



**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 № 504
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)**

09.11.2022

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»

Москалев А.И., руководитель комитета по оценочной
деятельности при Союзе промышленников и
предпринимателей Воронежской области

Сенцова М.В., общественный представитель
Уполномоченного по защите прав предпринимателей в
Воронежской области

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»

рассмотрела поступившее в комиссию 26.09.2022 от Аннинского РПТК (ОГРН 1023600507369, 396250, Воронежская область, Аннинский район, п.г.т. Анна, ул. Советская, 13) заявление о пересмотре результатов определения кадастровой стоимости объекта капитального строительства с кадастровым номером 36:01:0440006:49, в отношении которого оспариваются результаты определения кадастровой стоимости по вопросу исправления технической ошибки.

В результате рассмотрения вопроса об исправлении ошибки комиссией установлено:

В решении от 20.10.2022 № 423 выявлена описка, в части указания замечаний к отчету об оценке рыночной стоимости от 26.08.2022 № 87к22, а именно:

Вместо слов: «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 п. 5 ФСО № 3, согласно которому «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».

Для расчета стоимости земельных участков в составе единых объектов - аналогов № 1, 3 в качестве аналогов использованы земельные участки несопоставимые с ними по местоположению (с. 37, с. 40 отчета). Земельные участки в составе единых объектов-аналогов № 1, 3 находятся на значительном удалении от центров деловой активности населения, в зонах с низкой плотностью застройки (с. 63-64, 66-67 отчета), тогда как земельные участки - аналоги находятся в зонах с высокой плотностью застройки и активными пешеходными трафиками.

Для расчета стоимости объекта оценки в рамках доходного подхода использовано предложение по аренде здания (аналог №1, с. 71 отчета), информация о котором не подтверждена сведениями Росреестра. Согласно объявлению, здание имеет площадь 260 кв. м, три этажа (включая цоколь), предлагается к аренде как торговая площадь. Согласно сведениям ЕГРН, здание по указанному адресу имеет площадь 71,8 кв. м, один этаж, представляет собой индивидуальный жилой дом.

В таблице 14 на с. 32 отчета приведённые процентные значения физического износа элементов здания, установленные при обследовании, не обоснованы, так как на с. 5 указано, что осмотр объекта не производился».

Следует читать: «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. 4, 6, 115 отчета оценщиком ошибочно указана информация об отсутствии у объекта оценки обременений, тогда как в таблице 7.4 на сс. 11-12, а также в соответствии с выпиской из Единого государственного реестра недвижимости (далее – ЕГРН), приведены сведения о наличии обременений права собственности.

В отчете приведена противоречивая информация относительно активности рынка недвижимости объекта оценки. На сс. 23, 48-49 отчета при определении активности рынка сделан вывод, что рынок земельных участков объекта оценки является активным, тогда как в таблице критериев активности рынка (с. 23) указано, что уровень торговой активности и уровень спроса низкие.

В отчете приведена противоречивая информация о местоположении объекта-аналога № 3. Объект-аналог № 3 отнесен к III типовой территориальной зоне в соответствии с приведенной классификацией (с. 101) «Райцентры с развитой промышленностью». При описании местоположения объекта-аналога № 3 (с. 102) указано, что объект расположен в районном центре одного из сельскохозяйственных районов области, что противоречит характеристике III типовой территориальной зоны.

Нарушены требования ст. 11 Федерального закона об оценочной деятельности в РФ №135-ФЗ: отчет не должен допускать неоднозначное толкование или вводить в заблуждение и требование п.22Д ФСО № 7 «при применении метода корректировок каждый объект-аналог сравнивается с объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), выявляются различия объектов по этим факторам и цена объекта-аналога или ее удельный показатель корректируется по выявленным различиям с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки».

В отчете имеются арифметические ошибки при расчете рыночной стоимости объекта оценки. В таблице «Определение рыночной стоимости земельного участка по сравнительному подходу» (с. 104) значения в строке «Стоимость после всех корректировок, руб/м²» не соответствуют значениям, полученным в результате проверки на предмет наличия арифметических ошибок.

