

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

№ ОРС -70/2024/000617
(номер решения)

29.10.2024
(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	70:21:0200019:497
1.2	Рыночная стоимость объекта недвижимости, указанная в отчете об оценке рыночной стоимости	17 389 163,69 (Семнадцать миллионов триста восемьдесят девять тысяч сто шестьдесят три) рубля 69 копеек
1.3	Дата поступления заявления	09.10.2024
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 «Томич» ИНН 7017407245
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	№ 2521-8 от 04.10.2024
3.2	Дата определения рыночной стоимости объекта недвижимости	10.09.2024

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	Замазчикова Светлана Павловна	Член Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков (СМАО), рег. № 389 от 03.07.2007	Квалификационный аттестат № 032468-1 от 24.12.2021, сроком действия с 24.12.2021 по 24.12.2024, 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. Использование несопоставимого с объектом оценки объекта-аналога №1, ввиду того, что земельный участок, выбранный Оценщиком в качестве аналога, является не свободным, так как на нем расположено множество капитальных строений, зданий и хозяйственных корпусов, а информация о их перспективе сноса отсутствует, может привести к искажению итоговой рыночной стоимости объекта оценки и нарушению требований **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.» 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».

Кроме того, необоснованное применение в расчетной таблице на стр. 44 Отчета к стоимости объекта-аналога №1 (ул. Б.Хмельницкого, 79/1) понижающего корректирующего коэффициента на «вид разрешенного использования» в размере 57,8%, ввиду ошибочного его отнесения к группе видов разрешенного использования с кодом 4.1 «Деловое управление (административные, офисные здания), согласно Классификатору видов разрешенного использования земельных участков, привело к занижению итоговой стоимости объекта оценки и нарушению требований **статьи 11** Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» в части: *Отчет не должен допускать неоднозначное толкование или вводить в заблуждение*, **подпунктов 3, 4 пункта 9** Федерального стандарта

оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утверждённого 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». Данное замечание основано на том, что земельный участок, предложенный Оценщиком в качестве аналога, является не свободным, так как на нем расположены множество капитальных строений, зданий и хозяйственных корпусов, информация о их перспективе сноса отсутствует, оценить положительное или отрицательное влияние данные строения оказывают на сам земельный участок, а также на его стоимость не представляется возможным. Кроме того, вид разрешенного использования данного объекта-аналога, согласно сведениям, зарегистрированным в ЕГРН, - Для эксплуатации нежилых строений. Данный вид разрешенного использования может предполагать размещение не только административных и офисных зданий. Согласно Градостроительного Атласа г. Томска, определяющего функциональное зонирование территории, данный земельный участок расположен в территориальной зоне Ж-2 «Зона застройки малоэтажными и среднеэтажными жилыми домами», которая согласно Правилам землепользования и застройки муниципального образования «Город Томск», помимо жилищного строительства, предполагает такие виды разрешенного и условно-разрешенного использования, как хранение автотранспорта, предоставление коммунальных услуг, бытовое обслуживание, магазины, деловое управление, гостиничное обслуживание, служебные гаражи. Таким образом, виды разрешенного использования объекта-аналога №1 сопоставимы с видом разрешенного использования объекта оценки - Служебные гаражи (согласно стр. 44 Отчета). Следовательно, при сопоставимости вида разрешенного использования объекта оценки и объекта-аналога №1 - для строительства и эксплуатации служебных гаражей, применение понижающего корректирующего коэффициента к стоимости последнего, является необоснованным.

Директор

(полное наименование должности
лица, подписавшего настоящее
решение)



(подпись)

Шестаков А.А.

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

Шестаков А.А.