

Решение

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

№ ОРС-70/2024/000745
(номер решения)

20.12.2024
(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	70:21:0200031:217
1.2	Рыночная стоимость объекта недвижимости, указанная в отчете об оценке рыночной стоимости	1 152 000 (Один миллион сто пятьдесят две тысячи) рублей
1.3	Дата поступления заявления	05.12.2024
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	№ 163/2024 от 21.11.2024
3.2	Дата определения рыночной стоимости объекта недвижимости	15.11.2024
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	Частнопрактикующий оценщик Соколова Дина Евгеньевна	Член СРО Ассоциация «Русское общество оценщиков», рег. № 008873 от 24.01.2014	Квалификационный аттестат № 042404-1 от 29.07.2024, сроком действия с 29.07.2024 по 29.07.2027, 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 в таблице на стр. 29 Отчета недообследованного, искаженного и ограниченного анализа рынка «Фактические данные по предложению на продажу земельных участков площадью до 600 кв. м., расположенных вблизи объекта оценки на дату оценки» представленного 12 предложениями о продаже земельных участков, включающих в себя предложения из иных, более дешевых сегментов рынка (гаражная застройка, огородничество), с диапазоном удельной цены предложений от 3 373 до 10 714 руб./кв. м, при наличии на дату, близкую к дате оценки на рынке достаточного количества предложений о продаже земельных участков, сопоставимых с оцениваемым объектом по основным ценообразующим факторам: назначение, местоположение от 8 700 до 64 285,70 руб./кв.м., свидетельствует о недостаточном исследовании сегмента рынка недвижимости, к которому относится объект оценки, что ставит под сомнение выбор объектов-аналогов, приводит к занижению итоговой рыночной стоимости объекта оценки и 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. 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», **подпункта в пункта 11** Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611 (далее - **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 10 ФСО №7** в части: «Для определения стоимости недвижимости оценщик исследует рынок в тех его сегментах, к которым относятся фактическое использование оцениваемого объекта..», **подпункта 3 пункта 7** Федерального стандарта оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утверждённого приказом Минэкономразвития РФ от 14.04.2022 № 200 (далее - **ФСО V**): «...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», **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 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», **пункта 2 Федерального стандарта оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)»**, утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 14.04.2022 № 200 (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. Применение в рамках расчета рыночной стоимости сравнительным подходом в отношении стоимости объектов-аналогов №1 - №3 корректировки на «местоположение» в размере 2,5-10,8%, не отражающей действительной разницы в местоположении объекта оценки и объектов-аналогов, приводит к занижению итоговой стоимости объекта оценки и нарушению требований **статьи 11 ФЗ-135** в части: «Отчет не должен допускать неоднозначное толкование или вводить в заблуждение», **подпункта 4 пункта 5 ФСО V**: «Рассматривая возможность и целесообразность применения сравнительного подхода, оценщику необходимо учитывать объем и качество информации о сделках с объектами, аналогичными объекту оценки, в частности: степень сопоставимости аналогов с объектом оценки», **подпункта 2 пункта 9 ФСО V**: одним из основных этапов сравнительного подхода является «выбор наиболее сопоставимых аналогов и расчет единиц сравнения для каждого из них», **подпункта 2 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» и **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 площадью 157 кв. м по адресу: г. Томск, ул. Красноармейская, 143 расположен на «красной линии», ближайшее окружение объекта оценки представлено многоэтажными жилыми домами, объектами общественного и торгово-офисного назначения. Данное местоположение характеризуется хорошей транспортной доступностью, подъездными путями и активным пешеходным трафиком, а также интенсивным транспортным потоком и расположен на остановке общественного транспорта, в непосредственной близости организована большая общественная парковка. В рамках сравнительного подхода при определении стоимости объекта оценки Оценщик в качестве объекта-аналога №1 использует земельный участок по пер. Юрточному, 27 расположенный на не проездной, тупиковой улице, имеет удовлетворительную транспортную доступность, автомобильный трафик низкий (Подъезд к индивидуальным жилым домам), находится на значительном удалении от автомагистралей, более того инвестиционная привлекательность данного аналога для застройки объектами коммерческого назначения отсутствует вообще. Корректировка на местоположение в размере +2,5%, примененная в расчетной таблице на стр. 53 Отчета в отношении аналога №1 не отражает действительной разницы между объектом оценки и аналогом №1. Аналог №3 расположен вдоль маленькой непроездной улице, с дорожным покрытием плохого качества, преимущественная

застройка индивидуальными жилыми домами и многоэтажные жилые дома средней плотности, развитость инфраструктуры ниже среднего, транспортная доступность низкая, пешая проходимость практически отсутствует. Земельный участок по пер. Архангельскому, 4а не представляет интереса для потенциального покупателя для застройки его объектами коммерческого назначения. Более того, оценщик применяет корректировку на местоположение в отношении аналога №3 всего +2,5%. Данный размер корректировки ошибочен и не обоснован. Аналог №2 расположенный по ул. Мусы Джалиля, 56 находится в зоне застройки преимущественно индивидуальными жилыми домами, вблизи наблюдаются разрушенные, ветхие и сгоревшие постройки. Улица на которой расположен аналог №2 мало проезжая, расположена в значительном удалении от остановок общественного транспорта, имеет низкую транспортную и пешую доступность. Данный земельный участок не обладает привлекательными для инвестора свойствами для застройки его объектами торгово-офисного назначения. Корректировка в размере +10,8 % не отражает действительной разницы в местоположении между оцениваемым земельным участком и аналогом №2.

3. Отсутствие в расчетной таблице на стр. 53 Отчета корректировки в отношении стоимости объекта-аналога №1, учитывающей существенные изъяны рельефа и залесенность данного земельного участка, приводит к занижению итоговой стоимости объекта оценки и нарушает требования **статьи 11 ФЗ-135 в части:** «Отчет не должен допускать неоднозначное толкование или вводить в заблуждение», **подпункта 3 пункта 2 ФСО VI:** ... 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 **подпункта 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». Данное замечание основано на том, что земельный участок, использованный оценщиком в качестве аналога №1 по адресу: г. Томск, пер. Юрочный, 27, согласно источнику <https://onrealt.ru/tomsk/купит-uchastok/66422420>, имеет существенные изъяны рельефа. Оценщик в Отчете на стр. 53 Отчета в расчетной таблице применяет корректировку на рельеф и форму 0% ошибочно. Более того участок полностью покрыт растительностью, корректировка отсутствует вообще.

Директор

(полное наименование должности
лица, подписавшего настоящее
решение)



(подпись)

Шестаков А.А.

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