



**ДЕПАРТАМЕНТ
ИМУЩЕСТВЕННЫХ И ЗЕМЕЛЬНЫХ ОТНОШЕНИЙ
ВОРОНЕЖСКОЙ ОБЛАСТИ**

пл. Ленина, 12, г. Воронеж, 394006, тел.(473) 212-73-65, 212-73-89, факс (473) 277-93-00, e-mail: dizo@govvrn.ru
ОГРН 1023601570904, ИНН/КПП 3666057069/366601001

Решение № 476

**комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой
стоимости на территории Воронежской области, созданной на основании
приказа департамента имущественных и земельных отношений Воронежской
области от 28.07.2021 № 1714
(далее - комиссия)**

02.11.2022

г. Воронеж, пл. Ленина,
д.12, каб.216

Комиссия в составе:

**председатель
комиссии:** Юсупов С.В., руководитель департамента имущественных и
земельных отношений Воронежской области

**члены
комиссии:** Калабухов Г.А., начальник отдела землеустройства,
мониторинга земель и кадастровой оценки недвижимости
Управления Росреестра по Воронежской области

Волков В.В., заместитель руководителя департамента
финансов Воронежской области

Кнуров А.Д., консультант исполнительного аппарата
Ассоциации «Совет муниципальных образований
Воронежской области»

Сенцова М.В., общественный представитель
Уполномоченного по защите прав предпринимателей в
Воронежской области

Тархов А.Е., эксперт Бюро по защите прав предпринимателей
и инвесторов Воронежского областного отделения
общественной организации малого и среднего
предпринимательства «ОПОРА РОССИИ»

Чернов Д.С., заместитель генерального директора ОАО
«Воронежстройинформ», оценщик

**при участии
секретаря
комиссии:** Башкатова Е.Ю., начальник отдела аналитической работы и
обеспечения основной деятельности ГБУ ВО «ЦГКО ВО»

Присутствовали: Третьяков С.Н., директор ГБУ ВО «ЦГКО ВО»

Немцова Е.В., начальник отдела мониторинга рынка недвижимости ГБУ ВО «ЦГКО ВО»

на заседании, проведенном «02» ноября 2022 года, рассмотрела поступившее в комиссию 17.10.2022

заявление о пересмотре результатов определения кадастровой стоимости объекта капитального строительства, в отношении которого оспариваются результаты определения кадастровой стоимости (далее - объект недвижимости):

Вид объекта недвижимости	Здание
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:10:1000041:71 Воронежская область, р-н Калачеевский, с. Заброды, ул. Садовая, д. 2а

поданное на основании установления рыночной стоимости объекта недвижимости (далее - заявление) в размере: 4 506 000,00 (четыре миллиона пятьсот шесть тысяч рублей), в отчете об оценке от «12» октября 2022 № 06-10/2022, составленному оценщиком (далее – оценщик, составивший отчет об оценке):

Малиашвили Татьяна
Валерьевна

Некоммерческое партнерство
саморегулируемой организации
«Деловой союз оценщиков»

Свидетельство от
28.12.2012 №555

фамилия, имя, отчество оценщика

наименование саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является оценщик

реквизиты документа подтверждающего членство оценщика в саморегулируемой организации оценщиков

В результате рассмотрения заявления комиссией установлено отличие рыночной стоимости объекта недвижимости от кадастровой стоимости объекта недвижимости, определенной в размере 13 934 125,13 (тринадцать миллионов девятьсот тридцать четыре тысячи сто двадцать пять рублей 13 копеек) по состоянию на 01.01.2021, утвержденной приказом Департамента имущественных и земельных отношений Воронежской области от 13.10.2021 № 2271, уменьшение 68 процентов.

В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:

Отчет об оценке содержит нарушения требований Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», а также установленных федеральными стандартами оценки требований к описанию в отчете об оценке информации, используемой при проведении оценки, которые выражаются в следующем.

При составлении отчета нарушено требование ст. 11 Федерального закона «Об оценочной деятельности в РФ» №135-ФЗ «отчет не должен допускать неоднозначное толкование или вводить в заблуждение» и требование п. 5 ФСО № 3 «содержание отчета об оценке не должно вводить в заблуждение заказчика оценки и иных заинтересованных лиц (пользователи отчета об оценке), а также не должно

допускать неоднозначного толкования полученных результатов».

На с. 101 отчета при определении рыночной стоимости объекта оценки в результате согласования расчетов, полученных различными подходами, оценщик допустил арифметическую ошибку. При одинаковой значимости сравнительного и доходного подходов 50% и стоимости, определенной сравнительным подходом – 4 227 000 руб., а доходным – 6 559 000 руб. рыночная стоимость составила 4 506 000 руб. Согласно приведенной оценщиком методики расчета, рыночная стоимость объекта оценки составит 5 393 000 руб.

На сс. 49 – 50 отчета приведена противоречивая информация об объекте-аналоге №2. В объявлении содержится информация о площади земельного участка – 3000 кв.м., на копии образа публичной кадастровой карты – 4880 кв.м. В пояснении к данному объекту-аналогу оценщик также делает вывод, что площадь объекта-аналога - 4 880 кв. м. Однако далее в расчетах использована площадь 3000 кв. м.

