

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

N ОРС-70/2024/000690
(номер решения)

29.11.2024
(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	70:21:0100009:25
1.2	Рыночная стоимость объекта недвижимости, указанная в отчете об оценке рыночной стоимости	22 948 000 (Двадцать два миллиона девятьсот сорок восемь тысяч) рублей
1.3	Дата поступления заявления	08.11.2024
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	Департамент по социально-экономическому развитию села Томской области ИНН 7020014244
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	№ ДСЭРСТО-О/16102024/2 от 28.10.2024
3.2	Дата определения рыночной стоимости объекта недвижимости	28.10.2024

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	Индивидуальный предприниматель Саницкая Людмила Викторовна	Член СРО «Региональная Ассоциация Оценщиков» рег. № 00775 от 24.05.2016	Квалификационный аттестат № 037755-1 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. Применение Оценщиком таблице 8 на стр. 36-40 Отчета недообследованного, искаженного и ограниченного анализа рынка «Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен объект оценки, с указанием интервала значений цен» представленного 10 предложениями о продаже земельных участков в г. Томске и Томском районе, с диапазоном удельной цены предложений от цен от 850 до 20 833,3 руб./кв. м и средней удельной ценой – 6 283,3 руб. за кв.м, несопоставимых по таким ценообразующим факторам как: категория земель, площадь и местоположение, при том, что на рынке существует достаточное количество объектов, более подходящих под коммерческую застройку, более сопоставимых с объектом оценки и расположенных исключительно в г. Томске, с более расширенным диапазоном удельных цен предложений составляющих от 6500 до 20 000 000 руб./кв.м и средней удельной ценой 11 904 руб./кв.м., что в 2 раза выше определенной Оценщиком, свидетельствует о недостаточном исследовании сегмента рынка недвижимости, к которому относится объект оценки и как следствие некорректный выбор объектов-аналогов (из нижнего диапазона цен), что приводит к занижению в 4,3 раза итоговой рыночной стоимости объекта оценки относительно среднего ценового диапазона оцениваемого сегмента рынка недвижимости и нарушению требований **подпунктов б, в 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; 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», **пункта 10** Федерального стандарта оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 14.04.2022 № 200 (далее - **ФСО V**): «В рамках сравнительного подхода при выборе аналогов следует: «использовать при проведении анализа наиболее

сопоставимые аналоги для того, чтобы вносить меньше корректировок», **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.», **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», **пункта 7 ФСО V** в части: «Если сведения о совершенных сделках отсутствуют или их недостаточно для определения стоимости объекта оценки, оценщик может использовать цены предложений. Цена предложения представляет собой мнение одной из сторон потенциальной сделки, заинтересованной в более высокой цене, поэтому 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.» и **пункта 2** Федерального стандарта оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденного приказом Минэкономразвития РФ № 200 от 14.04.2022 (далее - **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».

2. Использование несопоставимых объектов-аналогов №1 и №2 с объектом оценки по таким основным ценообразующим факторам, как местоположение, конфигурация, наличие доступа и асфальтированного подъездного пути к участку, а также отсутствие соответствующих к ним корректировок, либо применение корректирующих коэффициентов не отображающих действительной разницы в «местоположении» объекта оценки и указанных объектов-аналогов, приводит к искажению итоговой рыночной стоимости объекта оценки и 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», **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», **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 (г. Томск, ул. Мичурина, 88) расположен среди многоквартирной жилой застройки Октябрьского района г. Томска. Данное местоположение характеризуется хорошей транспортной доступностью, подъездными путями, в шаговой доступности от объекта оценки есть остановки общественного и маршрутного транспорта. В рамках сравнительного подхода при определении стоимости оцениваемого земельного участка Оценщик в качестве объектов-аналогов использует:

- объект-аналог №1 (г. Томск, ул. Причальная, 24), который, согласно объявлению о его продаже на стр. 74 Отчета, представлен к продаже в качестве доли из исходного земельного

