

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

№ ОРС -70/2024/000409
(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	70:21:0200021:2798
1.2	Рыночная стоимость объекта недвижимости, указанная в отчете об оценке рыночной стоимости	184 601 000 (Сто восемьдесят четыре миллиона шестьсот одна тысяча) рублей
1.3	Дата поступления заявления	19.07.2024
II. Сведения о заявителе и представителе заявителя		
2.1	Фамилия, имя, отчество (последнее - при наличии) заявителя - физического лица; наименование заявителя - юридического лица и его организационно-правовая форма, соответствующие информации, содержащейся в Едином государственном реестре юридических лиц, наименование органа государственной власти, органа местного самоуправления	Федеральное государственное автономное образовательное учреждение высшего образования "Национальный исследовательский Томский политехнический университет" ИНН 7018007264
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	№ 346/24 от 10.07.2024

3.2	Дата определения рыночной стоимости объекта недвижимости	09.07.2024
-----	--	------------

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	Комратов Владимир Иванович	Член Некоммерческого партнерства СРО «Деловой Союз Оценщиков», свидетельство № 310 от 08.04.2011	Квалификационный аттестат № 036193-1 от 19.04.2024, сроком действия с 19.04.2024 по 19.04.2027, 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. Отсутствие в расчетной таблице на стр. 43 Отчета корректирующего коэффициента на «красную линию» в отношении стоимости объектов-аналогов №2 (пер. Тихий 12), №3 (ул. Шинникова, 7) и применение неверного размера указанной корректировки в размере 12,5% в отношении стоимости объекта-аналога №1 (ул. Строевая, 14), ввиду ошибочного позиционирования местоположения объекта оценки и объектов-аналогов, привело к занижению итоговой стоимости объекта оценки и нарушению требований **статьи 11** Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» в части: *Отчет не должен допускать неоднозначное толкование или вводить в заблуждение*, **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, используемого Оценщиком). Так, объект оценки имеет выход на три улицы Кировского района города – Белинского, Усова и Советскую, которые характеризуются повышенным уровнем транспортной и пешеходной активности. Данные улицы имеют пересечения с такими главными магистралями города, как пр. Ленина и ул. Красноармейская (ул. Усова), пр. Фрунзе и пр. Кирова (ул. Белинского, ул. Советская), благодаря чему позволяют частично их разгружать, а также обеспечивают доступ к огромному количеству объектов делового и социального назначения, расположенных в Кировском и Советском районах города (ВУЗы города, медицинские и административные учреждения). В качестве аналогов, Оценщик

использует земельные участки, расположенные на значительном отдалении от центральной части города: аналог №1 (ул. Строевая, 14) и №2 (пер. Тихий 12), либо вдоль улиц с менее активным транспортным и пешеходным потоком: аналог №1 (ул. Строевая, 14) и №2 (пер. Тихий 12) и аналог №3 (ул. Шипкова, 7). Все аналоги расположены вдоль улиц, не имеющих подобной объекту оценки значимости. При этом, данное различие относительно уровня активности улицы расположения между аналогами №2 (пер. Тихий 12), №3 (ул. Шипкова, 7) и объектом оценки в расчетной таблице на стр. 43 Отчета не отражено (корректирующий коэффициент на расположение относительно красной линии равен 0), а различие между аналогом №1 (ул. Строевая, 14) и объектом оценки сглажено, т.е. занижено на 50% (величина корректирующего коэффициента на расположение относительно красной линии составляет 50% от предложенной в справочнике величины).

2. Отсутствие в Отчете сравнительного анализа объекта оценки и объектов-аналогов относительно такого важного ценообразующего параметра как близостью к остановкам общественного транспорта приводит к искажению итоговой стоимости объекта оценки и нарушает требования **подпунктов 3, 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** 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 в соответствии с **пунктом 20 ФСО №7**, «Рыночная стоимость земельного участка, застроенного объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства для внесения этой стоимости в государственный кадастр недвижимости оценивается исходя из вида фактического использования оцениваемого объекта. При этом застроенный земельный участок оценивается как незастроенный, предназначенный для использования в соответствии с видом его фактического использования». На оцениваемом земельном участке расположены учреждения образовательного назначения, что делает необходимым его обеспечение хорошей транспортной доступностью, а именно близостью к остановкам общественного транспорта. Вместе с тем, сравнительный анализ объекта оценки и объектов-аналогов относительно данного ценообразующего параметра, в рассматриваемом Отчете отсутствует.

Директор

(полное наименование должности лица, подписавшего настоящее решение)



Шестаков А.А.

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