

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

№ ОРС-70/2024/000319
(номер решения)

10.07.2024
(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 | 70:21:0100016:13 |
| 1.2 | Рыночная стоимость объекта недвижимости, указанная в отчете об оценке рыночной стоимости | 20 470 000 (Двадцать миллионов четыреста семьдесят тысяч) рублей |
| 1.3 | Дата поступления заявления | 19.06.2024 |
| 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 «Оазис» ИНН 7017314738 |
| 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 | № 112/8-А/2024 от 16.05.2024 |
| 3.2 | Дата определения рыночной стоимости объекта недвижимости | 29.02.2024 |

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 | Хлопцов Дмитрий Михайлович | Член СРО Ассоциация «Русское общество оценщиков», рег. № 000023 от 09.07.2007 | Квалификационный аттестат № 021645-1 от 18.06.2021, сроком действия с 18.06.2021 по 18.06.2024, 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. Необоснованное и ошибочное использование корректирующих коэффициентов к стоимостям объектов-аналогов №2 (ул. Большая Подгорная, 117А) и №3 (2-й Северо-Каштачный, 10) на «красную линию» приносит к занижению итоговой стоимости объекта оценки и нарушает требования **статьи 11** Федерального закона от 29.07.1998 № **ФЗ-135** «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 (далее - **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»*. Данное замечание основано на том, что оцениваемый земельный участок имеет прямую видимость с автодороги – ул. Смирнова, которая характеризуется достаточно интенсивным транспортным потоком и легковых и грузовых автомобилей. От данной автодороги оцениваемый земельный участок отделяет незначительная территория, являющаяся местом общего пользования и имеющая парковочные места для проходящих мимо грузовых автомобилей, что также увеличивает интенсивность автомобильного трафика. Кроме того, в непосредственной близости от объекта оценки расположены остановки общественного транспорта с обеих сторон дороги, а в ближайшей окружающей застройке преобладают не только многоэтажные жилые дома, но также социально-административные объекты, такие как поликлиника, почта России, банковское отделение, медицинский стоматологический центр, что также увеличивает активность пешеходного трафика вблизи объекта оценки. Все вышеперечисленные факторы являются признаками, свидетельствующими о расположении объекта оценки на красной линии и повышающими его коммерческий инвестиционный потенциал. В рамках расчета рыночной стоимости объекта оценки сравнительным подходом, в качестве объектов-аналогов Оценщик использует земельные участки, которые не имеют подобной инвестиционной привлекательности в связи с отсутствием активного транспортного и пешеходного потока: они расположены полностью внутри квартально, в зонах

застройки индивидуальными жилыми домами, с отсутствием близости к остановкам общественного транспорта и иным объектам социально-бытовой инфраструктуры, и имеют выезды на проезжие части, движение по которым осуществляется ограниченным кругом местных жителей частного сектора. При явном существенном отличии, Оценщик расширяет диапазон корректировки на красную линию (использует границы расширенного интервала значений), тем самым сглаживая данные различия. При этом, по двум из трех объектов-аналогов - №2 (ул. Большая Подгорная, 117А) и №3 (2-й Северо-Каштачный, 10) величина корректировки на красную линию в размере 8% выходит за границы минимального значения доверительного интервала, находящегося в диапазоне от 12 до 21%. Таким образом, существенные отличия между объектом оценки и объектами-аналогами №2 и №3 прослеживаются явно, а существенность величины корректировки на красную линию снижена. Данное противоречие - занижение величин корректирующих коэффициентов к стоимостям объектов-аналогов №2 (ул. Большая Подгорная, 117А) и №3 (2-й Северо-Каштачный, 10) на «красную линию», носит необоснованный характер.

2. Отсутствие сравнительного анализа относительно такого ценообразующего параметра как близость к остановкам общественного транспорта, имеющего значительное влияние на стоимость земельных участков коммерческого назначения, приводит к искажению итоговой рыночной стоимости объекта оценки и нарушает требования пп. 3, 4 п. 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».

Директор

(полное наименование должности
лица, подписавшего настоящее
решение)



(подпись)

Шестаков А.А.

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

