



**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@govvrm.ru
ОГРН 1023601570904, ИНН/КПП 3666057069/366601001

Решение № 521

**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)	36:22:0100016:116 Воронежская область, р-н Петропавловский, Петропавловское сельское поселение, с. Петропавловка, ул. 50 лет Октября, 67а

поданное на основании установления рыночной стоимости объекта недвижимости (далее - заявление) в размере: 3 003 000,00 (три миллиона три тысячи рублей), в отчете об оценке от «18» октября 2022 № 08-10/2022, 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 5 483 503,12 (пять миллионов четыреста восемьдесят три тысячи пятьсот три рубля 12 копеек) по состоянию на 01.01.2021, утвержденной приказом Департамента имущественных и земельных отношений Воронежской области от 13.10.2021 № 2271, уменьшение 45 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 сс. 51 – 52 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.

На с. 60 оценщик привел таблицу расширенного диапазона корректировки на статус населенного пункта справочника оценщика недвижимости - 2020. Земельные участки. Часть 1, под ред. Л.А. Лейфера, Нижний Новгород, 202 (далее-Справочник), а в описании коэффициента на местоположение указал, что применил минимальное значение из доверительного интервала – 0,53. Однако минимальное значение доверительного интервала из вышеприведенного справочника составляет 0,59. Также в отчете отсутствует обоснование использования среднего значения корректирующего коэффициента на местоположение для объектов-аналогов №1 - №3 на с. 60 и с. 61.

В таблице 32 на с. 91 отчета оценщик необоснованно отнес районные центры с. Петропавловка, п.г.т. Каменка и г. Поворино к категории прочие населенные пункты.

Таблица 28 на с. 75 и таблица 34 на с. 93 отчета содержат данные, которые вводят в заблуждение пользователей отчета. Так суммарные доли объекта оценки и объектов-аналогов не равны 1. Также отсутствует обоснование величины коэффициента доли площади в подвале, доли площади на 1 этаже, на 2 этаже и выше.

В таблице 35 на с. 95 отчета необоснованно применена понижающая корректировка на этаж расположения для объекта-аналога №2 и №3, характеристики которых хуже, чем у объекта оценки. Объект оценки- одноэтажное здание (корректировка на этаж- 1), тогда как объекты-аналоги № 2 и № 3 – двухэтажные, значение корректировки у которых меньше 1.

В отчете не обоснована величина корректировки на тип помещения. На с. 93 (рис. 33) приведено описание вышеназванной корректировки на основании Справочника. Учитывая, что объектом оценки является здание, а объектом-аналогом – помещение, использованная оценщиком величина корректировки противоречит методике расчета авторов Справочника.

При составлении отчета нарушено требование 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».

На с. 77 отчета оценщик из цены предложения единого объекта недвижимости (ЕОН) вычитает стоимость земельного участка (ЗУ), откорректированную на торг, а далее для объекта капитального строительства (ОКС) необоснованно применяет корректировку на торг для ЕОН.

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 – 0,9; объект-аналог №3 – 1,4), соответственно, применять единую корректировку на долю ОКС некорректно.

На с. 62 отчета при использовании корректировки на площадь, применяются данные коэффициента торможения 2015 года (-0,03516), а на с. 74 отчета приведены значения 2020 года (-0,13), которые значительно отличаются между собой. Различие коэффициента торможения более чем в 4 раза, указывает на значительные изменения рынка недвижимости, произошедшие за последние 5 лет. Не обосновано применение величины коэффициента торможения, рассчитанного на более отдаленную дату от даты оценки, который не соответствует рыночным данным на дату оценки.

При составлении отчета нарушено требование п. 5 ФСО № 3 «информация, приведенная в отчете об оценке, существенным образом влияющая на стоимость объекта оценки, должна быть подтверждена»

В отчете отсутствует обоснование характеристики технического состояния здания объектов-аналогов в рамках сравнительного подхода как хорошее состояние после ремонта. Информация в тексте объявлений (с.65 – 71) не содержит данных о техническом состоянии объектов-аналогов и недавно проведенном ремонте.

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

В отчете содержится противоречивая информация в отношении объекта-аналога № 3. На с. 71 в отношении объекта-аналога № 3 указано расположение: «на красной линии», тогда как в таблице 26 на с. 64 указано: «в глубине квартала».

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 **36:22:0100016:116**.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 17:

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.

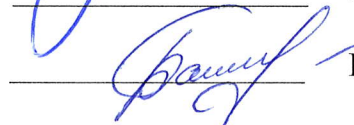
Настоящее решение может быть оспорено в суде.

Председатель комиссии



С.В. Юсупов

Секретарь



Е.Ю. Башкатова