

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

№ ОРС-70/2024/000343
(номер решения)

16.07.2024
(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	70:14:0100038:2839
1.2	Рыночная стоимость объекта недвижимости, указанная в отчете об оценке рыночной стоимости	7 620 000 (Семь миллионов шестьсот двадцать тысяч) рублей
1.3	Дата поступления заявления	21.06.2024
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	№ 113/6-А/2024 от 10.05.2024
3.2	Дата определения рыночной стоимости объекта недвижимости	07.05.2024

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	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. Ошибочное позиционирование местоположения объекта-аналога №2 (Томский район, п. 86-й квартал) привело к использованию неверного корректирующего коэффициента на местоположение в расчетной таблице на стр. 48 Отчета, искажению итоговой рыночной стоимости объекта оценки и нарушению требований **статьи 11** Федерального закона от 29.07.1998 № **ФЗ-135** «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (далее - **ФЗ-135**) в части: *Отчет не должен допускать неоднозначное толкование или вводить в заблуждение*, **подпунктов 3,4 пункта 9** Федерального стандарта оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 14.04.2022 № 200 (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»*. Данное замечание основано на том, что объектом оценки является земельный участок общей площадью 60500 кв.м. с видом разрешенного использования: для жилищного строительства. Местоположение оцениваемого участка характеризуется близостью к автомобильной трассе регионального значения, незначительным удалением (12 км) от городской черты. Наличие населенных пунктов в ближайшем окружении объекта оценки (таких как с. Зоркальцево, ДНП Слобода Вольная, д. Петровский Участок, с. Дзержинское), наличие транспортного рейсового сообщения, а также удобство подъездных путей вследствие расположения непосредственно на кольцевой развязке, свидетельствуют о его значительном преимуществе и различных вариантах наиболее эффективного способа использования. В рамках расчета рыночной стоимости сравнительным подходом, в качестве объекта-аналога №2 (Томский район, п. 86-й квартал) Оценщик использует земельный участок, значительно уступающий по локальным характеристикам местоположения объекту оценки. Его удаленность от городской черты составляет 31 км и в 2,5 раза превышает данную характеристику у объекта оценки. Кроме того, данный объекта-аналог не обладает такой транспортной доступностью как объект оценки, вследствие расположения вдоль тупиковой не проездной дороги местного значения (следует только до п. 86-й квартал) и значительным удалением от автомобильной трассы, а также

отсутствием рейсового транспортного сообщения. Население п. 86-й квартал, согласно общедоступным интернет-источникам, составляет менее 100 человек. В рамках сравнительного анализа местоположения объектов, Оценщик относит объект-аналог №2 (Томский район, п. 86-й квартал) к расширенному интервалу значений (стр. 43 Отчета), характерному для населенных пунктов в ближайшей окрестности областного центра (в соответствии со Справочником оценщика недвижимости – 2022. Земельные участки. Часть 1. Под ред. Лейфера Л.А. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. Нижний Новгород, 2022 г., таблица 79 (стр. 247)). Однако, учитывая все вышеперечисленные характеристики данного земельного участка, объект-аналог №2 (Томский район, п. 86-й квартал) следует отнести к прочим населенным пунктам (согласно классификации типовых территориальных зон в пределах региона Справочника оценщика недвижимости – 2022. Земельные участки. Часть 1. Под ред. Лейфера Л.А., табл. 6).

2. Отсутствие сравнительного анализа объекта-аналога №2 с объектом оценки относительно таких ценообразующих параметров как форма/конфигурация и залесенность, приводит к искажению итоговой рыночной стоимости объекта оценки и нарушает требования **подпунктов 3,4 пункта 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»*. Данное замечание основано на том, что согласно картографическим данным, представленным в общедоступных интернет-источниках, объект оценки имеют близкую к правильной форму, очищен от лесных насаждений, на нем имеются постройки. В качестве аналога №2 (Томский район, п. 86-й квартал), Оценщик использует земельный участок неправильной формы, покрытый растительностью. Конфигурация данного объекта-аналога ограничивает возможности его использования и застройки, а наличие на земельном участке зеленых насаждений требует дополнительных затрат на их снос. Данные различия между объектом оценки и объектом-аналогом №2 (Томский район, п. 86-й квартал) не учтены Оценщиком при сравнительном анализе объектов.

3. Отсутствие корректирующих коэффициентов в расчетной таблице на стр. 48 Отчета к стоимостям объектов-аналогов №2 (Томский район, п. 86-й квартал) и №3 (Зоркальцевское с/п, земельный участок 304) на вид разрешенного использования искажает итоговую рыночную стоимость объекта оценки и нарушает требования **подпунктов 3,4 пункта 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 **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»*. Данное замечание основано на том, что в рамках расчета рыночной стоимости объекта оценки сравнительным подходом, в Отчете отсутствует сравнительный анализ объекта оценки и объектов-аналогов №2 (Томский район, п. 86-й квартал) и №3 (Зоркальцевское с/п, земельный участок 304) относительно такого ценообразующего параметра как функциональное назначение земельного участка. Так, объект оценки предназначен для жилищного строительства, а объекты-аналоги №2 и №3 для ведения личного подсобного хозяйства. Согласно справочнику, используемому Оценщиком в Отчете, данное отличие является ценообразующим фактором. Данное различие требует внесения к их стоимостям корректирующих коэффициентов.

4. Использование в Отчете ограниченного и искаженного анализа рынка, состоящего в основном из земель сельскохозяйственного назначения, предназначенных для ведения личного крестьянского хозяйства или дачного строительства (10 предложений из общего числа 14) при том, что объектом оценки является земельный участок, предназначенный для жилищного строительства, приводит к искажению диапазона стоимости объектов жилищного назначения, ошибочному выбору объектов-аналогов, занижению итоговой стоимости объекта оценки и нарушению требований **подпункта 2 пункта 1** Федерального стандарта оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 14.04.2022 № 200: «процесс оценки включает сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки», **подпункта в пункта 10 ФСО №7**, анализ рынка включает в себя анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами 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» и **подпункта в пункта 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».

Кроме того, Оценщик искажает рыночные данные, представленные в объявлениях о продаже объектов, которые впоследствии искажают диапазон рыночной стоимости и нарушают требования **статьи 11 ФЗ-135** в части: *Отчет не должен допускать неоднозначное толкование или вводить в заблуждение*. Так, на стр. 40 Отчета, в строке п/п 8, Оценщиком представлено предложение о продаже земельного участка для жилищного строительства, с удельной стоимостью 41 руб. за кв.м. Однако, согласно тексту объявления стоимость 1 сотки всех земельных участков, представленных на продажу, составляет 30 тысяч рублей или 300 руб./кв.м. Все 5 земельных участков, представленных на продажу в данном объявлении, имеют вид разрешенного использования «Для жилищного строительства» и являются прямыми аналогами объекта оценки.

Директор

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



Шестаков А.А.

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