

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

№ ОРС-70/2024/000401  
(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	70:21:0200009:164
1.2	Рыночная стоимость объекта недвижимости, указанная в отчете об оценке рыночной стоимости	14 660 000 (Четырнадцать миллионов шестьсот шестьдесят тысяч) рублей
1.3	Дата поступления заявления	18.07.2024
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 «Туристско-экскурсионное предприятие «Томсктурист» ИНН 7018046305
2.2	Фамилия, имя, отчество (последнее - при наличии) представителя заявителя	Генеральный директор Евгений Владимирович
III. Сведения об отчете об оценке рыночной стоимости объекта недвижимости		
3.1	Реквизиты отчета об оценке рыночной стоимости объекта недвижимости, приложенного к заявлению	№ 209 от 25.06.2024
3.2	Дата определения рыночной стоимости объекта недвижимости	25.06.2024

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	Мельников Владимир Николаевич	Член СРО «Деловой Союз Оценщиков», рег. № 1138 от 18.03.2020	Квалификационный аттестат № 036522-1 от 07.05.2024, сроком действия с 07.05.2024 по 07.05.2027, 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. Неверное определение величины корректирующего коэффициента на местоположение (расчетная таблица на стр. 84-85 Отчета) в отношении стоимости объекта-аналога №1 (пер. Базарный, 4), ввиду неверного определения его местоположения, приводит к занижению итоговой рыночной стоимости объекта оценки и 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 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. При этом корректировка по каждому элементу сравнения основывается на принципе вклада этого элемента в стоимость объекта»*. Данное замечание основано на том, что оцениваемый земельный участок расположен в Советском районе – центральной части города, на красной линии улицы Белинского. В связи с наличием в ближайшем окружении крупнейших значимых мест отдыха в городе (таких как Городской сад, стадион Труд) и других торгово-административных, социальных, медицинских и образовательных учреждений (бассейн Труд, плавательный клуб, стоматологический центр, банки, объекты торговли), объект оценки отнесен Оценщиком к центру города (согласно территориальному зонированию по «Справочнику оценщика недвижимости - 2022 под ред. Л.А. Лейфера. Земельные участки, часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Нижний Новгород, 2022», далее - Справочник). В рамках расчета рыночной стоимости объекта оценки сравнительным подходом, в качестве аналога №1 (пер. Базарный, 4) Оценщик использует земельный участок, расположенный на значительном удалении от центральной части города, ближайшим окружением которого является в основном малоэтажная жилая застройка. Однако, Оценщик относит данный земельный участок к центру деловой

активности (согласно используемому Справочнику), что не соответствует действительности. Согласно разъяснениям авторов данного Справочника (табл. 7, раздел 5.2.2), центром деловой активности является территория крупных торговых центров и бизнес-центров, рядом с которыми сосредоточены транспортные узлы и такая инфраструктура, которая определяет активную жизнь города, характеризуется высоким транспортным и пешеходным трафиком, а также высокой концентрацией объектов деловой и общественной активности. Данные признаки у объекта-аналога №1 (пер. Базарный, 4) отсутствуют. Неверное определение признаков, характеризующих местоположение объекта-аналога №1, влечет за собой неверное определение к его стоимости величины корректирующего коэффициента на местоположение.

2. Неверное определение величины корректирующего коэффициента на «красную линию» (расчетная таблица на стр. 84-85 Отчета) в отношении стоимости объектов-аналогов №1 (пер. Базарный, 4) и №3 (г. Томск, ул. Советская, 15), ввиду неверного определения их местоположения относительно красной линии, приводит к занижению итоговой рыночной стоимости объекта оценки и нарушению требований **подпунктов 3, 4 пункта 9** Федерального стандарта оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 14.04.2022 № 200 (далее - **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*». Данное замечание основано на том, что ценообразующий фактор «расположение относительно красной линии» характеризует не только близость объектов к первой линии застройки улицы, но и такой фактор как уровень активности улицы, к которой прилегает земельный участок (транспортная магистраль, пешеходная улица и пр.) (стр. 288 раздела 10.3. Справочника). Так, объект оценки имеет выход на улицу Белинского. Протяженность данной улицы 2,1 км., проходит от улицы Никитина до Учебной улицы, имеет пересечение с двумя главными проспектами города – пр. Фрунзе и пр. Кирова, вдоль нее расположены такие коммерческие и социально значимые объекты как таможня, областной институт повышения квалификации ЦОКО, НИ ТПУ, гастрохолл Лампочка, Областная детская больница, Департамент природных ресурсов Томской области, областная прокуратура и другие объекты, определяющие ее активный автомобильный и пешеходный трафик. Вместе с тем, объект-аналог №1 (пер. Базарный, 4) имеет выход на не проезжую, тупиковую часть переулка Базарный, вдоль которого расположены многоэтажные жилые дома с торгово-офисными помещениями и малоэтажные жилые дома. Активность данной улицы имеет местное жилое значение. С точки зрения инвестиционной привлекательности данный земельный участок значительно уступает по местоположению объекту оценки. Аналогично, и объект-аналог №3 (ул. Советская, 15) расположен в тупиковой части ул. Советской, проезд вдоль которой и подъезд к земельному участку в данном месте отсутствует, что обуславливает очень низкий автомобильный и пешеходный трафик в месте расположения объекта-аналога №3. В соответствии с расчетами Оценщика (таблица на стр. 84-85 Отчета), различия в стоимости между данными земельными участками и объектом оценки отсутствуют (корректирующий коэффициент равен 1).

3. Отсутствие в расчетной таблице на стр. 84-85 Отчета в отношении объекта-аналога №2 корректирующего коэффициента, учитывающего наличие на земельном участке зеленых насаждений, приводит к искажению итоговой стоимости объекта оценки и нарушает требования **статьи 11 ФЗ-135** в части: *Отчет не должен допускать неоднозначное толкование или вводить в заблуждение*», **подпункта 4 пункта 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*», **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 земельный участок, используемый в качестве аналога №2 (ул. Герцена, 31а) полностью покрыт растительностью. Наличие зеленых насаждений, препятствующих застройке, не может не оказывать отрицательного влияния на его рыночную стоимость, так как требуют затрат на их устранение (вырубка/расчистка и планировка участка). Вместе с тем, данные отличия в стоимости между объектом-аналогом №2 и объектом оценки никак не отражены в расчетной таблице на стр. 84-85 Отчета.

Директор

(полное наименование должности лица, подписавшего настоящее решение)



Шестаков А.А.

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

*А.А. Шестаков*