

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

N ОРС- 70/2024/000053
(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	70:21:0200022:4343
1.2	Рыночная стоимость объекта недвижимости, указанная в отчете об оценке рыночной стоимости	4 435 000 (Четыре миллиона четыреста тридцать пять тысяч) 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 «Белый медведь» ИНН 5402159713
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	№ 20/24 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 (далее - **ФЗ-135**) в части: «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», **пункта 20** Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611 (далее - **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», **пп. б п. 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», а также **пп. д п. 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». Данное замечание основано на том, что ошибочное отнесение Оценщиком оцениваемого земельного участка к землям индустриального назначения при его фактическом использовании под автодром автошколы «Политехник» привело к ошибочному выбору сегмента рынка оцениваемого объекта, а именно промназначения, а вследствие с этим к некорректному выбору объектов-аналогов. Согласно Приложению, к приказу Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 10 ноября 2020 г. N П/0412 (изменено с 13 августа 2022 г. - Приказ Росреестра от 23 июня 2022 г. N П/0246) фактическое

использование оцениваемого земельного участка относится к площадкам для занятий спорта, а в соответствии со сборником «Справочник оценщика недвижимости - 2022. Земельные участки. Часть 1/ Приволжский центр методологического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2022», используемый Оценщиком на стр. 19 Отчета, земельные участки, используемые под занятия спортом, относятся к коммерческой застройке, что никак не учтено в Отчете и в расчетах.

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.

2. В соответствии с данными информационного портала Росреестр (<https://lk.rosreestr.ru/>) площадь оцениваемого земельного участка с кадастровым номером 70:21:0200022:4343, расположенного по ул. Учебная, 37/4 на дату оценки и на дату рассмотрения Отчета №20/24 от 16.01.2024 составляет 3 930 кв.м. Вместе с тем, согласно Отчету, расчетной величиной площади объекта оценки является 3 942 кв.м. Предоставление неактуальных исходных данных о величине площади искажает итоговую величину рыночной стоимости объекта оценки и нарушает требования **ст. 11 ФЗ-135** в части: «Отчет не должен допускать неоднозначное толкование или вводить в заблуждение», а также «В отчете должны быть указаны: точное описание объекта оценки...».

И.о. заместителя директора
по государственной кадастровой
оценке

(полное наименование должности
лица, подписавшего настоящее
решение)



Хацкевич О.А.

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

