

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

№ ОРС-70/2024/000419
(номер решения)

14.08.2024
(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	70:21:0100007:6
1.2	Рыночная стоимость объекта недвижимости, указанная в отчете об оценке рыночной стоимости	30 986 000 (Тридцать миллионов девятьсот восемьдесят 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	№ 90/24 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			
<p>1. Необоснованное и нецелесообразное применение понижающей корректировки к стоимости объектов-аналогов № 1 и №2 в размере (-) 61%, ввиду сопоставимости стоимости объектов-аналогов и объекта оценки относительно их видов разрешенного использования и зонирования территории их расположения, привело к существенному занижению рыночной стоимости оцениваемого земельного участка и нарушению 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» и подпункта е пункта 22 Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611 (далее - ФСО №7) в части: «для сравнения объекта оценки с другими объектами недвижимости, с которыми были совершены сделки или которые представлены на рынке для их совершения, обычно используются следующие элементы сравнения: ... - вид использования и (или) зонирование». Данное замечание основано на том, что аналоги №№ 1 и 2 расположены в зонах ОЖ и О-1, вид разрешенного использования которых допускает строительство спортивных объектов (Приложение 11 к решению Думы Города Томска от 25.12.2020 № 89 и Приложение 8 к решению Думы Города Томска от 25.12.2020 № 89), корректировка в ВРИ в размере минус 61% в отношении данных аналогов в расчетной таблице на стр. 44-45 Отчета применена необоснованно.</p> <p>2. Отсутствие в расчетной таблице на стр. 45-46 Отчета в отношении объекта-аналога № 2 корректировки, учитывающей наличие на земельном участке зеленых насаждений, препятствующих эксплуатации земельного участка в полном объеме и затрат на очистку земельного участка от насаждений, 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» и 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</p>			

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».

Директор

(полное наименование должности
лица, подписавшего настоящее
решение)



(подпись)

Шестаков А.А.

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

