

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

N ОРС -70/2024/000562  
(номер решения)

24.09.2024  
(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	70:14:0200033:2777	
1.2	Рыночная стоимость объекта недвижимости, указанная в отчете об оценке рыночной стоимости	3 911 228,92 (Три миллиона девятьсот одиннадцать тысяч двести двадцать восемь) рублей 92 копейки	
1.3	Дата поступления заявления	13.09.2024	
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	№ 2570-1 от 23.08.2024	
3.2	Дата определения рыночной стоимости объекта недвижимости	01.07.2024	
IV. Сведения об оценщиках, составивших отчет об оценке рыночной стоимости			
N	Фамилия, имя, отчество	Сведения о членстве	Сведения о квалификационном

п/п	(последнее - при наличии) оценщика	оценщика в саморегулируемой организации оценщиков	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. Несоответствие используемого при расчете стоимости в рамках сравнительного подхода поправочного коэффициента на «близость к автомагистрали» в размере (-)17%, предназначенного для земельных участков под коммерческую застройку, к стоимости объекта-аналога №2 (ул. Мостовая, 34а), предназначенного под индустриальную застройку, нарушает требования **статьи 11** Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (далее - **ФЗ-135**) в части: «Отчет не должен допускать неоднозначное толкование или вводить в заблуждение» 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. Допущенные арифметические ошибки при вычислении весовых коэффициентов для всех объектов-аналогов в рамках расчета рыночной стоимости земельного участка приводят к искажению итоговой стоимости объекта оценки и нарушают требования **подпункта 13 пункта 7** Федерального стандарта оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 14.04.2022 № 200 (далее - **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...» и **пункта 2 ФСО VI**: «При составлении отчета об оценке оценщик должен придерживаться следующих принципов (требований): 1) в отчете об оценке должна быть изложена вся существенная информация, использованная оценщиком при определении стоимости объекта оценки; 2) существенная информация, приведенная в отчете об оценке, должна быть подтверждена путем раскрытия ее источников; 3) 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». Данное замечание основано на том, что согласно представленным на стр. 46-48 Отчета расчетам, объекту-аналогу №2 (ул. Мостовая, 34а) с максимальной валовой коррекцией 74% Оценщик присваивает максимальный весовой коэффициент равный 0,38 а объекту-аналогу №3 (п. Хромовка, 35/3), с наименьшей величиной валовой коррекции 51,3% – минимальный весовой коэффициент равный 0,26. Данный факт нарушает существующие методологические требования о том, что необходимо присваивать вес каждому аналогу в зависимости от степени схожести объекта оценки и объекта-

аналога – цитата из главы 8.4 Учебника «Оценка недвижимости» под ред. А.Г. Грязновой: «Наибольший вес присваивается скорректированным величинам цен тех отобранных аналогов, к которым вводились меньшее количество и величина поправок. Иначе говоря, наибольший вес при согласовании результатов корректировок будут иметь те аналоги, которые наиболее сопоставимы с оцениваемым объектом». Минимально сопоставимый с объектом оценки аналог – это аналог №2 (ул. Мостовая, 34а), так как его начальная стоимость подвергалась наибольшему использованию корректировок – 98,53%, следовательно, весовой коэффициент для данного объекта-аналога должен быть минимальным, а не максимальным, как у Оценщика.

Учитывая, что величины валовой коррекции напрямую влияют на определение весовых коэффициентов и итоговую рыночную стоимость объекта оценки, то в целях соблюдения требований **статьи 11 ФЗ-135** в части: «Отчет не должен допускать неоднозначное толкование или вводить в заблуждение», необходимо представить более подробный расчет вычислений.

3. 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 предложений о продаже объектов более сопоставимых с объектом оценки, свидетельствует о недостаточно проведенном анализе рынка, что ставит под сомнение выбор объектов-аналогов при расчете рыночной стоимости объекта оценки и нарушает требования **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», **пункта 10 ФСО №7** в части: «Для определения стоимости недвижимости оценщик исследует рынок в тех его сегментах, к которым относятся фактическое использование оцениваемого объекта ..» и **подпунктов б, в 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; 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, имеющего минимальную удельную цену предложения в г. Томске, где расположен объект оценки, приводит к занижению итоговой стоимости объекта оценки и нарушению требований **подпункта 3 пункта 7** Федерального стандарта оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 14.04.2022 № 200: «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. 34 Отчета земельный участок под номером 8 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 продан, а объявление неактуально. Следовательно, объектом в анализе рынке по г. Томску с минимальной стоимостью является объект, выступающий в качестве аналога №1.

Заместитель директора  
по государственной кадастровой  
оценке

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



Галяткина О.М.

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

