

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

№ ОРС-70/2024/000417
(номер решения)

14.07.2024
(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	70:21:0100040:15
1.2	Рыночная стоимость объекта недвижимости, указанная в отчете об оценке рыночной стоимости	28 496 000 (Двадцать восемь миллионов четыреста девяносто шесть тысяч) рублей
1.3	Дата поступления заявления	25.07.2024

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	Областное государственное бюджетное профессиональное образовательное учреждение «Томский колледж гражданского транспорта» ИНН 7020012600
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	№ 88/24 от 12.07.2024
3.2	Дата определения рыночной стоимости объекта	12.07.2024

недвижимости

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	Чадаева Инна Валерьевна	Член СРО Ассоциация «Русское общество оценщиков», рег. № 004772 от 30.07.2008	Квалификационный аттестат № 037727-1 от 30.05.2024, сроком действия с 30.05.2024 по 30.05.2027, 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. Использование в рамках расчета рыночной стоимости сравнительным подходом объекта-аналога №1 (ул. Жуковского, 20), несопоставимого по местоположению с объектом оценки, ввиду значительного отличия его местоположения от объекта оценки, и вследствие с этим, требующее применения значительных корректировок в отношении стоимости аналога, которые искажают итоговую стоимость объекта оценки, что приводит к нарушению требований **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», **подпункта б пункта 22** Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611 (далее - **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», а также **подпункта 4 пункта 5** Федерального стандарта оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 14.04.2022 № 200 (далее - **ФСО V**): «Рассматривая возможность и целесообразность применения сравнительного подхода, оценщику необходимо учитывать объем и качество информации о сделках с объектами, аналогичными объекту оценки, в частности: степень сопоставимости аналогов с объектом оценки», **подпункта 2 пункта 9 ФСО V**: одним из основных этапов сравнительного подхода является «выбор наиболее сопоставимых аналогов и расчет единиц сравнения для каждого из них» и **подпункта 2 пункта 10 ФСО V**: «В рамках сравнительного подхода при выборе аналогов следует использовать при проведении анализа наиболее сопоставимые аналоги для того, чтобы вносить меньше корректировок». Данное замечание основано на том, что объект оценки по адресу: Томская обл., г. Томск, ул. 79-й Гвардейской дивизии, 21 расположен в окружении плотной многоквартирной застройки, в пешей доступности расположены все объекты инфраструктуры, местоположение характеризуется высоким автомобильным и пешеходным

трафиком, хорошей транспортной доступностью (в непосредственной близости находятся остановки общественного транспорта), имеет высокую проходимость. Объект-аналог №1 по адресу: г. Томск, ул. Жуковского, 20 расположен в глубине индивидуальной жилой застройки, в значительном отдалении от объектов инфраструктуры, имеет крайне низкую транспортную доступность, низкий пешеходный и автомобильный трафик. Ввиду вышеизложенного рассматриваемый аналог не обладает инвестиционной привлекательностью для застройки объектами коммерческого, общественного назначения, таким образом, он абсолютно несопоставим с объектом оценки по главному фактору для коммерческой недвижимости – местоположение.

2. Неверное определение величины корректирующего коэффициента на местоположение в отношении стоимости объекта-аналога №3 (пер. Буяновский, 11а), ввиду неверного позиционирования его местоположения, приводит к занижению итоговой рыночной стоимости объекта оценки и нарушению требований **статьи 11 ФЗ-135** в части: «Отчет не должен допускать неоднозначное толкование или вводить в заблуждение», **подпункта б пункта 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», а также **подпункта д пункта 22 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. При этом корректировка по каждому элементу сравнения основывается на принципе вклада этого элемента в стоимость объекта». Данное замечание основано на том, что объект оценки по адресу: Томская обл., г. Томск, ул. 79-й Гвардейской дивизии, 21 расположен в окружении плотной многоквартирной застройки, в пешей доступности расположены все объекты инфраструктуры, местоположение характеризуется высоким автомобильным и пешеходным трафиком, хорошей транспортной доступностью (в непосредственной близости находятся остановки общественного транспорта), имеет высокую проходимость. Аналог № 3 по адресу: г. Томск, пер. Буяновский 11а расположен в зоне застройки жилыми домами и корпусами учреждений высшего образования, в ближайшем окружении с ветхими зданиями и заброшенными участками, развитость инфраструктуры ниже среднего, проходимость низкая. Корректировка на местоположение в размере минус 24% ошибочна и не обоснована, что привело к занижению стоимости оцениваемого земельного участка.

Директор

(полное наименование должности лица, подписавшего настоящее решение)



Шестаков А.А.

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

