

Решение

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

№ ОРС-70/2024/000287

(номер решения)

01.07.2024

(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	70:21:0200019:490
1.2	Рыночная стоимость объекта недвижимости, указанная в отчете об оценке рыночной стоимости	45 822 000 (Сорок пять миллионов восемьсот двадцать две тысячи) рублей
1.3	Дата поступления заявления	10.06.2024
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 «КонтинентЪ С», ИНН 7017053451
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	№ 53-1/2024 от 24.05.2024
3.2	Дата определения рыночной стоимости объекта недвижимости	09.04.2024

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 № 026958-1 от 03.08.2021, сроком действия с 03.08.2021 по 03.08.2024, 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. Неверное позиционирование местоположения объекта оценки относительно автомагистралей, как «расположенное с выездом на ул. Елизаровых, подъезд к объекту возможен только с одной стороны», при том, что оцениваемый земельный участок непосредственно граничит с автодорогой и имеется на него съезд со всех сторон ул. Елизаровых, приводит к расширению диапазона корректировки на красную линию (использование границ расширенного интервала значений) сглаживает данные различия между объектом оценки и объектами - аналогами и занижает величины корректирующих коэффициентов к стоимостям всех объектов-аналогов на «красную линию», а также нарушает требования **статьи 11** Федерального закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 №135-ФЗ 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 оцениваемый земельный участок непосредственно граничит с автодорогой – ул. Елизаровых четырехполосная, характеризуется интенсивным транспортным потоком. Объект, расположенный на данном земельном участке, имеет прямую видимость от автодороги, а также абсолютную доступность – заезд на оцениваемый участок возможен не только с полосы, прилегающей к участку (съезд на участок направо) по ул. Елизаровых, но также и с противоположной (двойная разметка прервана, что позволяет поворот на участок слева). Данные факторы повышают его коммерческий потенциал. В качестве объектов-аналогов Оценщик использует земельные участки, значительно уступающие по своему местоположению объекту оценки: Аналог №1, расположенный по ул. Шишкова, имеет значительно более низкую интенсивность автомобильного потока; Аналоги №2 (ул. Ялтинская, 42) и №3 (в районе пер. Складского) расположены полностью внутриквартально, не имеют прямых выездов на главные автомагистрали и проезжие части. Явные существенные отличия

требуют применения иных размеров корректировки на «красную линию» относительно всех объектов-аналогов (средних значений величины корректировок).

Директор

(полное наименование должности
лица, подписавшего настоящее
решение)



(подпись)

Шестаков А.А.

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

А.А. Шестаков

Шестаков А.А.