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

N ОРС-70/2023/000601
(номер решения)

15.08.2023
(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	70:22:0010605:131
1.2	Рыночная стоимость объекта недвижимости, указанная в отчете об оценке рыночной стоимости	52 640 000 (Пятьдесят два миллиона шестьсот сорок тысяч) рублей
1.3	Дата поступления заявления	01.08.2023
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	Акционерное общество «Сибирский химический комбинат» ИНН 7024029499
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	№ 304 от 24.07.2023
3.2	Дата определения рыночной стоимости объекта недвижимости	01.04.2023

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	Мельников Владимир Николаевич	Член Некоммерческого партнерства СРО «Деловой Союз Оценщиков», рег. номер № 1138 от 18.03.2020	Квалификационный аттестат № 019528-1 от 20.05.2021, сроком действия с 20.05.2021 по 20.05.2024, 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 корректирующего коэффициента на «снос ветхих зданий, строений и сооружений» в отношении стоимости объекта-аналога №3, ввиду того, что данный аналог застроен объектами капитального строительства, что подтверждается скриншотом Публичной кадастровой карты на стр. 77 Отчета, приводит к занижению итоговой стоимости объекта оценки и нарушению требований **подпункта 3 пункта 9** Федерального стандарта оценки «Подходы и методы оценки (**ФСО V**)», утверждённого приказом Минэкономразвития РФ № 200 от 14.04.2022: одним из основных этапов сравнительного подхода является *«сравнительный анализ количественных и качественных характеристик (сходства и различий) аналогов и объекта оценки»*, а также **подпункта д пункта 22** Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (**ФСО №7**)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611: *«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»*.

2. В представленном «анализе 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» Оценщиком предложено 9 объявлений о продаже объектов исследуемого сегмента рынка в г. Томске, к которому относится объект оценки со средней ценой предложения 1 670,26 руб./кв.м. С учетом корректировки на торг и корректировки на местоположение средняя удельная стоимость земельных участков, предназначенных под индустриальную застройку, расположенных в г. Северске, составляет 878,87 руб./кв.м. Рассчитанная Оценщиком удельная рыночная стоимость объекта оценки в размере 264,59 руб./кв.м. более чем 3 раза ниже средних цен исследуемого сегмента рынка, что свидетельствует о недостаточном исследовании сегмента рынка недвижимости, к которому относится объект

оценки и вследствие с этим некорректный выбор объектов-аналогов, что приводит к значительному занижению итоговой рыночной стоимости и нарушению требований **статьи 11** Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 **№ 135-ФЗ** *«Отчет не должен допускать неоднозначное толкование или вводить в заблуждение»*.

И.о. заместителя директора по государственной кадастровой оценке		Хацкевич О.А.
(полное наименование должности лица, подписавшего настоящее решение)	(подпись)	(фамилия, имя, отчество (последнее - при наличии) лица, подписавшего настоящее решение)

ОБЛАСТНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ БЮДЖЕТНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ
ОГРН 1187031050250
«ТОМСКИЙ ОБЛАСТНОЙ ЦЕНТР ИНВЕНТАРИЗАЦИИ И КАДАСТРА»
1Д-П
ИНН 7017438109
РОССИЯ • ТОМСК