



**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 № 560

**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)**

23.11.2022

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»

Цыганков Д.А., президент ассоциации гильдии независимых
оценщиков Черноземья, член комитета Торгово-
промышленной палаты Воронежской области по оценочной
деятельности, судебной экспертизе, кадастру и консалтингу

**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 «23» ноября 2022 года, рассмотрела поступившее в комиссию 09.11.2022 от акционерного общества «Торговый центр» (ОГРН 1023601494575, 396073, Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Победы, д. 1) 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)	36:33:0002201:193 Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Победы, д. 1

поданное на основании установления рыночной стоимости объекта недвижимости (далее - заявление) в размере: 71 186 000,00 (семьдесят один миллион сто восемьдесят шесть тысяч рублей), в отчете об оценке от «31» октября 2022 № 14-10/2022, 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 107 840 498,29 (сто семь миллионов восемьсот сорок тысяч четыреста девяносто восемь рублей 29 копеек) по состоянию на 01.01.2021, утвержденной приказом Департамента имущественных и земельных отношений Воронежской области от 13.10.2021 № 2271, уменьшение 34 процента.

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.

Нарушены требования п. 5 ФСО № 3, согласно которому «информация, приведенная в отчете об оценке, существенным образом влияющая на стоимость объекта оценки, должна быть подтверждена», п. 8и ФСО № 3 «...описание должно позволять пользователю отчета об оценке понять логику процесса определения стоимости и соответствие выбранного оценщиком метода (методов) объекту оценки, определяемому виду стоимости и предполагаемому использованию результатов оценки», а также п. 22е ФСО №7 «для сравнения объекта оценки с другими объектами недвижимости, с которыми были совершены сделки или которые представлены на рынке для их совершения, обычно используются следующие

элементы сравнения: передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав; условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия); условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия)».

Оценщиком не обоснован отказ от применения корректировки на дату предложения (с. 59 отчета), так как даты предложения объектов-аналогов №№ 2, 3 и дата оценки отличаются: дата предложения объекта-аналога №2 – 24.12.2019 (с. 49,55 отчета), объекта-аналога №3 – 16.04.2020 (с. 49,57 отчета), дата оценки – 01.01.2021 (с. 53, 55, 57 отчета).

На с. 62 отчета при использовании корректировки на площадь применяются данные коэффициента торможения 2015 года. Не обосновано применение величины коэффициента торможения, рассчитанного на ретроспективную дату без учета изменившихся рыночных условий.

На с.71 отчета представлен необоснованный отказ от корректировки на передаваемые права на объект. Оценщик отмечает, что «корректировка по данному фактору равна 0 %, так как в объем передаваемых прав на здания для объектов-аналогов и объекта оценки входит право собственности». Однако на с. 67 отчета в тексте объявления объекта-аналога № 2 содержится информация о том, что объект-аналог № 2 сдан в аренду на 10 лет, на с. 69 отчета в тексте объявления объекта-аналога № 3 содержится информация о том, что объект-аналог № 3 находится в долгосрочной аренде, таким образом отказ от корректировки на передаваемые права не обоснован. Информация на сс. 68, 70 отчета о том, что в объявлении нет информации о существующем виде права на объект –аналог вводит в заблуждение.

Кроме того, в отчете выявлены нарушения, которые не оказывают существенное влияние на итоговую величину стоимости объекта оценки.

При составлении отчета нарушено требование ст. 11 Федерального закона «Об оценочной деятельности в РФ» №135-ФЗ «отчет не должен 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».

В отчете выявлена противоречивая информация:

при описании корректировки на тип помещения, этаж расположения (с. 75 отчета) в части указания долей площади объектов-аналогов №№ 1-3;

в части указания вида права объектов-аналогов №№ 1-3 в таблице 31 (с. 81 отчета). Объекты-аналоги согласно информации, представленной в объявлениях, сдаются в аренду (сс. 82-85), однако в таблице 31 оценщик указал на право собственности для объектов-аналогов №№ 1-3;

в части наименования таблиц № 20 и № 21 на сс. 55-56 отчета. Указано, что в таблицах произведен расчет рыночной стоимости под объектом-аналогом № 1, между тем, в таблице № 20 представлен расчет рыночной стоимости под объектом-аналогом № 2, в таблице № 21 – под объектом-аналогом № 3.

При составлении отчета нарушено требование п. 11 ФСО № 3 «в тексте отчета об оценке должны присутствовать ссылки на источники информации либо копии материалов и распечаток, используемых в отчете, позволяющие делать выводы об источнике получения соответствующей информации и дате ее подготовки. В случае, если информация при опубликовании на сайте в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" не обеспечена свободным доступом на дату

проведения оценки или после даты проведения оценки либо в будущем возможно изменение этой информации или адреса страницы, на которой она опубликована, либо используется информация, опубликованная не в общедоступном печатном издании, то к отчету об оценке должны быть приложены копии соответствующих материалов».

В разделах 10.3 и 10.4 отсутствуют копии страниц объявлений о предложениях к продаже и аренде объектов, участвующих в анализе рынка (сс. 31-36 отчета). Кроме того, копии страниц объявлений на сс.82,83 не читаемы.

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 **36:33:0002201:193**.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 9:

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

за – 7 членов комиссии;
против - 0.

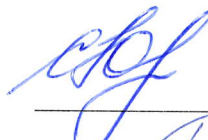
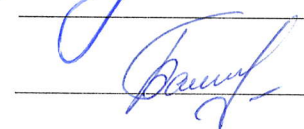
По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Отклонить заявление.

Настоящее решение может быть оспорено в суде.

Председатель комиссии

Секретарь

С.В. Юсупов

Е.Ю. Башкатова