объекта оценки и нарушает требования **пункта 2** Федерального стандарта оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 14.04.2022 № 200 (далее - **ФСО VI**): «в отчете об оценке должна быть изложена вся существенная информация, использованная оценщиком при определении стоимости объекта оценки», а также **ст. 11 ФЗ-135** в части: «Отчет не должен допускать неоднозначное толкование или вводить в заблуждение». Кроме того, в Отчете присутствует несоответствие: при расчете рыночной стоимости сравнительным подходом Оценщик применяет корректировку на торг для неактивного рынка, причем при обосновании на стр. 47 Отчета указывает, что: «Поправка на торг составляет для земельных участков под индустриальную застройку среднее значение для активного рынка -17,9%».

4. При расчете итоговой скорректированной цены оцениваемого земельного участка Оценщик допустил арифметическую ошибку: $146,66 + 63,63 + 195,08 = 405,37$ руб/м², а не 210,29 руб/м², как указано в Отчете. Наличие в Отчете арифметической ошибки приводит к занижению рыночной стоимости оцениваемого земельного участка и нарушает требования **ст. 11 ФЗ-135** в части: «Отчет не должен допускать неоднозначное толкование или вводить в заблуждение».

5. Методология расчета весовых коэффициентов, представленная Оценщиком на стр. 55 Отчета не находит свое отражение в расчетной таблице на стр. 46 Отчета. Оценщик не раскрывает последовательность определения величин валовой коррекции и величин в последующих за ней строках в расчетной таблице на стр. 42 Отчета, что затрудняет анализ достоверности полученных значений и 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...».

Директор

(полное наименование должности лица, подписавшего настоящее решение)



(подпись)

Шестаков А.А.

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

(подпись)

