

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

№ ОРС-70/2024/000322
(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	70:21:0100017:2948
1.2	Рыночная стоимость объекта недвижимости, указанная в отчете об оценке рыночной стоимости	10 984 000 (Десять миллионов девятьсот восемьдесят четыре тысячи) 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	№ 112/9-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		

№ 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. 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 и нарушает требования **подпунктов 3,4 пункта 9** Федерального стандарта оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденного 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 объектом оценки является земельный участок торгового назначения, вид разрешенного и текущего использования которого является – магазины. Существенным фактором при ценообразовании объектов подобного – торгового – назначения является его месторасположение, от которого напрямую зависит активность транспортного и пешеходного потока, проходящего мимо, а, следовательно, финансовая привлекательность и доходность от владения данным объектом. Оцениваемый земельный участок расположен в непосредственной близости от остановки общественного транспорта, а в ближайшей окружающей застройке преобладают не только многоэтажные жилые дома, но и иные торгово-административные объекты, что также увеличивает активность пешеходного трафика вблизи объекта оценки. Данные факторы повышают 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 кварталов, в зонах застройки индивидуальными жилыми домами, с отсутствием близости к остановкам общественного транспорта и иным объектам социально-бытовой инфраструктуры.

Директор

(полное наименование должности лица, подписавшего настоящее решение)



(подпись)

Шестаков А.А.

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