

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

№ ОРС-70/2024/000224  
(номер решения)

11.06.2024  
(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	22 364 000 (Двадцать два миллиона триста шестьдесят четыре тысячи) рублей
1.3	Дата поступления заявления	16.05.2024
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	№ 15/24Д от 25.03.2024
3.2	Дата определения рыночной стоимости объекта недвижимости	25.03.2024

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. Необоснованное и ошибочное применение Оценщиком понижающего коэффициента на вспомогательное использование объекта оценки в размере (-)45% к стоимости всех объектов-аналогов приводит к существенному искажению итоговой рыночной 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». Данное замечание основано на том, что большую часть оцениваемого земельного участка занимает здание Института химии нефти СО РАН, в котором осуществляется научно-исследовательская деятельность (в частности, проводятся лабораторные исследования различных образцов материалов и жидкостей, растительного сырья, ископаемого топлива), применение понижающего коэффициента на его вспомогательное назначение является необоснованным. Нежилое здание по адресу: г. Томск, пр. Академический, д. 4, стр. 3, используется в соответствии с назначением земельного участка, на котором расположено.

2. Отсутствие корректирующего коэффициента на застроенность участка к стоимости земельного участка, используемого в качестве объекта-аналога №3, в расчетной таблице на стр. 47 Отчета, искажает итоговую рыночную стоимость объекта оценки и нарушает требования **ст. 11** **ФЗ-135** в части: *Отчет не должен допускать неоднозначное толкование или вводить в заблуждение*, **подпункта 3, 4 пункта 9** Федерального стандарта оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утверждённого 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». Данное замечание основано на том, что в соответствии со скриншотом объявления о продаже земельного участка, используемого Оценщиком в качестве аналога №3 (ул. Строевая, 14), на данном участке расположено строение – жилой дом 46,7 кв.м (70:21:0100022:365). Учитывая, что оценщик рассматривает данный аналог как земельный участок, сопоставимый по назначению с объектом оценки, то для целей застройки его объектами капитального строительства,

сопоставимыми с объектом оценки, жилой дом, находящийся на нем на дату оценки, необходимо демонтировать. А это, в свою очередь требует дополнительных затрат по демонтажу, поэтому к стоимости земельного участка, используемого в качестве аналога №3 необходимо применять повышающую корректировку на застроенность участка.

Директор

(полное наименование должности  
лица, подписавшего настоящее  
решение)



(подпись)

Шестаков А.А.

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