В отчете отсутствует информация о том, какая именно часть земельного участка выставлена на продажу. Соответственно, невозможно определить сопоставимость объекта-аналога № 2 с объектом оценки по основным ценообразующим факторам: форме, расположению относительно «красной» линии, наличию свободного подъезда к участку.

В отчете отсутствует обоснование использования величины корректирующего коэффициента на местоположение для объектов-аналогов №1-№3 на с. 59 и с. 90 отчета и объекта оценки на с. 90. При проведении корректировки на местоположение в зависимости от статуса населенного пункта с. Бабяково отнесено к «населенным пунктам в ближайшей окрестности областного центра» с применением коэффициента 0,81 (в соответствии с таблицей, приведенной на с. 58 отчета), с. Ендовище и с. Губарево Семилукского района отнесены к «прочим населенным пунктам» с применением коэффициента 0,5, а с. Новая Усмань к «райцентрам с развитой промышленностью» с применением коэффициента 0,72. Однако с. Губарево и с. Ендовище Семилукского района, как и с. Новая Усмань, в соответствии со статусом населенного пункта, могут быть отнесены и к «населенным пунктам в ближайшей окрестности областного центра». Оценщиком не приведены критерии выбора статуса населенного пункта.

В таблице 31 на с. 90 отчета оценщик приводит расчет корректировки на местоположение. Объект оценки находится в с. Заброды, расположенном в непосредственной близости к районному центру г. Калач, объект-аналог №2 в с. Елизаветовка Павловского района, а объект-аналог №3 расположен в районном центре - г. Поворино. В отчете не обосновано применение для этих объектов единого коэффициента 0,48.

На с. 61 отчета при использовании корректировки на площадь, применяются данные коэффициента торможения 2015 года (-0,03), а на с. 75 отчета – 2020 года (-0,13), которые значительно отличаются между собой. Применение устаревших данных некорректно, так как приводит к искажению результатов.

В отчете отсутствует обоснование характеристики технического состояния здания объектов-аналогов в рамках сравнительного подхода. Информация в тексте объявлений (сс.63 – 71) не содержит данных о техническом состоянии объектов-аналогов.

В отчете содержится противоречивая информация в отношении объекта-аналога № 3. На с. 71 в отношении объекта-аналога № 3 указано расположение: «в глубине квартала», тогда как при расчете стоимости земельного участка для этого объекта на с. 55 указано: «на красной линии».

В отчете отсутствует обоснование использования среднего значения корректировки на долю объектов капитального строительства (ОКС) в едином объекте недвижимости (ЕОН). При определении доли стоимости, приходящейся на улучшения в общей стоимости единого объекта недвижимости, оценщик принял среднее значение из таблицы справочника оценщика недвижимости с. 99 отчета. При определении стоимости доходным подходом оценщик использует объекты-аналоги, плотность застройки которых несопоставима (объект-аналог №1 – 0,44; объект-аналог №2 – 0,17; объект-аналог №3 – 1,4), соответственно, применять единую корректировку на долю ОКС некорректно.

При составлении отчета нарушено требование п. 22в ФСО № 7 «при проведении оценки должны быть описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов. Использование в расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов должно быть обосновано в отчете об оценке».

В отчете нарушены критерии отбора объектов-аналогов. В п.10.3. на с. 30 отчета указан принцип отбора объектов-аналогов: «...вид передаваемого права, площадь, местоположение – в районных центрах Воронежской области, назначение недвижимости, конструктивы здания. Для выбора аналогов для оценки данные характеристики являлись приоритетными». Однако в выборку попали два объекта-аналога, которые не являются районными центрами и площадь которых значительно отличается от объекта оценки. Объекты-аналоги под номерами 1, 2, 8 и 13 из таблицы 16 отчета расположены в районных центрах, находящихся на удалении от областного центра, как и объект оценки, и более сопоставимы с ним по площади.

Не обоснован выбор объектов-аналогов для определения арендной ставки. Объекты-аналоги №1 и №3 из таблицы 17 на с.35 отчета более сопоставимы по площади с объектом оценки, чем объекты-аналоги №2 и №7, отобранные оценщиком для расчетов.

ВЫВОД

Результаты, полученные в рамках данного отчёта, не рекомендованы к использованию для установления кадастровой стоимости в размере рыночной.

Председательствующим на голосовании вынесен вопрос об отклонении заявления о пересмотре кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером **36:10:100041:71**.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 15:

Члены комиссии	За	Против
Калабухов Геннадий Алексеевич	За	
Волков Владимир Викторович	За	
Кнуров Александр Дмитриевич	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Тархов Александр Евгеньевич	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Юсупов Сергей Валентинович	За	

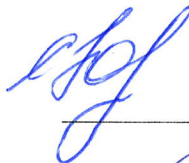
за – 7 членов комиссии;
против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Отклонить заявление.

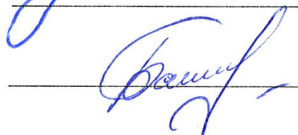
Настоящее решение может быть оспорено в суде.

Председатель комиссии



С.В. Юсупов

Секретарь



Е.Ю. Башкатова