

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

№ ОРС-70/2024/000660
(номер решения)

12.11.2024
(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	5 224 000 (Пять миллионов двести двадцать четыре тысячи) рублей
1.3	Дата поступления заявления	29.10.2024
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	№ 102-2/2024 от 18.10.2024
3.2	Дата определения рыночной стоимости объекта недвижимости	05.09.2024

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	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. Применение в рамках расчета рыночной стоимости сравнительным подходом в отношении стоимости объектов-аналогов №1 и №3 корректировки на местоположение в размере 4,3%, не отражающей действительной разницы в местоположении объекта оценки и объектов-аналогов, приводит 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», **подпункта 4 пункта 5** Федерального стандарта оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утверждённого 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»; и **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». Данное замечание основано на том, что объект оценки 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, более того на данном участке по рассматриваемой улице имеется большое количество

объектов коммерческого назначения. Таким образом, оцениваемый земельный участок имеет высокую инвестиционную привлекательность для застройки объектами коммерческого назначения. Земельные участки, использованные оценщиком в качестве аналогов №№1 и 3 по адресу: г. Томск, пер. Омский, 35 и пер. Ново-Чулымский, 4 расположены в глубине частного сектора на не проездных, тупиковых, узких улицах, предназначенных преимущественно для подъезда к индивидуальным жилым домам, и вследствие с этим имеют удовлетворительную транспортную доступность, низкий автомобильный трафик, а также находятся на значительном удалении от автомагистралей и абсолютно не имеют инвестиционной привлекательности для потенциального покупателя для строительства сопоставимого объекта, корректировка в отношении аналогов на местоположение в размере (+)4,3% применена не обосновано и не отражает действительной разницы между объектом оценки и аналогами относительно фактора местоположения.

Директор

(полное наименование должности
лица, подписавшего настоящее
решение)



(подпись)

Шестаков А.А.

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

Handwritten initials or signature in blue ink at the bottom left corner of the page.

