

Решение

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

N ОРС -70/2024/000501
(номер решения)

10.09.2024
(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	70:14:0300006:1166
1.2	Рыночная стоимость объекта недвижимости, указанная в отчете об оценке рыночной стоимости	438 658,36 (Четыреста тридцать восемь тысяч шестьсот пятьдесят восемь) рублей 36 копеек
1.3	Дата поступления заявления	15.08.2024
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	
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	№ 266А/24 от 02.07.2024
3.2	Дата определения рыночной стоимости объекта недвижимости	01.07.2024

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	Кравцов Сергей Владимирович	Член НП «Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков СМАО», рег. № 129 от 04.05.2007	Квалификационный аттестат № 028064-1 от 18.08.2021, сроком действия с 18.08.2021 по 18.08.2024, 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 Отчете анализа рынка жилых домов и земельных участков на дату оценки, а также использование предложений о продаже земельных участков и индивидуальных жилых домов в качестве объектов-аналогов как для расчета земельного участка, так и жилого здания, значительно удаленных по времени от даты оценки, а именно май-август 2023, носит необоснованный характер, приводит к искажению итоговой рыночной стоимости объекта оценки и нарушает требования **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», **подпункта 3 пункта 5** Федерального стандарта оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 14.04.2022 № 200 (далее - **ФСО V**): «актуальность рыночной ценовой информации (значимость сравнительного подхода тем выше, чем меньше удалены во времени сделки с аналогами от даты оценки и чем стабильнее рыночные условия были в этом интервале времени)» и **подпункта б пункта 22** Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611 (далее- **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».

2. При расчете рыночной стоимости земельного участка Оценщик использовал неверный размер его площади, а именно площадь оцениваемого земельного участка, согласно данным источника <https://pkk.rosreestr.ru>, составляет 1500 кв.м. Использование в расчетах неверного размера площади участка привело к определению неверного размера корректировки на «площадь» в отношении всех объектов-аналогов, искажению стоимости земельного участка, а вследствие с этим к искажению итоговой рыночной стоимости объекта оценки и нарушению требований **статьи 11 ФЗ-135** в части: «Отчет не должен допускать неоднозначное толкование или вводить в заблуждение».

3. Отсутствие сравнительного анализа между объектом оценки и объектами-аналогами в отношении таких ценообразующих факторов для жилого сегмента рынка земельных участков и

зданий, как местоположение внутри населенного пункта, близость к остановкам общественного транспорта и объектам инфраструктуры, приводит к нарушению требований **статьи 11 ФЗ-135** в части: *«Отчет не должен допускать неоднозначное толкование или вводить в заблуждение»* и **подпункта д пункта 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»*.

4. Применение в отношении стоимости объекта-аналога № 3 неверного значения корректировки на «уровень отделки жилого дома» в рамках сравнительного подхода привело к занижению стоимости объекта оценки и нарушению требования **статьи 11 ФЗ-135** в части: *«Отчет не должен допускать неоднозначное толкование или вводить в заблуждение»*. Данное замечание основано на том, что Оценщик позиционирует уровень отделки жилого дома по адресу: Томская область, Томский район, д. Лязгино как комфортный, то есть имеющий улучшенную отделку. Согласно фотографиям в объявлении (со ссылкой <https://tomsk.cian.ru/sale/suburban/289046919/?ysclid=m0ggp28yjf394231987>) отделка объекта средняя, выполнена с применением материалов бюджетной ценовой категории, более того состояние отделки среднее. Корректировка, примененная в расчетной таблице в размере (-) 13402 рублей/кв.м ошибочна.

5. Применение в отношении стоимости объекта-аналога № 3 неверного значения корректировки на «наличие коммуникаций» в рамках сравнительного подхода привело к занижению стоимости объекта оценки и нарушению требования **статьи 11 ФЗ-135** в части: *«Отчет не должен допускать неоднозначное толкование или вводить в заблуждение»*. Данное замечание основано на том, что объект оценки снабжен электричеством и имеет печное отопление. Аналог №3 имеет все коммуникации. В расчетной таблице корректировка на коммуникации, примененная в размере (минус) 20% ошибочна, и не соответствует таблице, представленной на стр. 62 Отчета.