участка с кадастровым номером 70:21:0100093:780. Земельный участок, доля которого используется в качестве аналога, согласно данным Публичной кадастровой карте (источник: <https://pkk.rosreestr.ru>), имеет площадь 8 400,00 кв.м. Кроме того, продаваемая доля, указанная в объявлении в натуре не выделена, её расположение на земельном участке не известно. В связи с этим, невозможно определить такие ценообразующие параметры как местоположение, конфигурация, форма и наличие асфальтированного подъездного пути к участку. Кроме того, следует отметить, что земельный участок, используемый в качестве объекта-аналога №1, согласно архивным данным ОГБУ «ТОЦИК», расположен на окраине города в промышленной зоне, прямой доступ к участку отсутствует, так как границы участка огорожены дорожным бордюром, доступ осуществляется в объезд, через соседние участки. Так же на земельном участке имеется склон, вся территория покрыта растительностью, не разработана. Данные особенности оказывают отрицательное влияние на его стоимость, так как ограничивают использование площади земельного участка и требуют затрат на их устранение. Согласно указанным характеристикам, объект не может использоваться в качестве аналога, так как совершенно не сопоставим с объектом оценки по множеству факторов;

- объект-аналог №2 представляет собой три смежных земельных участка расположенных по улицам Молодежной и Фестивальной. Данные земельные участки расположены внутриквартально, в связи с чем, отсутствует их прямая видимость от автодороги. Значительно отдалены от объектов инфраструктуры, примыкают к индивидуальной жилой застройке и имеют низкую проходимость, по сравнению с объектом оценки. Тем самым, имеют низкий автомобильный и пешеходный трафик, что в свою очередь снижает их коммерческую привлекательность. Стоимость объектов, расположенных в оживленных зонах, как правило, выше, чем стоимость объектов, расположенных в зонах со средней или низкой проходимостью. Однако, корректировка на «местоположение» не отражает действительной разницы в местоположении объекта оценки и данного аналога. Также земельные участки имеют неправильную многоугольную форму. Однако при расчете рыночной стоимости в рамках сравнительного подхода указанный выше фактор никак не учитывается и не корректируется.

3. Применение необоснованного размера корректировки на «условия сделки» -9,85% приводит к искажению итоговой стоимости объекта оценки, 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». Данное замечание основано на том, что на стр. 56-57 при обосновании корректировки на «условия сделки» Оценщик указывает, что «аналоги были скорректированы на среднее значение -8,05%». Однако, в расчетной табл. 10 на стр. 60-61 Отчета в отношении стоимости объектов-аналогов применяет корректировку в размере -9,85%.

4. Применение необоснованного размера корректировки на расположение относительно «красной линии» 1,17% приводит к искажению итоговой стоимости объекта оценки, 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». Данное замечание основано на том, что на стр. 58-59 при обосновании корректировки на расположение относительно «красной линии» Оценщик указывает, что «Среднее значение верхней границы диапазона составит 1,18%». Однако, в расчетной табл. 10 на стр. 60-61 Отчета в отношении стоимости объектов-аналогов применяет корректировку в размере 1,17%.

5. Отсутствие в рамках сравнительного подхода при определении стоимости объекта оценки сравнительного анализа относительно фактора близости объекта оценки и объектов-аналогов к остановкам общественного транспорта и, соответственно, отсутствие к ним корректирующего коэффициента, приводит к искажению стоимости объекта оценки и 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): 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 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 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».

6. Неверное определение весовых коэффициентов в расчетной табл. 10 на стр. 61 Отчета приводит к существенному занижению стоимости объекта оценки и нарушает требования **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». Данное замечание основано на том, что в расчетной табл. 10 на стр. 60-61 Отчета для каждого объекта-аналога указаны весовые коэффициенты. Однако, данные значения совершенно не соответствуют абсолютным значениям корректировок. В соответствии с этим Оценщик ошибочно наибольшее значение весового коэффициента присваивает аналогу с максимальным абсолютным значением корректировок. Вместе с тем, в методиках по оценке объектов недвижимости существуют требования о том, что

