

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

№ ОРС-70/2024/000476  
(номер решения)

28.08.2024  
(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	70:21:0100004:3043
1.2	Рыночная стоимость объекта недвижимости, указанная в отчете об оценке рыночной стоимости	4 869 000 (Четыре миллиона восемьсот шестьдесят девять тысяч) рублей
1.3	Дата поступления заявления	08.08.2024
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 «Томскспецавтосервис» ИНН 7019033570
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	№ 102/2024 от 06.08.2024
3.2	Дата определения рыночной стоимости объекта недвижимости	18.07.2024
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	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. Использование в рамках расчета рыночной стоимости сравнительным подходом несопоставимых с объектом оценки объектов-аналогов №1 (г. Томск, ул. Блок-Пост, 30), №2 (пер. Черемошинский, 6) и №3 (г. Томск, ул. Северо-Каштачная, 45) по ряду характеристик, таких как: местоположение и рельеф, а также необоснованное применение в отношении стоимости всех объектов-аналогов корректировки на местоположение в размере (-)7,1%, приводит к занижению итоговой 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 4 пункта 5** Федерального стандарта оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 14.04.2022 № 200 (далее - **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** Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611 (далее - **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, расположенный по адресу: Томская обл., г. Томск, ул. Усть-Киргизка 2-я, 18а, предназначен для эксплуатации АЗС, что требует организации подъездных путей, расположен вдоль улицы с высокой проездной способностью, является связующей артерией пр. Ленина с автомагистралью ул. Смирнова, которая является высокопроездной и обеспечивает выезд к крупной промзоне города, в мкр. «Сосновый бор», г. Северск и в Томский район, то есть имеет очень высокий автомобильный трафик. Земельные участки, использованные оценщиком в качестве аналогов №№1, 2 и 3 расположены на не проездных улицах, имеют удовлетворительную транспортную доступность,

автомобильный трафик низкий (подъезд к индивидуальным жилым домам), находится на значительном удалении от автомагистралей, корректировка в отношении всех аналогов на местоположение в размере (-)7,1% применена не обосновано. Рельеф аналога №3 и местоположение всех аналогов исключает возможность застройки их под АЗС, более того инвестиционная привлекательность данных аналогов для застройки объектами коммерческого назначения отсутствует вообще. Таким образом земельные участки по адресам: г. Томск, ул. Блок-Пост, 30, пер. Черемошинский, 6 и ул. Северо-Каштачная, 45 не могут выступать в качестве аналогов для объекта оценки.

2. Отсутствие корректировки в отношении стоимости объекта-аналога №3 (г. Томск, ул. Северо-Каштачная, 45) на «рельеф» ввиду того, что в скриншоте объявления о продаже земельного участка на стр. 57 Отчета указано, что он имеет склон, 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** Федерального стандарта оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 14.04.2022 № 200: ... 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 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» и **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».

Директор

(полное наименование должности лица, подписавшего настоящее решение) (подпись)



Шестаков А.А.

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