6. Допущенные Оценщиком арифметические ошибки при определении весовых коэффициентов, возникшие в процессе проведения расчетов рыночной стоимости как земельного участка, так и жилого дома, повлекли искажение рыночной стоимости объекта оценки и нарушение требований **статьи 11 ФЗ-135** в части: *«Отчет не должен допускать неоднозначное толкование или вводить в заблуждение»* и **подпункта 3 пункта 2** Федерального стандарта оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденного приказом Минэкономразвития РФ № 200 от 14.04.2022 (далее - **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.* Также следует отметить, что при расчете жилого дома корректировки в отношении объектов-аналогов вносились как в относительных (%), так и в абсолютных (руб.) величинах. Однако данный факт при определении весовых коэффициентов не учтен. Более того, непонятна логика расчета весовых коэффициентов.

7. Отсутствие в Отчете подтверждающей информации об использованных в расчетах рыночной стоимости в рамках затратного подхода индексах перехода, кроме того отсутствие индекса перехода цен с 1 квартала 2017 года на 2 квартал 2024 года, нарушает требования **статьи 11 ФЗ-135** в части: *«Отчет не должен допускать неоднозначное толкование или вводить в заблуждение»*, **пункта 2 ФСО VI**: *«При составлении отчета об оценке оценщик должен придерживаться следующих принципов (требований): в отчете об оценке должна быть изложена вся существенная информация, использованная оценщиком при определении стоимости объекта оценки; существенная информация, приведенная в отчете об оценке, должна быть подтверждена путем раскрытия ее источников; 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», что привело к искажению стоимости оцениваемого здания».

8. Отсутствие в Отчете подтверждающей информации о строительном объеме объекта оценки или его расчета нарушает требования **статьи 11 ФЗ-135** в части: «Отчет не должен допускать неоднозначное толкование или вводить в заблуждение», **пункта 2 ФСО VI**: «При составлении отчета об оценке оценщик должен придерживаться следующих принципов (требований): в отчете об оценке должна быть изложена вся существенная информация, использованная оценщиком при определении стоимости объекта оценки; существенная информация, приведенная в отчете об оценке, должна быть подтверждена путем раскрытия ее источников; 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», что привело к искажению стоимости оцениваемого здания».

9. Использование Оценщиком в Отчете справочников под редакцией Лейфера 2018, 2019 годов, значительно удаленных по времени от даты оценки, при наличии более приближенных к ней, носит необоснованный характер и приводит к искажению итоговой рыночной стоимости объекта оценки, а также противоречит требованиям **статьи 11 ФЗ-135** в части: «Отчет не должен допускать неоднозначное толкование или вводить в заблуждение», **подпункта 3 пункта 5 ФСО V**: «актуальность рыночной ценовой информации (значимость сравнительного подхода тем выше, чем меньше удалены во времени сделки с аналогами от даты оценки и чем стабильнее рыночные условия были в этом интервале времени)» и **подпункта б пункта 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».

10. Дата оценки 01 июля 2024г., на стр. 18-21 Отчета Оценщиком представлен «Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе» актуальность сведений которых июнь-июль 2023г., а анализ социально-экономического развития Томской области на стр. 21-23 составлен на 2018 год. Таким образом, актуальность сведений существенным образом отличается от даты оценки и нарушает требования **подпункта а пункта 11 ФСО №7**: «Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки», а также **пункта 2 ФСО VI**: «При составлении отчета об оценке оценщик должен придерживаться следующих принципов (требований): в отчете об оценке должна быть изложена вся существенная информация, использованная оценщиком при определении стоимости объекта оценки; существенная информация, приведенная в отчете об оценке, должна быть подтверждена путем раскрытия ее источников; 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».

Директор

(полное наименование должности
лица, подписавшего настоящее
решение)



(подпись)

Шестаков А.А.

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