

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

N OPC-70/2023/000832
(номер решения)

01.11.2023
(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	70:21:0200030:22
1.2	Рыночная стоимость объекта недвижимости, указанная в отчете об оценке рыночной стоимости	9 585 000 (Девять миллионов пятьсот восемьдесят пять тысяч) рублей
1.3	Дата поступления заявления	09.10.2023
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	Томская городская общественная организация Физкультурно-спортивный клуб «ЭНЕРГИЯ» ИНН 7017013924
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	№ 194/23Д от 03.10.2023
3.2	Дата определения рыночной стоимости объекта недвижимости	02.10.2023
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	Частнопрактикующий оценщик Доценко Юлия Геннадьевна	Член ассоциации «Русское общество оценщиков» (СОО «РОО»), включена в реестр 18.03.2008 г. за регистрационным номером 004019	Квалификационный аттестат № 027773-1 от 10.08.2021, сроком действия с 10.08.2021 по 10.08.2024, 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. Ошибочный вывод Оценщика о наиболее эффективном использовании оцениваемого земельного участка – под складскую (индустриальную) застройку противоречит его фактическому и наиболее эффективному виду разрешённого использования, что влечет за собой неверный выбор объектов-аналогов и значений корректирующих коэффициентов, которые он принимает как для земельных участков, предназначенных под индустриальную застройку: корректирующие коэффициенты на торг, местоположение и площадь земельных участков относительно всех объектов-аналогов, представленных в расчетной таблице на стр. 40-41 Отчета, а также приводят к искажению итоговой стоимости объекта оценки и нарушает требования **статьи 11** Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 № **ФЗ-135** (далее - **ФЗ-135**) в части: «Отчет не должен допускать неоднозначное толкование или вводить в заблуждение», **подпункта 2 пункта 9** Федерального стандарта оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденного приказом Минэкономразвития РФ № 200 от 14.04.2022 (далее - **ФСО V**): одним из основных этапов сравнительного подхода является «выбор наиболее сопоставимых аналогов и расчет единиц сравнения для каждого из них».

Данные замечания основываются на ошибочном мнении Оценщика, представленного на стр. 11 Отчета, что оцениваемый земельный участок, расположенный в зоне Р-1, не предполагает застройку участка капитальными зданиями: «Использование земельного участка возможно для размещения некапитальных сооружений спортивного назначения, хранения спортивного инвентаря, автостоянку, что больше соответствует назначению «складское», так как, в соответствии с Правилами землепользования и застройки муниципального образования "Город Томск" (Решение Думы г. Томска №89 20 25.12.2020, Приложение №25) размещение капитальных зданий на оцениваемом земельном участке все же возможно и не противоречит законодательству. Кроме того, часть зданий, размещение которых юридически разрешено, относится к сегменту коммерческой недвижимости, такие как: объекты культурно-досуговой деятельности (музеи, выставочные залы, художественные галереи, дома культуры, библиотеки, кинотеатры и кинозалы, театры, филармонии, концертные залы, планетарии); развлекательные мероприятия (предназначенные для организации развлекательных мероприятий, путешествий, для размещения дискотек и танцевальных площадок,очных клубов, аквапарков, боулинга, аттракционов и т.п.); обеспечение занятий спортом в помещениях (спортивные клубы, спортивные залы, бассейны,

физкультурно-оздоровительных комплексов) и в соответствии со Справочником, который Оценщик руководствуется при расчете рыночной стоимости объекта оценки (Справочник оценщика недвижимости - 2022. Земельные участки. Часть I. Под ред. Лейфера Л.А.), земельные участки, предназначенные для размещения объектов физической культуры и спорта, относятся к сегменту земельных участков под коммерческое использование.

2. Отсутствие сравнительного анализа характеристик объекта оценки и объекта-аналога №1 относительно таких ценообразующих параметра, как близость к остановкам общественного транспорта и транспортная доступность, а также внесение соответствующих корректировок, учитывающих данные отличия между объектом оценки и аналогом приводит к искажению стоимости объекта оценки и нарушению требований п. 3, 4 п. 9 ФСО V: одним из основных этапов сравнительного подхода является ««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» и подпункта д пункта 22 Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611 (далее - ФСО №7): «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 основываются на то, что местоположение объекта оценки характеризуется непосредственной близостью к центру города, в частности к его главным административным районам с хорошо развитой инфраструктурой, в том числе хорошей транспортной доступностью, близостью остановок общественного транспорта, а аналог №1 сильно уступает объекту оценки по вышеуказанным ценообразующим параметрам, так как расположен практически за пределами городской черты с отсутствием развитой инфраструктуры. Данные отличия требуют внесения соответствующих корректировок.

3. Использование несопоставимых по площади с объектом оценки объектов-аналогов, в 4 – 26 раз отличающихся от объекта оценки, при наличии на рынке достаточного количества более сопоставимых по площади объектов коммерческого назначения, привело к искажению итоговой рыночной стоимости и нарушению требований пп. 3 п. 9 ФСО V: одним из основных этапов сравнительного подхода является «сравнительный анализ количественных и качественных характеристик (сходства и различий) аналогов и объекта оценки», пп. б п. 22 ФСО №7: в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным» и пп. 2 п. 10 ФСО V: «В рамках сравнительного подхода при выборе аналогов следует: использовать при проведении анализа наиболее сопоставимые аналоги для того, чтобы вносить меньше корректировок».

Директор

Шестаков А.А.

(полное наименование должности
лица, подписавшего настояще
решение)

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



