

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

№ ОРС-70/2024/000437
(номер решения)

20.08.2024
(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	70:14:0300083:1081
1.2	Рыночная стоимость объекта недвижимости, указанная в отчете об оценке рыночной стоимости	7 703 000 (Семь миллионов семьсот три тысячи) рублей
1.3	Дата поступления заявления	01.08.2024
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 «ЗКЦД Томской домостроительной компании» ИНН 7017026930
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	№ 369/24 от 25.07.2024
3.2	Дата определения рыночной стоимости объекта недвижимости	17.07.2024

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	Белозерова Ирина Петровна	Член Некоммерческого партнерства СРО «Деловой Союз Оценщиков», свидетельство № 481 от 12.04.2012	Квалификационный аттестат № 039401-1 от 19.06.2024, сроком действия с 19.06.2024 по 19.06.2027, 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. Отсутствие корректировка на «катеорию земель» приводит к занижению итоговой рыночной стоимости объекта оценки и нарушению требований **статьи 11** Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 № 135-ФЗ (далее - **ФЗ-135**) в части: *Отчет не должен допускать неоднозначное толкование или вводить в заблуждение*», **подпункта 2 пункта 2** Федерального стандарта оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утверждённого приказом Минэкономразвития РФ от 14.04.2022 № 200 (далее - **ФСО VI**): *«существенная информация, приведенная в отчете об оценке, должна быть подтверждена путем раскрытия ее источников»*, **подпункта д пункта 22** Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611 (далее - **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»* 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»*. Данное замечание основано на том, что Объектом оценки является земельный участок, относящийся к категории земель - Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, и имеющий разрешенное использование - Недропользование. Данная информация подтверждена в Выписке из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости №КУВИ-001/2024-140092792 от 23.05.2024 на стр. 51-63 Отчета, а также Оценщиком в описании объекта оценки на стр. 8-10 Отчета. В качестве объектов-аналогов №1 и №3 в рамках сравнительного подхода Оценщик применяет земельные участки, относящиеся к категории - Земли сельскохозяйственного назначения. Согласно российскому законодательству, значительная часть земельного фонда нашей страны определена под земли сельскохозяйственного назначения, ввиду их большой значимости. От их

состояния и продуктивности зависит продовольственная безопасность государства. Таким образом, использование земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения для добычи песка, гравия и других пород запрещено. В этой ситуации необходимым является перевод земель сельскохозяйственного назначения в земли промышленности. В Земельном кодексе указано, что для использования земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения для добычи полезных ископаемых необходимо изменение категории такого земельного участка на категорию «Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения» обязательным установлением вида разрешенного использования земельного участка «недропользование». Перевод земель для целей недропользования из земель сельскохозяйственного назначения в земли промышленности допускается только в тех случаях, когда утвержден проект рекультивации земель, то есть переводу должны предшествовать разработка и утверждение последовательности действий, чтобы обеспечить восстановление нарушенных земель. Стоит отметить, что данная процедура требует значительных усилий и денежных вложений.

2. Отсутствие сравнительного анализа на расположение объекта оценки и объектов-аналогов относительно автомагистралей, и соответственно, отсутствие необходимых корректировок, учитывающих данное различие, 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 2 пункта 2 ФСО VI: «существенная информация, приведенная в отчете об оценке, должна быть подтверждена путем раскрытия ее источников», 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».* Данное замечание основано на том, что объектом оценки является земельный участок, который расположен на удалении от автомагистрали на расстоянии около 1300 м. При расчете рыночной стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода Оценщик использует в качестве объектов-аналогов №1 и №3 земельные участки, которые значительно удалены от автомагистрали, чем являются абсолютно не сопоставимыми с объектом оценки.

3. Отсутствие корректирующих коэффициентов, учитывающих наличие зеленых насаждений у объектов-аналогов №1 (Томский район, кадастровый номер: 70:14:0300090:211) и №3 (р-н Томский, кадастровый номер: 70:14:0300093:419), ввиду того, что данные особенности оказывают отрицательное влияние на стоимость земельных участков, так как ограничивают использование их площади и требуют затрат на разработку участка, включающую в себя: валку деревьев, выкорчевывание пней, вырубку кустов, удаление валунов и камней, снятие плодородного слоя земли и выравнивание 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», 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** 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», **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».

4. Допущенные Оценщиком арифметические ошибки при вычислении корректирующих коэффициентов на размер земельных участков в рамках расчета рыночной стоимости (стр. 43-44 Отчета), искажают итоговую стоимость объекта оценки и нарушают требования **статьи 11 ФЗ-135** в части: «Отчет не должен допускать неоднозначное толкование или вводить в заблуждение». В соответствии с расчетами Оценщика, корректирующие коэффициенты на площадь земельных участков объектов-аналогов №1, №2, №3 составили: 33%, -20%, 0%, соответственно. Однако, в соответствии с расчетами, проведенными по данной же методике специалистами ОГБУ «ТОЦИК», корректирующие коэффициенты на площадь земельных участков объектов-аналогов №1, №2, №3 составили: 30%; -12%; 1%, соответственно. Учитывая, что величины корректировок на площадь земельных участков, используются Оценщиком в расчетах и напрямую влияют на рыночную стоимость объекта оценки, то Оценщику необходимо представить более подробный расчет вычислений.

5. При обосновании корректировки на «функциональное назначение» на стр. 41 Отчета, Оценщик использует матрицу соотношений значений средних территориальных коэффициентов по городам с численностью населения от 500-1000 тыс. чел. Однако, объект оценки расположен в Томском районе, территориально относится к Воронинскому сельскому поселению, численность населения которого составляет около 3000 человек. Таким образом, Оценщик неверно применяет данную матрицу в отношении объекта оценки, что 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.»

Директор

(полное наименование должности
лица, подписавшего настоящее
решение)



Шестаков А.А.

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