



**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 № 462

**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 12.10.2022

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)	36:10:1000011:52 Воронежская область, р-н Калачеевский, с. Заброды, ул. Дерезовская, д. 100

поданное на основании установления рыночной стоимости объекта недвижимости (далее - заявление) в размере: 839 000,00 (восемьсот тридцать девять тысяч рублей), в отчете об оценке от «19» сентября 2022 № 06-08/2022-2, составленному оценщиком (далее – оценщик, составивший отчет об оценке):

Малиашвили Татьяна Валерьевна	Некоммерческое партнерство саморегулируемой организации «Деловой союз оценщиков»	Свидетельство от 28.12.2012 №555
<small>фамилия, имя, отчество оценщика</small>	<small>наименование саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является оценщик</small>	<small>реквизиты документа подтверждающего членство оценщика в саморегулируемой организации оценщиков</small>

В результате рассмотрения заявления комиссией установлено отличие рыночной стоимости объекта недвижимости от кадастровой стоимости объекта недвижимости, определенной в размере 1 396 468,17 (один миллион триста девяносто шесть тысяч четыреста шестьдесят восемь рублей 17 копеек) по состоянию на 01.01.2021, утвержденной приказом Департамента имущественных и земельных отношений Воронежской области от 13.10.2021 № 2271, уменьшение 40 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» 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».

На с. 52 отчета в таблице 17 оценщик необоснованно не применил корректировку на дату предложения объекта-аналога № 2. Объект-аналог № 2 представлен на рынке практически на 2 года ранее даты оценки.

На с. 61 отчета при использовании корректировки на площадь применяются данные коэффициента торможения 2015 года (-0,03), а на сс. 76-77 отчета – 2020 года (-0,13), которые значительно отличаются между собой. Не обосновано применение величин коэффициентов торможения на разные даты.

В отчете отсутствует обоснование использования величины корректирующего коэффициента на местоположение для объекта оценки из таблицы 18 на с. 54 отчета. Объект оценки из таблицы 18 является объектом-аналогом № 2 с адресом: Семилукский район с. Девица, улица Гагарина, 2. При проведении корректировки на местоположение (сс. 58-59 отчета) в зависимости от статуса населенного пункта, объект оценки отнесен к «райцентру сельскохозяйственного района» с применением коэффициента 0,60 (в соответствии с таблицей, приведенной на с. 59 отчета). Однако объект оценки расположен в с. Девица и, в соответствии со статусом населенного пункта, может быть отнесен и к «прочим населенным пунктам».

Противоречивая информация об объекте-аналоге № 3 - на с. 74 отчета оценщик указал «Техническое состояние объекта – удовлетворительное, уровень отделки – стандарт». Однако на с. 63 отчета таблица 24 в физических характеристиках техническое состояние здания оценено как хорошее. Отсутствует подтверждающая информация по состоянию объекта.

В отчете допущена арифметическая ошибка при расчете корректировки на площадь. На с. 80 отчета приведено описание корректировки на площадь для объекта-аналога № 3 в рамках сравнительного подхода. При пересчете по использованной в отчете формуле результат корректирующего значения не совпадает с представленным.

В отчете допущена арифметическая ошибка при расчете корректировки на местоположение относительно областного центра. На сс. 93-94 отчета приведено описание корректировки на местоположение для объектов-аналогов в рамках доходного подхода. При пересчете по использованной в отчете формуле результат корректирующих значений не совпадает с представленным.

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. 29 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 не попал объект-аналог под номером 1 из таблицы 14 отчета, который более сопоставим с объектом оценки по местоположению.

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 **36:10:1000011:52**.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 1:

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

Секретарь

С.В. Юсупов

Е.Ю. Башкатова