



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

Решение № 533

**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 07.11.2022 от Общества с ограниченной ответственностью «Снабторг» (ОГРН 1023600937931, 396311, Воронежская область, с. Новая Усмань, ул. Дорожная, д. 1в) 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)	36:16:0102011:629 Воронежская область, р-н Новоусманский, с/с Усманское 2-е, с. Новая Усмань, ул. Дорожная, д. 1в

поданное на основании установления рыночной стоимости объекта недвижимости (далее - заявление) в размере: 24 188 200,00 (двадцать четыре миллиона сто восемьдесят восемь тысяч двести рублей), в отчете об оценке от «28» октября 2022 № 394/P/22, составленному оценщиком (далее – оценщик, составивший отчет об оценке):

Толстова Анжела Евгеньевна	Саморегулируемая организация Ассоциация «Русское общество оценщиков»	Свидетельство от 22.07.2020 №0002982
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 32 674 204,38 (тридцать два миллиона шестьсот семьдесят четыре тысячи двести четыре рубля 38 копеек) по состоянию на 01.01.2021, утвержденной приказом Департамента имущественных и земельных отношений Воронежской области от 13.10.2021 № 2271, уменьшение 26 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 ФСО № 3 в части п. 5: «информация, приведенная в отчете об оценке, существенным образом влияющая на стоимость объекта оценки, должна быть подтверждена; 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» и п. 8и «...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».

Значения корректировок на площадь земельного участка для объектов-аналогов (с. 106 отчета) не обоснованы, так как в справочнике, на который ссылается оценщик (справочник оценщика недвижимости-2020 «Земельные участки. Часть 2», под ред. Лейфера Л.А., с. 106), используемая минимальная площадь для определения коэффициента торможения составляет 775 кв.м., тогда как у объектов-аналогов №№ 1, 2, 3 данный показатель составляет 445 кв.м., 500 кв.м. и 100 кв.м. соответственно.

На с. 127 отчета в разделе 10.4.2 «Определение стоимости объекта оценки» корректировка на местоположение в пределах населенного пункта для объекта-аналога № 1 определена необоснованно. Оценщик использует корректирующий коэффициент 1,0 (в соответствии с таблицей, приведенной на с. 127 отчета), который применим к объектам, расположенным в «культурных и исторических центрах», тогда как данный объект-аналог № 1 расположен в «спальном микрорайоне среднеэтажной застройки». Оценщиком не приведены критерии выбора статуса населенного пункта.

В связи с тем, что в тексте объявлений о продаже объектов-аналогов отсутствует информация о физическом состоянии зданий, отсутствует обоснование применения повышающей корректировки к объекту-аналогу № 3 (с. 123 отчета). Т.к. в отчете не приведена информация о технической экспертизе объектов-аналогов, позволяющих сделать выводы об их физическом состоянии, отсутствуют основания утверждать, что объект-аналог № 3 (год постройки - 1982) находится в удовлетворительном состоянии, что влечет за собой применение корректировки на физическое состояние, а для объекта-аналога № 1 (год постройки - 1960) корректировка на физическое состояние не требуется.

В отчете (сс. 156-157 отчета) в рамках доходного подхода отсутствует обоснование применения рыночной стоимости земельного участка, принятой в размере 13% от стоимости ЕОН. Тогда как в рамках сравнительного подхода (сс. 99-101 отчета) стоимость земельного участка уже определена и составляет 845 004 руб. Таким образом, в отчете содержится противоречивая информация в части выделения доли стоимости земельного участка из единого объекта недвижимости в рамках доходного подхода.

Нарушен пп в) п. 22 ФСО № 7 «в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным».

В отчете имеются арифметические ошибки при расчете рыночной стоимости объекта оценки. В таблице 10.8 (сс. 122-124) значения итоговых удельных показателей стоимости объектов-аналогов не соответствуют значениям, полученным в результате проверки на предмет наличия арифметических ошибок.

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 **36:16:0102011:629**.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 29:

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