Полученное значение удельного показателя рыночной стоимости земельного участка не соответствует диапазону рынка, приведенному в Анализе рынка земельных ресурсов Воронежской области на с. 30. Для расчета удельного показателя стоимости земельного участка использованы объекты-аналоги из нижнего диапазона рыночной стоимости, что привело к снижению удельного показателя рыночной стоимости за границы приведенного диапазона.

При составлении отчета нарушено требование 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».

При определении рыночной стоимости здания в рамках сравнительного подхода объекты-аналоги № 2 и № 3 не сопоставимы с объектом оценки по основным ценообразующим факторам. Данные объекты-аналоги относятся к объектам здравоохранения и находятся в государственной собственности, что не

сопоставимо с торговой функцией. Одновременно с этим продажа объектов-аналогов № 2 и № 3 осуществляется Департаментом имущественных и земельных отношений Воронежской области путем проведения торгов.

Применение корректировки на группу капитальности выполнено некорректно (с. 117). Объект-аналог № 2 отнесен к группе капитальности I (с. 123), однако согласно сведениям ЕГРН (с. 70) материал стен указанного объекта – из прочих материалов, что соответствует III или IV группе капитальности.

В отчете допущены арифметические ошибки при расчете корректировки на этаж. На сс. 118-119 отчета приведено описание корректировки на этажность здания в рамках сравнительного подхода. При пересчете по использованной в отчете формуле результат корректирующих значений не совпадает с представленным. Одновременно с этим, на основании представленной копии страницы объявления объекта-аналога № 2, у объекта имеется третий этаж.

Использованная при расчете информация о годе постройки объектов-аналогов № 2 и 3 не подтверждена. На с. 119 отчета при описании корректировки на физическое состояние объекта недвижимости указано, что при определении физического состояния объекта оценки и всех объектов-аналогов основой являлся год постройки зданий на основании сведений ЕГРН. Однако у объектов-аналогов № 2 и № 3 (сс. 120-121) год постройки отсутствует.

В отчете допущена ошибка при использовании величины корректирующего коэффициента на местоположение при расчете величины арендной ставки в рамках доходного подхода. При проведении корректировки на местоположение (сс. 130-132 отчета) в зависимости от территориальной зоны объекты-аналоги № 1 и 3 ошибочно отнесены к IV типовой территориальной зоне «Райцентры сельскохозяйственных районов». Объекты-аналоги № 1 и 3 расположены в г. Борисоглебск и, в соответствии с типовой территориальной зоной, относятся к III типовой зоне «Райцентры с развитой промышленностью».

В отчете допущены арифметические ошибки при расчете корректировки на этаж. На сс. 134-135 отчета приведено описание корректировки на этажность здания в рамках доходного подхода. При пересчете по использованной в отчете формуле результат корректирующих значений не совпадает с представленным. Одновременно с этим в таблице на с. 135 ошибочно указана площадь объекта-аналога № 3».

Председательствующим вынесен вопрос об утверждении изменений в решение от 20.10.2022 № 423.

ГОЛОСОВАЛИ:

Члены комиссии	За	Против
Калабухов Геннадий Алексеевич	За	
Волков Владимир Викторович	За	
Кнуров Александр Дмитриевич	За	
Москалев Алексей Игоревич	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Юсупов Сергей Валентинович	За	

за – 8 членов комиссии;

против - 0.

**По результатам рассмотрения вопроса об исправлении ошибок комиссия
РЕШИЛА:**

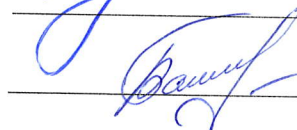
Утвердить внесение изменений в решение от 20.10.2022 № 423.

Председатель комиссии



С.В. Юсупов

Секретарь



Е.Ю. Башкатова

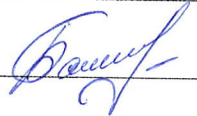
По результатам рассмотрения вопроса об исправлении ошибок комиссия
РЕШИЛА:

Утвердить внесение изменений в решение от 20.10.2022 № 423.

Председатель комиссии

С.В. Юсупов

Секретарь



Е.Ю. Башкатова