

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

№ ОРС-70/2024/000594
(номер решения)

11.10.2024
(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	41 266 000 (Сорок один миллион двести шестьдесят шесть тысяч) рублей
1.3	Дата поступления заявления	25.09.2024
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	№ 110/24 от 03.09.2024
3.2	Дата определения рыночной стоимости объекта недвижимости	12.07.2024

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	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. Применение в расчетной таблице на стр. 48-49 Отчета ошибочных и необоснованных значений корректировок на «местоположение» в отношении всех объектов-аналогов привело к занижению стоимости объекта оценки и нарушению требований **статьи 11** Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 № **135-ФЗ** в части: «Отчет не должен допускать неоднозначное толкование или вводить в заблуждение» и **подпункта д пункта 22** Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611: «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. Вилуйская, 64/1 расположен в промзоне, приближенной к окраине города, с низкой транспортной доступностью и уровнем развитости инфраструктуры. Земельные участки по адресам: г. Томск, ул. Ломоносова 44/2 и Московский тракт 123/1, использованные в качестве аналогов №№ 1 и 2 для расчета рыночной стоимости объекта оценки имеют сопоставимое местоположение с оцениваемым земельным участком. Так, объект-аналог №1 расположен в пос. Степановка на окраине города Томска, на территории приближенной к зоне индивидуальной жилой застройки с низкой транспортной доступностью и отсутствием развитой инфраструктуры. Кроме того, к данному аналогу отсутствует дорога, подъезд имеют только смежные земельные участки, что затрудняет эксплуатацию объекта-аналога и требует дополнительных затрат на организацию подъездных путей к нему. Аналог №2 расположен на выезде из города, на окраине населенного пункта, имеет удовлетворительную транспортную доступность, низкий уровень развитости объектов инфраструктуры и неасфальтированный подъезд. Объект-аналог №3 по местоположению уступает объекту оценки ввиду того, что подъезд к аналогу может быть осуществлен только через смежные земельные участки, что затрудняет

эксплуатацию данного объекта-аналога и требует дополнительных затрат на организацию подъездных путей к нему.

Заместитель директора
по государственной кадастровой
оценке

(полное наименование должности
лица, подписавшего настоящее
решение)



(подпись)

Галяткина О.М.

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

