

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

№ ОРС-70/2024/000611
(номер решения)

22.10.2024
(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	70:21:0200006:275
1.2	Рыночная стоимость объекта недвижимости, указанная в отчете об оценке рыночной стоимости	5 396 000 (Пять миллионов триста девяносто шесть тысяч) рублей
1.3	Дата поступления заявления	04.10.2024
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 «Газпромнефть-Центр» ИНН 7709359770
2.2	Фамилия, имя, отчество (последнее - при наличии) представителя заявителя	И А
III. Сведения об отчете об оценке рыночной стоимости объекта недвижимости		
3.1	Реквизиты отчета об оценке рыночной стоимости объекта недвижимости, приложенного к заявлению	№ 42/112/08-2024 от 14.08.2024
3.2	Дата определения рыночной стоимости объекта недвижимости	27.05.2024

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	Кан Мария Анатольевна	Член Ассоциации Саморегулируемая организация оценщиков «Свободный Оценочный Департамент» (Ассоциация СРОО «СВОД»), рег. № 989 от 25.06.2018	Квалификационный аттестат № 037726-1 от 30.05.2024, сроком действия с 30.05.2024 по 30.05.2027, 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. Дата составления рассматриваемого Отчета - 14.08.2024. На стр. 108 Отчета Оценщиком представлен договор (полис) №433-744-070270/23 от 05.06.2023 обязательного страхования ответственности оценщика срок действия, которого до 13.06.2024. На стр. 109 Отчета Оценщиком представлен полис №ТРЛ-2300226-96 от 25.07.2023 страхование ответственности юридического лица при осуществлении оценочной деятельности срок действия, которого до 24.07.2024. Таким образом, в соответствии с нормами Закона об оценочной деятельности без действующего страхования ответственности Оценщик не может осуществлять свою профессиональную деятельность. В случае, если отчет об оценке составлен и подписан лицом, не имеющим действующего договора страхования ответственности оценщика, а также подписан юридическим лицом, с которым оценщик заключил трудовой договор, не имеющим действующего договора страхования ответственности юридического лица при осуществлении оценочной деятельности, то он составлен с нарушением норм ФЗ-135, в связи с чем не может являться отчетом об оценке как таковым и не может использоваться в качестве отчета об оценке, то есть не влечет соответствующих правовых последствий. Тем самым нарушены требования **статьи 4** Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (далее - **ФЗ-135**): «Субъектами оценочной деятельности признаются физические лица, являющиеся членами одной из саморегулируемых организаций оценщиков и застраховавшие свою ответственность в соответствии с требованиями настоящего Федерального закона (далее - оценщики)», **статьи 15** **ФЗ-135** «Оценщик обязан соблюдать требования настоящего Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, а также требования стандартов и правил оценочной деятельности, утвержденных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой он является» и «Оценщик обязан представлять по требованию заказчика страховой полис и подтверждающий получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности документ об образовании», а также **статьи 15.1. ФЗ-135**: «Юридическое лицо, которое намерено заключить с заказчиком договор на проведение оценки (далее также - оценочная компания), обязано: страховать свою ответственность за нарушение договора на

проведение оценки и ответственность за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований настоящего Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности на срок не менее чем один год.».

2. Использование объекта-аналога №2 несопоставимого с объектом оценки по одному из важных ценообразующих параметров, как местоположение, приводит к нарушению требований **статьи 11 ФЗ-135** в части: «Отчет не должен допускать неоднозначное толкование или вводить в заблуждение», **пункта 2** Федерального стандарта оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утверждённого приказом Минэкономразвития РФ от 14.04.2022 № 200 (далее - **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.», **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», **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», а также **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». Данное замечание основано на том, что местоположение объекта аналога характеризуется внутриквартальным расположением между многоквартирными жилыми домами, а также крайне неудобной транспортной доступностью. К деятельности автозаправочной станции применяется целый комплекс требований, обусловленных необходимостью обеспечения безопасности (прежде всего пожарной безопасности) и санитарно-эпидемиологических правил, которые определяются нормативными актами. Согласно требованиям, заправка с подземными резервуарами до границы жилого объекта должна находиться на расстоянии не менее 50 метров. Точка отсчета – топливораздаточные колонки и подземные резервуары. Пространство между автозаправочной станцией и домами не должно использоваться. Таким образом, с учётом вида разрешенного использования объекта оценки, а также местоположения, данный объект не может использоваться в качестве аналога, так как не сопоставим с объектом оценки по главным ценообразующим факторам.

3. Использование земельного участка в качестве объекта-аналога №2, предложение о продаже которого значительно удалено от даты оценки, более чем 1 год, а также использование Оценщиком в анализе фактических данных о ценах сделок на стр. 33-35 Отчета ограниченного диапазона предложений из сегмента рынка недвижимости, к которому относится объект оценки, где 10 из 18 предложений не актуальны на дату оценки, при том, что на дату оценки в открытых источниках достаточно предложений о продаже земельных участков для проведения анализа и

последующего расчета рыночной стоимости, свидетельствует о его недостаточном исследовании, ставит под сомнение выбор объектов-аналогов, что может привести к искажению итоговой рыночной стоимости объекта оценки, и нарушает требования **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)», **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. Использование в расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов должно быть обосновано в отчете об оценке» и **пункта 10 ФСО V**: «В рамках сравнительного подхода при выборе аналогов следует: «использовать при проведении анализа наиболее сопоставимые аналоги для того, чтобы вносить меньше корректировок».

