

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

№ ОРС-70/2024/000402
(номер решения)

07.08.2024
(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	70:21:0100054:256
1.2	Рыночная стоимость объекта недвижимости, указанная в отчете об оценке рыночной стоимости	4 184 460 (Четыре миллиона сто восемьдесят четыре тысячи четыреста шестьдесят) рублей
1.3	Дата поступления заявления	19.07.2024
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 «Энергосервис» ИНН 7017056269
2.2	Фамилия, имя, отчество (последнее - при наличии) представителя заявителя	Бухгалтер А.А. Б.И.
III. Сведения об отчете об оценке рыночной стоимости объекта недвижимости		
3.1	Реквизиты отчета об оценке рыночной стоимости объекта недвижимости, приложенного к заявлению	№ 1010-07-2024 от 18.07.2024
3.2	Дата определения рыночной стоимости объекта недвижимости	18.07.2024

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	Стасюк Евгения Сергеевна	Член СРО Ассоциация СРОО «Свободный оценочный департамент», рег. №086 от 19.11.2012	Квалификационный аттестат № 037202-1 от 24.05.2024, сроком действия с 24.05.2024 по 24.05.2027, выданный Федеральным бюджетным учреждением «Федеральный ресурсный центр» по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости»
2	Решетилковская Ольга Анатольевна	Член НП СРО «Деловой Союз Оценщиков», рег. №224 от 20.01.2011	Квалификационный аттестат № 034729-1 от 23.01.2023, сроком действия с 23.01.2023 по 23.01.2026, 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 в расчетной таблице на стр. 54-55 Отчета корректировки на вид разрешенного использования в отношении стоимости объекта-аналога №1 (г. Томск, п. Хромовка, 35/3) приводит к искажению итоговой рыночной стоимости объект оценки и нарушает требования **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 объектом оценки является земельный участок, расположенный на землях населенных пунктов с видом разрешенного использования: для эксплуатации производственного здания, и согласно Правилам застройки и землепользования в городе Томске (Решение Думы г. Томска от 27.11.2007 N 687 (ред. от 13.09.2022)), объект оценки расположен в зоне «ОЖИ» - Сменная жилая и обслуживающая зона в исторических зонах, а объект-аналог №1 (г. Томск, п. Хромовка, 35/3) расположен в рекреационной зоне «Р-1» - Зона городских парков, скверов, бульваров, садов. К земельным участкам, расположенным в зоне Р-1, в соответствии с Правилами землепользования и застройки муниципального образования "Город Томск" применен более строгий режим использования с установлением меньшего количества

видов разрешенного использования, чем находящимся в градостроительной зоне ОЖИ. Таким образом, по видам разрешенного использования, земельный участок, используемый в качестве аналога №1 значительно уступает объекту оценки. Использование его аналогично использованию объекта оценки, т.е. размещение на нем объектов для производственной деятельности невозможно. Вместе с тем, различие в стоимости между данным объектом-аналогом №1 и объектом оценки относительно вида разрешенного использования в Отчете не отражено (величина корректирующего коэффициента к стоимости аналога №1 в расчетной таблице на стр. 54-55 составляет 1,0).

2. Использование в отношении объекта-аналога № 2 (г. Томск, ориентировочно ул. Мостовая) корректирующего коэффициента на местоположение (местонахождения в пределах города) в размере 16%, не отражающего действительной разницы между стоимостью объекта-аналога № 2 и стоимостью объекта оценки, приводит к искажению итоговой стоимости объекта оценки и нарушает требования **статьи 11** Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 № 135-ФЗ в части: *Отчет не должен допускать неоднозначное толкование или вводить в заблуждение* и **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. При этом корректировка по каждому элементу сравнения основывается на принципе вклада этого элемента в стоимость объекта»*. Данное замечание основано на том, что объект оценки расположен в центральной части города, Октябрьском районе. В соответствии с территориальным зонированием в пределах города, предлагаемым авторами используемого Оценщиком справочника («Справочник оценщика недвижимости - 2022, Земельные участки, часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2022»), исходя из преобладающей застройки и экономической привлекательности, оцениваемый земельный участок относится к типовой территориальной зоне – центр деловой активности. Местоположение земельного участка, используемого в качестве аналога №2 (г. Томск, ориентировочно ул. Мостовая) значительно уступает объекту оценки, в связи со значительным отдалением от центральной части города (ориентировочно 9,8 км до пл. Ленина) и расположением в промышленной зоне. Относительно отдаления от центра города, данный аналог сопоставим с объектами-аналогами №1 (г. Томск, п. Хромовка, 35/3) и №3 (г. Томск, ул. В. Высоцкого, 39), величина корректировки к стоимости которых составляет 23%.

Директор

(полное наименование должности лица, подписавшего настоящее решение)



Шестаков А.А.

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