

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

N ОРС-70/2024/000046
(номер решения)

26.02.2024
(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	70:21:0102001:33
1.2	Рыночная стоимость объекта недвижимости, указанная в отчете об оценке рыночной стоимости	17 397 000 (Семнадцать миллионов триста девяносто семь тысяч) рублей
1.3	Дата поступления заявления	09.02.2024
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	Федеральное государственное бюджетное учреждение науки Институт химии нефти Сибирского отделения Российской академии наук (ИХН СО РАН) ИНН 7021001022
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	№ 02/24Д от 30.01.2024
3.2	Дата определения рыночной стоимости объекта недвижимости	30.01.2024

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. Земельный участок, используемый Оценщиком в качестве аналога №3 (п. Хромовка, 35/3), расположенный, согласно Градостроительному территориальному зонированию, в зоне Р-1 «Зона городских парков, скверов, бульваров, садов», не соответствует сегменту рынка, к которому относится объект оценки, и тем самым, нарушаются требования **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» и **подпункта 2 пункта 9** Федерального стандарта оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утверждённого 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». Данное замечание основано на том, что объектом оценки является земельный участок научно-исследовательского института химии нефти СО РАН и, согласно Градостроительного территориального зонирования (Градостроительный Атлас Города <https://map.admtomsk.ru/>), расположен в зоне О-4 «Научно-производственная и технико-внедренческая зона». Зона выделяется для формирования современной инновационной среды, размещения научно-производственных, научно-исследовательских, образовательных учреждений, а также обслуживающих объектов, вспомогательных по отношению к основному назначению зоны. Объект, используемый Оценщиком в качестве аналога №3 (по ул. (п. Хромовка, 35/3), согласно Градостроительному территориальному зонированию, расположен в зоне Р-1 «Зона городских парков, скверов, бульваров, садов». В соответствии с Правилами землепользования и застройки муниципального образования "Город Томск", зона Р-1 предназначена для организации парков, скверов, бульваров, садов, используемых в целях кратковременного отдыха, проведения досуга населения и не предполагает размещение на ней зданий научно-исследовательского института.

Данный факт свидетельствует об абсолютной несопоставимости объекта оценки и объекта, используемого в качестве аналога №3.

2. Необоснованное применение понижающего коэффициента в размере (-)4,2% на местоположение к стоимости объекта-аналога №2 (ул. Черноморская, 52/3), а также отсутствие сравнительного анализа относительно такого ценообразующего параметра как транспортная доступность (асфальтирование подъездного пути к участку), привело к занижению рыночной стоимости оцениваемого земельного участка и нарушению требований **пп. 3, 4 п. 9 ФСО V**: 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»; **п. д п. 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 местоположение объекта оценки характеризуется более выгодным расположением – и относительно окружающей застройки, и относительно развитости инфраструктуры, в том числе транспортной доступностью, близостью остановок общественного транспорта, а также организацией качественных подъездных путей, их асфальтированием, по сравнению с объектом-аналогом №2 (ул. Черноморская, 52/3). Данный аналог, в отличие от объекта оценки, расположен в зоне застройки индивидуальными жилыми домами, в отдалении от объектов социальной и транспортной инфраструктуры, остановок общественного транспорта. Величина корректирующего коэффициента к стоимости аналога №2 в размере (-)4,2% принята Оценщиком необоснованно, поскольку противоречит фактическим параметрам, характеризующим его месторасположение и свидетельствует о преимуществах данного аналога перед объектом оценки, что неверно. Кроме того, в отличие от объекта оценки, подъездные пути к земельному участку, выбранному в качестве аналога №2, отсутствуют, что также требует внесения корректирующего коэффициента к его стоимости, компенсирующего данное различие.

3. Ошибочный вывод Оценщика о наиболее эффективном использовании оцениваемого земельного участка – под индустриальную застройку противоречит его виду разрешенного использования по документам и по градостроительному регламенту, что влечет за собой неверный выбор значений корректирующих коэффициентов, которые он принимает как для земельных участков, предназначенных под индустриальную застройку: корректирующие коэффициенты на торг в отношении всех объектов-аналогов и на местоположение земельных участков относительно объектов-аналогов №2 и №3, представленных в расчетной таблице на стр. 45 Отчета, а также приводит 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** в части: «Отчет не должен допускать неоднозначное толкование или вводить в заблуждение».

Данные замечания основываются на ошибочном мнении Оценщика, что оцениваемый земельный участок, находящийся в пользовании ФГБУН Институт химии нефти СО РАН, расположенный в зоне О-4 «Научно-производственная и технико-внедренческая зона», предназначен под индустриальную застройку. Согласно виду разрешенного использования и градостроительной зоне оцениваемый земельный участок предназначен для формирования современной инновационной среды, размещения научно-производственных, научно-исследовательских, образовательных учреждений, а также обслуживающих объектов, вспомогательных по отношению к основному назначению зоны. Вместе с тем, в соответствии со Справочником, которым 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 образования,

науки, здравоохранения и социального обеспечения, относятся к сегменту земельных участков под коммерческое использование (таблица 5 Справочника). Таким образом, учитывая вид разрешенного использования объекта оценки по документам и по градостроительному регламенту, с учетом позиции авторов справочника, которым руководствуется Оценщик, наиболее эффективным использованием объекта оценки является использование его под коммерческую деятельность.

И.о. заместителя директора
по государственной кадастровой
оценке

(полное наименование должности
лица, подписавшего настоящее
решение)



О.А. Хацкевич

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