

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

№ ОРС-70/2024/000422
(номер решения)

14.08.2024
(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	70:22:0010109:9202
1.2	Рыночная стоимость объекта недвижимости, указанная в отчете об оценке рыночной стоимости	3 920 000 (Три миллиона девятьсот двадцать тысяч) рублей
1.3	Дата поступления заявления	29.07.2024
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	№ 044-С от 27.03.2024
3.2	Дата определения рыночной стоимости объекта недвижимости	04.03.2024

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	Мельников Владимир Николаевич	Член СРО «Деловой Союз Оценщиков», рег. № 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. Несоответствие представленного в Отчете искаженного недостоверного рынка земельных участков, предназначенных под индустриальную застройку, с ошибочно выведенным диапазоном удельной цены предложения, фактическому и наиболее эффективному виду разрешенного использования объекта оценки под коммерческую застройку (вид разрешенного использования - для эксплуатации развлекательного комплекса), привело к нарушению порядка проведения анализа рынка, неверному выбору объектов-аналогов производственно-складского назначения, занижению итоговой стоимости объекта оценки и нарушению требований **подпунктов б, г пункта 11** Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611 (далее - **ФСО №7**) в части: *«Анализ рынка недвижимости выполняется в следующей последовательности: ..определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект; ... анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости», подпункта 12 пункта 7* Федерального стандарта оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 14.04.2022 № 200 (далее - **ФСО VI**): *«В соответствии со ст. 11 Федерального закона и настоящим федеральным стандартом оценки в отчете об оценке должны содержаться следующие сведения: ... 12) анализ рынка объекта оценки, внешних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки», статьи 11* Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 № 135-ФЗ (далее - **ФЗ-135**): *«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», а также пункта 20 ФСО №7: «Рыночная стоимость земельного участка, застроенного объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства для внесения этой стоимости в государственный кадастр недвижимости оценивается исходя из вида фактического использования оцениваемого объекта. При этом застроенный земельный участок оценивается*

как незастроенный, предназначенный для использования в соответствии с видом его фактического использования». Кроме того, примененная оценщиком корректировка на вид разрешенного использования в размере 2,010 нецелесообразна, так как не отражает действительной разницы между сегментами объекта оценки и аналогов, приводит к искажению и занижению рыночной стоимости рассматриваемого земельного участка, а также нарушает требования **статьи 11 ФЗ-135**: «Отчет не должен допускать неоднозначное толкование или вводить в заблуждение и **пункта 10** Федерального стандарта оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 14.04.2022 № 200 в части: «использовать при проведении анализа наиболее сопоставимые аналоги для того, чтобы вносить меньше корректировок». Также следует отметить, что размещение промышленных объектов в зоне размещения объекта оценки «Общественно-деловая зона» Правилами землепользования и застройки ГО ЗАТО Северск (Решение Думы ЗАТО Северск №38/5 от 31.08.2023) не разрешено.

2. Использование в качестве аналогов земельных участков, не имеющих, ввиду особенности местоположения, инвестиционной привлекательности и несопоставимых с объектом оценки по ценообразующим факторам, приводит к занижению итоговой стоимости объекта оценки и нарушению требований **статьи 11 ФЗ-135**: «Отчет не должен допускать неоднозначное толкование или вводить в заблуждение 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 объектом оценки является земельный участок, расположенный на землях населенных пунктов с видом разрешенного использования – Для эксплуатации развлекательного комплекса. Местоположение объекта оценки можно охарактеризовать как расположенное в окружении многоэтажной жилой застройки, в непосредственной близости от всех объектов инфраструктуры, необходимых для функционирования микрорайона. Аналоги №№ 2 и 3 расположены в глубине промзоны, в окружении объектов производственно-складского назначения, транспортная доступность низкая, пешая проходимость отсутствует вовсе, то есть ввиду своего местоположения земельные участки по адресам: г. Томск, ул. Профсоюзная 2/75 и 2/13 стр. 2 не имеют инвестиционной привлекательности для застройки объектами коммерческого назначения. Аналог №1 по адресу: г. Томск, ул. Молодежная, 3 расположен в зоне застройки индивидуальными жилыми домами, примыкает к промзоне, объекты инфраструктуры в пешей доступности отсутствуют, имеет низкий пешеходный и автомобильный трафик. Ввиду особенности местоположения рассматриваемый земельный участок также не имеет инвестиционной привлекательности для застройки объектами торгово-офисного назначения.

3. Характеристики аналога №2 на стр. 71 при обосновании выбора объектов-аналогов и на стр. 84 в расчетной таблице не совпадают. Более того значение удельной цены рассчитано ошибочно, что нарушает требования **статьи 11 ФЗ-135**: «Отчет не должен допускать неоднозначное толкование или вводить в заблуждение.

4. Наличие противоречий между описанной стр. 85 Отчета методикой расчета весовых коэффициентов: «чем больше удельный вес суммы корректировок по каждому аналогу в общей сумме корректировок аналогов, тем меньше весовой коэффициент и наоборот» и фактически рассчитанными весовыми коэффициентами на стр. 84 Отчета, нарушает требования **статьи 11 ФЗ-135** в части: «Отчет не должен допускать неоднозначное толкование или вводить в заблуждение» и **пункта 2 ФСО IV**: «... 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.».

5. В представленном Отчете большая часть скриншотов нечитаемая и размытая, что затрудняет анализ и изучения документа. В данном случае нарушены требования **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», пункта 8 ФСО VI в части: «Подтверждение полученной из внешних источников информации, указанной в подпункте 2 пункта 2 настоящего федерального стандарта оценки, должно быть выполнено следующим образом: в виде ссылок на источники информации, позволяющих идентифицировать источник информации и определить дату ее появления (публикации) или подготовки. В частности, в отчет об оценке включаются прямые ссылки на страницы сайтов информационно-телекоммуникационной сети "Интернет", на которых размещена информация, а также реквизиты используемых документов и материалов (например, источник, название издания, название статьи, сведения об авторе и дата или период опубликования); в виде материалов и копий документов, информационных источников, которые с высокой вероятностью недоступны или могут быть в будущем недоступны, в частности, по причине изменения этой информации или адреса страницы в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет"».

Директор

(полное наименование должности
лица, подписавшего настоящее
решение)



(подпись)

Шестаков А.А.

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