

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

№ ОРС- 70/2024/000050
(номер решения)

26.02.2024
(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	70:21:0200022:5468
1.2	Рыночная стоимость объекта недвижимости, указанная в отчете об оценке рыночной стоимости	6 223 000 (Шесть миллионов двести двадцать три тысячи) рублей
1.3	Дата поступления заявления	09.02.2024
II. Сведения о заявителе и представителе заявителя		
2.1	Фамилия, имя, отчество (последнее - при наличии) заявителя - физического лица; наименование заявителя - юридического лица и его организационно-правовая форма, соответствующие информации, содержащейся в Едином государственном реестре юридических лиц, наименование органа государственной власти, органа местного самоуправления	Общество с ограниченной ответственностью «Микрон» ИНН 5401239035
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	№ 18/24 от 16.01.2024
3.2	Дата определения рыночной стоимости объекта недвижимости	29.12.2023

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	Белозерова Ирина Петровна	Член Некоммерческого партнерства СРО «Деловой Союз Оценщиков» (НП СРО «ДСО»), рег. № 481 от 12.04.2012	Квалификационный аттестат № 023182-1 от 02.07.2021, сроком действия с 02.07.2021 по 02.07.2024, 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. Ошибочное и необоснованное отнесение оцениваемого земельного участка при расчете рыночной стоимости в рамках сравнительного подхода к землям индустриального назначения привело к занижению стоимости объекта оценки и нарушению требований **статьи 11** Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 № **135-ФЗ** в части: «Отчет не должен допускать неоднозначное толкование или вводить в заблуждение» и **пункта 20** Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611: «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». Данное замечание основано на том, что ошибочное отнесение Оценщиком оцениваемого земельного участка к землям индустриального назначения при его фактическом использовании под проезд и парковку для торговых центров привело к ошибочному выбору сегмента рынка оцениваемого объекта, а именно промназначения, а вследствие с этим к некорректному выбору объектов-аналогов. Согласно классификации земельных участков, предложенной авторами справочника, используемого Оценщиком в расчетах (Справочник оценщика недвижимости - 2022. Земельные участки / Приволжский центр методологического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2022), земельные участки, обслуживающие автотранспорт, относятся к категории земельных участков, предназначенных под коммерческую застройку.

Кроме того, следует отметить, что ранее вся прилегающая к торговому центру «Лето» территория, впрочем, как и оцениваемый земельный участок и сам земельный участок под ТЦ «Лето», являлся территорией Томского инструментального завода. В 2019 - 2022 года вид разрешенного использования некоторых земельных участков были изменены с «эксплуатации промышленных зданий» на «торговые центры». В настоящее время эта территория является динамично развивающейся коммерческой зоной с расположенными на ней действующими торгово-развлекательным центром «Лето» и торговым центром «Оранжевое небо» с организованными парковками. Также в настоящее время по адресу: г. Томск, ул. Нахимова 8/8, в

непосредственной близости к территории вышеуказанных торговых центров и оцениваемого земельного участка строится здание коммунального обслуживания с магазинами. Таким образом, вся зона, в которой расположен оцениваемый земельный участок, включая его прилегающую территорию, относится по назначению под коммерческую застройку.

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)

