

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

№ ОРС-70/2024/000653
(номер решения)

07.11.2024
(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	70:21:0200016:2264
1.2	Рыночная стоимость объекта недвижимости, указанная в отчете об оценке рыночной стоимости	16 233 000 (Шестнадцать миллионов двести тридцать три тысячи) рублей
1.3	Дата поступления заявления	22.10.2024
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	
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	№ 0310н/2024 от 21.10.2024
3.2	Дата определения рыночной стоимости объекта недвижимости	15.10.2024
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	Оценщик Шерин Анатолий Александрович	Член НП «Саморегулируемая межрегиональная ассоциация специалистов-оценщиков, рег. № 1178 от 12.12.2007	Квалификационный аттестат № 032530-1 от 10.01.2022, сроком действия с 10.01.2022 по 10.01.2025, 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. Неверно рассчитанный Оценщиком корректирующий коэффициент на «общую площадь/размер» в отношении стоимости объекта-аналога №3 в рамках сравнительного подхода при определении стоимости объекта оценки в расчетной табл. 10.1.2.2 на стр. 47-48 Отчета, приводит к занижению итоговой рыночной стоимости объекта оценки и нарушению требований **статьи 11 Федерального закона от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности»** (далее - **ФЗ-135**) в части: *«Отчет не должен допускать неоднозначное толкование или вводить в заблуждение»*, **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): 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.»*.

2. Отсутствие корректировки на «конфигурацию земельного участка» в отношении стоимости объекта-аналога №2 в рамках расчета рыночной стоимости земельного участка 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)», утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 14.04.2022 № 200: 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 описанию, на стр. 10-12 Отчета, объект оценки расположен на земельном участке с кадастровым номером 70:21:0200016:4985, который имеет неправильную многоугольную форму. Земельный участок, используемый Оценщиком в качестве аналога №2, имеет правильную форму. Данные различия требуют внесения корректировки на «конфигурацию земельного участка» в отношении стоимости объекта-аналога №2.

3. Использование Оценщиком в табл. 9.2 на стр. 22 Отчета значительно искаженного и завышенного (средний удельный показатель рыночной стоимости составляет 12 002,34 рублей за один квадратный метр) рынка земельных участков свидетельствует о его недостаточном исследовании, ставит под сомнение выбор объектов-аналогов при расчете рыночной стоимости объекта оценки и нарушает требования **подпункта б пункта 11 ФСО №7**, где в рамках анализа рынка, Оценщик осуществляет *«определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект»*, **пункта 10 ФСО №7** в части: *«Для определения стоимости недвижимости оценщик исследует рынок в тех его сегментах, к которым относятся фактическое использование оцениваемого объекта..»*, **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»*, **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): 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 в «выборке земельных участков под жилищное строительство в Кировском и Советском районах г. Томска» в табл. 9.2 на стр. 22 Отчета, помимо предложений о продаже земельных участков сопоставимых по виду разрешенного использования с земельным участком на котором расположен объект оценки, включает в себя множество предложений о продаже земельных участков, предназначенных под коммерческую застройку, а также земельных участков на которых расположены жилые дома, капитальные строения, административные здания, информация о перспективе сноса которых отсутствует, таким образом данная стоимость предложения указана для единого объекта недвижимости. Следовательно, представленный Оценщиком рынок земельных участков значительно искажен и завышен (средний удельный показатель рыночной стоимости составляет 12 002,34 рублей за один квадратный метр), что свидетельствует о его недостаточном исследовании и ставит под сомнение выбор объектов-аналогов при расчете рыночной стоимости объекта оценки. При этом описание принципа отбора объектов в представленном анализе рынка и обоснование выбора объектов-аналогов в Отчете отсутствует.

Кроме того, в рамках расчета рыночной стоимости объекта оценки сравнительным подходом, Оценщик в качестве объекта-аналога №2 использует земельный участок, расположенный по адресу: г. Томск, ул. Герцена, 31а, вид разрешенного использования которого: для эксплуатации нежилого строения. Таким образом, несопоставим с объектом оценки по главному ценообразующему фактору. Объект-аналог №3 по виду разрешенного использования относится к многоэтажной жилой застройке, а объект оценки к малоэтажной застройке. Оценщик данные различия никак не учитывает и не корректирует. Однако, согласно сведениям Ассоциации «СтатРиелт», который Оценщик использует в Отчете, удельные показатели рыночной стоимости земельных участков с видами разрешенного использования для малоэтажной многоквартирной застройки, среднеэтажной жилой застройки и многоэтажной жилой застройки имеют значительные отличия, что подтверждается корректирующими коэффициентами опубликованными на сайте «СтатРиелт» (<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2024g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3545-na-razreshennoe-ispolzovanie-zemelno-uchastka-korrektirovki-na-01-07-2024-goda>).

4. При определении стоимости земельного участка по всему тексту Отчета указан неверный адрес объекта-аналога №1, что нарушает требования **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».

Директор

(полное наименование должности лица, подписавшего настоящее решение)



(подпись)

Шестаков А.А.

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