

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

№ ОРС-70/2024/000033  
(номер решения)

30.01.2024  
(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	70:21:0100093:893
1.2	Рыночная стоимость объекта недвижимости, указанная в отчете об оценке рыночной стоимости	46 151 000 (Сорок шесть миллионов сто пятьдесят одна тысяча) рублей
1.3	Дата поступления заявления	22.01.2024
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 «Транспортная логистика» ИНН 7017192455
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	№ 246/2023 от 30.11.2023
3.2	Дата определения рыночной стоимости объекта недвижимости	24.11.2023
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	Бычков Никита Олегович	Член СРО Ассоциация «Межрегиональный союз оценщиков», включен в реестр 13.03.2013 за регистрационным номером 1057	Квалификационный аттестат № 018372-1 от 15.01.2021, сроком действия с 15.01.2021 по 15.01.2024, 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. Имеющиеся противоречия в информации указанной в п. 5.7 Отчета «Существенные допущения, не являющиеся специальными» (стр. 10 Отчета): «Расчет рыночной стоимости объекта оценки производился из предположения, что на дату оценки объекта оценки не имеет ограничений (обременений).» и фактический учет имеющихся у объекта оценки ограничений при расчете рыночной стоимости (стр. 29-30 Отчета), нарушают требования **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*».

Необоснованное исключение из общей площади оцениваемого земельного участка отдельных его частей, имеющих ограничения, и использование для расчета рыночной стоимости лишь части площади земельного участка, не имеющей ограничения, приводит к занижению итоговой рыночной стоимости объекта оценки и нарушению требований **ст. 11 ФЗ-135** в части: «*Отчет не должен допускать неоднозначное толкование или вводить в заблуждение*». Отсутствие сравнительного анализа по фактору наличия ограничений в использовании оцениваемого земельного участка и земельных участков, используемых в качестве объектов-аналогов в сравнительном подходе, 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*», **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*».

Данные замечания основаны на том, что Оценщик необоснованно для расчета рыночной стоимости оцениваемого земельного участка исключает из его общей площади отдельные части земельного участка, указанные в Выписке из ЕГРН, расположенные в зонах с особыми условиями использования территории (далее – ЗОУИТ), таких как охранные зоны инженерных

коммуникаций (воздушные и подземные линии электропередачи, газораспределительные сети), водоохранная зона, прибрежная защитная полоса и санитарно-защитная зона предприятий, считая, что они не используются в хозяйственной деятельности собственником при эксплуатации оцениваемого земельного участка. Виды ограничений, установленные ст. 56 Земельного Кодекса РФ в отношении объекта оценки не влияют на использование его в соответствии с текущим разрешенным и фактическим видом использования: для эксплуатации производственных зданий и сооружений. Однако, данные площади объекта оценки Оценщик считает, как неиспользуемые собственником (стр. 29-30 Отчета), и исключает их из дальнейших расчетов. Характер влияния вышеуказанных ограничений на ведение хозяйственной деятельности собственника оцениваемого земельного участка в Отчете также не отражен. Необоснованное исключение из расчетов отдельных частей земельного участка, входящих в его общую площадь, носит неправомерный характер и приводит к занижению итоговой рыночной стоимости объекта оценки.

Кроме того, Оценщик не проводит сравнительный анализ объекта оценки и объектов-аналогов по данному фактору (наличие ограничений в использовании земельных участков объектов-аналогов). Исключая из расчетов ту площадь объекта оценки, которая входит в ЗОУИТ, Оценщик не представляет достоверных сведений о наличии/отсутствии ограничений, предусмотренных ст. 56 Земельного Кодекса РФ, у объектов-аналогов.

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)

