



**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 № 519**

**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)**

15.11.2022

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

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

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 «15» ноября 2022 года, рассмотрела поступившее в комиссию 28.10.2022

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)	<b>36:10:0100283:42</b> Воронежская область, р-н Калачеевский, г. Калач, ул. Привокзальная, д. 5

поданное на основании установления рыночной стоимости объекта недвижимости (далее - заявление) в размере: 4 424 000,00 (четыре миллиона четыреста двадцать четыре тысячи рублей), в отчете об оценке от «25» октября 2022 № 06-08/2022-П, 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 8 283 212,49 (восемь миллионов двести семьдесят три тысячи двести двенадцать рублей 49 копеек) по состоянию на 01.01.2021, утвержденной приказом Департамента имущественных и земельных отношений Воронежской области от 13.10.2021 № 2271, уменьшение 47 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.

Нарушены требования п. 5 ФСО № 3, согласно которому «информация, приведенная в отчете об оценке, существенным образом влияющая на стоимость объекта оценки, должна быть подтверждена», а также 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».

В отчете отсутствует обоснование использования величины корректирующего коэффициента на местоположение для объекта-аналога №2 (с. 67, табл. 22) и объекта-аналога № 1 (сс. 67-68, табл. 23-24). Данные объекты не обоснованно отнесены к «населенным пунктам в ближайшей окрестности областного центра» с применением коэффициента 0,81 (сс. 67-68). Указанные объекты-аналоги существенно отличаются по расположению относительно областного центра (36 км – для аналога № 2 и 18 км – для аналога № 1).

Не обоснован расчет стоимости земельного участка под объектом-аналогом № 2 как для участка коммерческого назначения (сс. 57-58). Оценщиком не учтено разрешенное использование земельного участка под объектом – «ведение личного подсобного хозяйства» (сс. 75-76).

Площадь объекта-аналога № 2, указанная в расчетных таблицах на сс. 61-65, не соответствует информации об объекте, представленной на сс. 59-60. Также отсутствует обоснование величины корректирующих коэффициентов на площадь для объекта-аналога № 2 на с. 61-65 и для всех аналогов на сс. 83, 98-99. При пересчете по использованной в отчете формуле результаты не совпадают с представленными.

В отчете не обосновано проведена корректировка на площадь объекта. На с. 69 отчета при проведении корректировки на площадь использован метод компании «ФБК», описанный в Справочных данных «Обзор вариантов расчета корректировок при оценке недвижимости сравнительным подходом», под ред. Вольновой В.А. (Новосибирск, 2015). Указанные справочные данные были составлены на ретроспективную дату и не учитывают текущие существенно изменившиеся рыночные условия. На сайте компании «ФБК» отсутствуют актуальные сведения для расчета данной корректировки на дату проведения оценки. Использование неактуальных источников информации влечет к значительному искажению результатов расчета.

В отчете отсутствует обоснование применения корректировки на техническое состояние (сс. 83-84, 99). В 2019 году была произведена реконструкция здания объекта оценки (сс. 113-125), следовательно, отнесение объекта оценки к объектам, имеющим удовлетворительное состояние, не обосновано.

Оценщиком не обосновано применение коэффициента капитализации для торгового объекта (с. 104), в то время как наименование оцениваемого объекта отлично от торгового - закусочная.

Нарушены требования п. 226 ФСО №7, согласно которому «в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам».

Нарушены требования п. 226 ФСО №7, согласно которому «в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам»

В расчетных таблицах (сс. 55-57, 61-65) итоговые значения удельных показателей рыночных стоимостей (далее – УПРС) объектов-аналогов находятся в широком диапазоне (коэффициенты вариации составляют 46,5%, 35,5% и 35,5%), что говорит о существенных различиях в ценообразующих факторах подобранных объектов-аналогов или наличии скрытых факторов, не отображенных в объявлениях, но влияющих на цены предложения.

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)».

В отчете не обосновано значение корректировки на расположение относительно «красной линии» - 17%. В соответствии с таблицей, представленной в отчете (с. 97), значение корректировки для объекта-аналога № 3 составляет 19%  $((1/0,84-1)*100)$ .

В отчете не обосновано значение корректировки на тип помещения – 0,92. В соответствии с таблицей, представленной в отчете (с. 99), значение корректировки для объекта-аналога № 2 составляет 8,7%  $((1/0,92-1)*100)$ .

Оценщиком не обоснована полученная величина чистого операционного дохода. Согласно Справочнику оценщика недвижимости – 2019. «Операционные расходы для коммерческой недвижимости. Состав арендной ставки. Типовые расходы собственника и арендатора» под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2019, значение типовых операционных расходов определяется от потенциального валового дохода. Однако оценщик определил операционные расходы от действительного валового дохода (сс. 103-104).

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. 31-38).

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

На с. 97 описание корректировки на местоположение относительно центра не соответствует информации, представленной в таблице 31 на с. 97.

## 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 **36:10:0100283:42**.

### ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 15:

Члены комиссии	За	Против
Калабухов Геннадий Алексеевич	За	

Волков Владимир Викторович	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Тархов Александр Евгеньевич	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	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

Секретарь

С.В. Юсупов

Е.Ю. Башкатова