4. Отсутствие в Отчете обоснования применения в расчетной табл. 12 на стр. 52-54 Отчета корректировки «на тип сделки» в размере 0,805, соответствующей среднему значению для неактивного рынка, в отношении стоимости всех объектов-аналогов привело к занижению стоимости объекта оценки и нарушению требований **статьи 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», **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».

5. Необоснованное применение в отношении стоимости всех объектов-аналогов корректировки на «вид использования» в размере - 0,75 привело к занижению стоимости объекта оценки и нарушению требований **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», **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», а также **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». Данное замечание основано на том, что объект оценки расположен по адресу г. Томск, пр-кт Комсомольский, 18 в зоне общественно-жилого назначения, которая предназначена для формирования многофункциональной жилой и общественной застройки с широким спектром коммерческих и обслуживающих функций местного и районного значения. Согласно Решению Думы г. Томска от 27.11.2007 N 687 (ред. от 13.09.2022) "О корректировке Генерального плана и

об утверждении Правил землепользования и застройки муниципального образования "Город Томск" (Источник: [https://admin.tomsk.ru/site/core.nsf/86e17c84f111581147257a87003b94c5/87a954bd8ccf6a5a4725802f00111385/\\$FILE/687.pdf](https://admin.tomsk.ru/site/core.nsf/86e17c84f111581147257a87003b94c5/87a954bd8ccf6a5a4725802f00111385/$FILE/687.pdf)) на данном земельном участке разрешена застройка различными объектами коммерческого назначения, а также жилой застройкой. Представленные аналоги также расположены в зонах, совершенно сопоставимых по застройке с объектом оценки. Таким образом, применение корректировка на «вид использования» в отношении стоимости объектов-аналогов в размере - 0,75 необоснованно.

6. Ошибочное позиционирование местоположения объекта-аналога №1, как расположенное на «красной линии», привело к применению неверного размера корректировки в отношении стоимости данного аналога, занижению стоимости объекта оценки и нарушению требований **статьи 11 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», **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 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 согласно данным карты электронного Справочно-информационного портала г. Томска (источник: <https://2gis.ru/tomsk>) объект-аналог №1 расположен на второстепенной улице Герцена. Однако Оценщик ошибочно позиционирует аналог как расположенный на «красной линии». Таким образом, корректировка на «расположение относительно красной линии» в размере 1,00 не отражает действительной разницы в местоположении между оцениваемым земельным участком и аналогом.

7. Отсутствие в расчетной табл. 12 на стр. 52-54 Отчета в отношении стоимости всех объектов-аналогов корректирующего коэффициента, учитывающего наличие на данных земельных участках зеленых насаждений, ограничивающих их использование, требующих затрат на устранение зеленых насаждений и оказывающих отрицательное влияние на их стоимость, привело к занижению стоимости объекта оценки и нарушению требований **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», **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», а также **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». Данное замечание основано на том, что согласно скриншоту объявления, на стр. 67-70 Отчета на земельном участке, который Оценщик использует в качестве аналога №2 расположен двухэтажный жилой дом в разрушенном состоянии. Кроме того, согласно данным

Публичной кадастровой карты (источник: <https://pkk.rosreestr.ru>) и панорамы Яндекс карты г. Томска (источник: <https://yandex.ru/maps>), земельные участки, которые Оценщик использует в качестве аналогов, характеризуются наличием зеленых насаждений, не разработаны. Данные особенности оказывают отрицательное влияние на их стоимость, так как ограничивают использование площадей земельных участков и требуют затрат на их устранение. Разработка участка включает в себя: валку деревьев, выкорчевывание пней, вырубку кустов, удаление валунов и камней, снятие плодородного слоя земли и выравнивание участка. Однако, в расчетной табл. 12 на стр. 52-54 Отчета в отношении стоимости данных аналогов отсутствует корректирующий коэффициент, компенсирующий данные особенности. При обосновании корректировки на «наличие строений» на стр. 61 Отчета, Оценщик применяет в отношении стоимости аналога №2 корректировку в размере 1,01. С учетом того, что основную площадь земельного участка занимают строение под снос и зеленые насаждения, корректировка в размере 1,01 не отражает действительной разницы между объектом оценки и объектом-аналогом.

8. По всему тексту Отчета указаны ссылки на источники информации, однако по указанным источникам невозможно идентифицировать и проверить представленную информацию. Таким образом нарушен **пункта 8 ФСО VI** в части: «Подтверждение полученной из внешних источников информации, указанной в подпункте 2 пункта 2 настоящего федерального стандарта оценки, должно быть выполнено следующим образом: в виде ссылок на источники информации, позволяющих идентифицировать источник информации и определить дату ее появления (публикации) или подготовки. В частности, в отчет об оценке включаются прямые ссылки на страницы сайтов информационно-телекоммуникационной сети "Интернет", на которых размещена информация, а также реквизиты используемых документов и материалов (например, источник, название издания, название статьи, сведения об авторе и дата или период опубликования), а также **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».

9. На стр. 9 Отчета Оценщиком указано неверное местоположение объекта оценки, что нарушает требования **статьи 11 ФЗ-135** в части: *Отчет не должен допускать неоднозначное толкование или вводить в заблуждение».*

Директор

(полное наименование должности лица, подписавшего настоящее решение)



Шестаков А.А.

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