

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

№ ОРС-70/2024/000749
(номер решения)

27.12.2024
(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	70:21:0102001:35
1.2	Рыночная стоимость объекта недвижимости, указанная в отчете об оценке рыночной стоимости	90 773 000 (Девяносто миллионов семьсот семьдесят три тысячи) рублей
1.3	Дата поступления заявления	09.12.2024
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 сильноточной электроники Сибирского отделения Российской академии наук ИНН 7021001375
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	№ 682-А/2024 от 26.11.2024
3.2	Дата определения рыночной стоимости объекта	20.11.2024

недвижимости			
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	Хлопцов Дмитрий Михайлович	Член СРО Ассоциация «Русское общество оценщиков», рег. № 000023 от 09.07.2007	Квалификационный аттестат № 038074-1 от 07.06.2024, сроком действия с 07.06.2024 по 07.06.2027, выданный Федеральным бюджетным учреждением «Федеральный ресурсный центр» по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости»
<p>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>			
<p>1. Использование несопоставимого с объектом оценки объекта-аналога №2 по основному ценообразующему фактору - виду разрешенного использования, а также не свободного от строений, приводит к искажению итоговой стоимости объекта оценки и нарушению требований статьи 11 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (далее - ФЗ-135) в части: «Отчет не должен допускать неоднозначное толкование или вводить в заблуждение», пункта 2 Федерального стандарта оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 14.04.2022 № 200 (далее - ФСО VI): «При составлении отчета об оценке оценщик должен придерживаться следующих принципов (требований): 1) в отчете об оценке должна быть изложена вся существенная информация, использованная оценщиком при определении стоимости объекта оценки; 2) существенная информация, приведенная в отчете об оценке, должна быть подтверждена путем раскрытия ее источников; 3) отчет должен содержать достаточное количество сведений, позволяющее квалифицированному специалисту, не участвовавшему в процессе оценки объекта оценки, понять логику и объем проведенного оценщиком исследования, убедиться в его соответствии заданию на оценку и достаточности для цели оценки.», подпунктов 3, 4 пункта 9 Федерального стандарта оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 14.04.2022 № 200: «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 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», а также подпункта д пункта</p>			

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 на земельном участке, используемом Оценщиком в качестве объекта-аналога №2 (г. Томск, ул. Богдана Хмельницкого, 79), согласно Публичной кадастровой карте (источник: <https://pkk.rosreestr.ru>), а также фотоматериалам в объявлении о его продаже на стр. 64 Отчета, расположено множество капитальных строений, зданий и хозяйственных корпусов, информация о перспективе их сноса отсутствует. Поэтому установить влияние объектов капитального строительства на стоимость земельного участка в данном случае невозможно. Корректировка на снос объектов в размере 2% применена необоснованно. Кроме того, земельный участок, согласно Решению Думы, г. Томска от 27.11.2007 N 687 (ред. от 13.09.2022) "О корректировке Генерального плана и об утверждении Правил землепользования и застройки муниципального образования "Город Томск", расположен в зоне Ж-2 «Зона застройки малоэтажными и среднеэтажными жилыми домами. Зона предназначена для застройки средней плотности многоквартирными малоэтажными и среднеэтажными жилыми домами, допускается размещение объектов социального и культурно-бытового обслуживания населения, преимущественно местного значения. Согласно градостроительной значимости территории на данном земельном участке не разрешено строительство объектов для обеспечения научной деятельности. Таким образом, данный земельный участок не сопоставим с объектом оценки по основному ценообразующему фактору и не может выступать в качестве объекта-аналога.

2. Несоответствие формулы, представленной Оценщиком при обосновании корректировки на «площадь» на стр. 49-50 Отчета, формуле по которой рассчитана корректировка в расчетной табл. 4.3.3 на стр. 56 Отчета, вводит в заблуждение пользователей Отчета и нарушает требования **статьи 11 ФЗ-135** в части: «Отчет не должен допускать неоднозначное толкование или вводить в заблуждение», **пункта 2 ФСО VI:** «При составлении отчета об оценке оценщик должен придерживаться следующих принципов (требований): 1) в отчете об оценке должна быть изложена вся существенная информация, использованная оценщиком при определении стоимости объекта оценки; 2) существенная информация, приведенная в отчете об оценке, должна быть подтверждена путем раскрытия ее источников; 3) отчет должен содержать достаточное количество сведений, позволяющее квалифицированному специалисту, не участвовавшему в процессе оценки объекта оценки, понять логику и объем проведенного оценщиком исследования, убедиться в его соответствии заданию на оценку и достаточности для цели оценки.». При обосновании корректировки на «площадь» на стр. 49-50 Отчета Оценщик производит расчет корректировок с коэффициентом торможения 0,15. Однако в расчетной табл. 4.3.3 на стр. 56 Отчета Оценщик приводит иные значения, не соответствующие представленному обоснованию.

Директор

(полное наименование должности лица, подписавшего настоящее решение) _____ (подпись)



Шестаков А.А.

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

