

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

№ ОРС-70/2024/000610
(номер решения)

29.10.2024
(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	70:14:0100040:3240
1.2	Рыночная стоимость объекта недвижимости, указанная в отчете об оценке рыночной стоимости	3 753 000 (Три миллиона семьсот пятьдесят три тысячи) рублей
1.3	Дата поступления заявления	03.10.2024
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	Общество с ограниченной ответственностью «Кандинский гравий ТДСК» ИНН 7014053799
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	№ 325/2024 от 27.09.2024
3.2	Дата определения рыночной стоимости объекта недвижимости	27.09.2024

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	Турова Евгения Юрьевна	Член Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков» (НП «СМАО»), рег. №290 от 04.05.2007	Квалификационный аттестат № 035965-1 от 15.03.2024, сроком действия с 15.03.2024 по 15.03.2027, 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. Необоснованный отказ Оценщика использовать в качестве объектов-аналогов участки на землях промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, а использование в качестве аналогов участки только лишь на землях сельскохозяйственного назначения, требующих применения значительных корректировок на вид разрешенного использования, приводит к искажению итоговой стоимости объекта оценки и нарушает требования **статьи 11** Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 № **ФЗ-135** (далее - **ФЗ-135**) в части: «Отчет не должен допускать неоднозначное толкование или вводить в заблуждение» и **пункта 2** Федерального стандарта оценки «Отчет об оценке (**ФСО VI**)», утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 14.04.2022 № 200 (далее - **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». Данное замечание основано на том, что при обосновании отказа от рассмотрения земельных участков категории земли промышленности и иного специального назначения на территории Томского района в качестве аналогов Оценщик на стр. 25 Отчета пишет: «Диапазон стоимости данных предложений от 216 до 536 рублей за 1 кв.м. Использование данных земельных участков предполагает их застройку зданиями и сооружениями производственно-складского назначения». Однако данная информация в тексте отчета не подтверждена. Объект оценки согласно представленным фотоматериалам и источнику <https://pkk.rosreestr.ru> не разработан, покрыт растительностью полностью, что свидетельствует о том, что он не эксплуатируется на дату оценки и согласно статье 25 Закона РФ от 21.02.1992 N 2395-1 (ред. от 08.08.2024) "О недрах" (с

изм. и доп., вступ. в силу с 01.09.2024) строительство на земельных участках под недропользование не запрещено.

2. Использование в Отчете искаженного и недообследованного рынка земельных участков представленного 8 предложениями исключительно из земель сельскохозяйственного назначения с диапазоном цен 3,57-24,49 рублей/кв.м при наличии на рынке земельных участков земель промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, а также земель сельскохозяйственного назначения с более расширенным диапазоном цен от 3,8-670 рублей/кв.м, свидетельствует о недостаточном исследовании сегмента рынка недвижимости, к которому относится объект оценки, что приводит к некорректному выбору объектов-аналогов, имеющих значительное различие по основным ценообразующим факторам, как следствие, занижение итоговой стоимости объекта оценки, а также к нарушению требований **статьи 11 ФЗ-135** в части: «Отчет не должен допускать неоднозначное толкование или вводить в заблуждение» и **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», **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», **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», **подпункта в пункта 11 ФСО №7**: «Анализ рынка недвижимости выполняется в следующей последовательности: ..в) 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». Занижение стоимости объекта оценки подтверждает тот факт, что на дату, близкую к дате оценки есть предложение о продаже песчаного карьера площадью 122952 кв.м с лицензией на недропользование - прямого аналога, с кад. № 70:22:0020809:94(https://www.avito.ru/seversk/zemelnye_uchastki/uchastok_122952_ga_promnaznacheniya_3191825242) имеющего удельную цену предложения 81,33 рублей/кв.м.

3. Отсутствие в расчетной таблице на стр. 39-40 Отчета корректировки на форму (конфигурацию земельного участка) в отношении всех объектов-аналогов, имеющих неправильную форму в отличие от объекта оценки, приводит к искажению итоговой стоимости объекта оценки и нарушает требования **статьи 11 ФЗ-135** в части: «Отчет не должен допускать неоднозначное толкование или вводить в заблуждение» и **подпунктов 3, 4 пункта 9** Федерального стандарта оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утверждённого 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» и **пункта 2 ФСО VI** в части: «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».

4. При обосновании корректировки на «функциональное назначение» на стр. 44 Отчета, Оценщик использует матрицу соотношений значений средних территориальных коэффициентов усредненные по городам России. Однако, объект оценки расположен в Томском районе, территориально относится к Заречному сельскому поселению, численность населения которого составляет около 14179 человек. Таким образом, Оценщик неверно применяет данную матрицу в отношении объекта оценки, что нарушает требования **ст. 11 ФЗ-135** в части: «Отчет не должен допускать неоднозначное толкование или вводить в заблуждение», **п. 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.» и привело к искажению рыночной 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)