



**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 № 531

**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 03.11.2022

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)	36:05:0100177:617 Воронежская область, р-н Бутурлиновский, г. Бутурлиновка, ул. Магистральная, д. 5

поданное на основании установления рыночной стоимости объекта недвижимости (далее - заявление) в размере: 20 436 000,00 (двадцать миллионов четыреста тридцать шесть тысяч рублей), в отчете об оценке от «27» октября 2022 № 11-10/2022-1, 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 41 237 923,20 (сорок один миллион двести тридцать семь тысяч девятьсот двадцать три рубля 20 копеек) по состоянию на 01.01.2021, утвержденной приказом Департамента имущественных и земельных отношений Воронежской области от 13.10.2021 № 2271, уменьшение 50 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».

В отчете отсутствует обоснование использования корректировки на местоположение (таблица 18 с. 55 отчета) в зависимости от статуса населенного пункта, тогда как объект оценки и объекты-аналоги расположены вне населенных пунктов. Также на сс.47-48 в таблице 17 и с. 55 в таблице 18 для объекта-аналога №2 указан адрес: Воронежская область, Новоусманский район, с. Рогачевка, тогда как по данным онлайн-сервиса «Публичная кадастровая карта» объект-аналог №2 расположен по адресу: Воронежская область, р-н Новоусманский, в 4 км по направлению на юго-восток от центра с. Рогачевка.

При проведении корректировки на местоположение (сс. 60-64 таблицы 20-21 отчета) в зависимости от статуса населенного пункта в отчете отсутствует обоснование использования величины корректирующего коэффициента на местоположение для объектов-аналогов №1, №2 и №3 и объектов оценки. Объект-аналог № 1 отнесен к «Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра» с применением коэффициента 0,81, а объекты-аналоги № 2-3 отнесены к «Райцентр сельскохозяйственного района» с применением коэффициента 0,61 (в соответствии с таблицей, приведенной на сс. 65-66 отчета). Однако объекты-аналоги № 2-3 из таблиц 20-21 и объект оценки из таблицы 21 расположены в г. Россошь, объект-аналог № 1 с. Губарево, а объект оценки из таблицы 20 в Нижнедевицком районе, с. Верхнее Турово, что не соответствует присвоенным в отчете статусам населенного пункта.

Кроме того, оценщик на сс. 84-86 отчета таблица 28 в рамках сравнительного подхода необоснованно не учитывает ценообразующий фактор «Расположение в населенном пункте».

В отчете содержатся противоречивые данные. На с. 56 отчета в таблице 19 описание объекта-аналога №2 не соответствует представленной копии объявления на с. 58 для этого объекта-аналога №2.

По данным онлайн-сервиса «Публичная кадастровая карта» объект капитального строительства с кадастровым номером 36:15:0800039:65, входящий в состав единого объекта недвижимости - объекта-аналога № 2, расположен на двух земельных участках (с. 76 отчета). Земельный участок 36:15:0800039:63 – «для общественно-деловых целей» площадью 229 кв.м. и земельный участок 36:15:0800039:64 – «для ведения личного подсобного хозяйства» площадью 1270 кв.м. Оценщик необоснованно не учел различное разрешенное использование этих земельных участков при расчете стоимости земельного участка под объектом капитального строительства в таблице 20 сс. 60-62 и их общую площадь.

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. 68 отчета при использовании корректировки на площадь, применяются данные коэффициента торможения 2015 года (-0,03516), а на сс. 82-83 отчета – 2020 года (-0,11), 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 величин коэффициентов торможения на разные даты.

На сс.60-64 отчета в таблицах 20-21 характеристики объекта-аналога №2 не соответствуют представленной копии объявления на с. 58 для этого объекта-аналога

№2, а также в расчетах участвует два раза объект-аналог №3 с представленной копией объявления на сс. 59-60.

Также оценщик без обоснования не учел корректировку на этажность здания, так как объект-аналог №2 по данным онлайн-сервиса «Публичная кадастровая карта» имеет 2 этажа.

Оценщик в отчете на с.100 в таблице 33 при введении корректировки на снижение цены в процессе торгов необоснованно применил скидку 10,7% как для недвижимости, предназначенной для ведения определенного вида бизнеса. Тогда как объект-аналог №1 – «Торговый центр», объект-аналог №2 – «Автостанция с магазином», а объект-аналог №3 – «Магазин» и, в соответствии с назначением, к ним может быть применена и скидка как для торговых центров и помещений в них.

В отчете не применена корректировка на этаж расположения для объекта-аналога № 1 в таблице 33 сс. 100-101 отчета. Отсутствие информации о распределении площадей по этажам не является основанием для отказа в проведении корректировки на этаж расположения. При отсутствии точной информации площадь распределяется по этажам в равных долях.

Нарушены требования пп. б, в) п. 22 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. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным».

Объекты-аналоги в таблице 18 на сс. 54-56 относятся к сегменту рынка - придорожный сервис, тогда как объект-оценки относится к автомобильному транспорту. Таким образом объекты-аналоги не сопоставимы с объектом оценки.

При оценке объекта «Нежилого здания кафе», расположенного в г. Бутурлиновка, оценщик в рамках сравнительного подхода использует объекты-аналоги №1-2 с. 70, не сопоставимые с объектом оценки. Так, объект-аналог №1 расположен на трассе М4, а объект-аналог №2 является жилым домом с закусочной. Для объекта № 2 не учтено различие в функциональном назначении аналога.

По тексту отчета допущены ошибки в вычислениях:

допущена арифметическая ошибка при расчете корректировки на площадь в таблице 18 на с.56 и в таблице 28 с. 85 для объектов-аналогов (на с. 68 и сс. 82-83 отчета приведено описание корректировки на площадь для объектов-аналогов в рамках сравнительного подхода). Так же допущена арифметическая ошибка при расчете корректировки на площадь в таблице 33 на с.101 (на сс. 97-99 отчета приведено описание корректировки на площадь для объектов-аналогов в рамках доходного подхода). При пересчете по использованной в отчете формуле результаты корректирующих значений не совпадают с представленными;

на с.60-64 отчета в таблицах 20-21 оценщик допустил арифметическую ошибку при расчете цены предложения для объекта-аналога №2, не соответствует значению, полученному при пересчете.

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 отчете на сс. 29-36 в разделах 10.3 и 10.4 оценщик не приложил копии соответствующих материалов, позволяющие делать выводы о достоверности информации и дате предложения, так как ссылки на источники информации не активны.

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

На сс. 30-32 отчета в таблице 15 оценщик указал для объекта-аналога № 3 характеристики, которые не соответствуют характеристикам, указанным для этого объекта-аналога в таблице 26 на сс. 70-71. А объект-аналог № 7 указан как «Аналог подходящий для расчетов», однако в дальнейших расчетах он не участвует.

Оценщик указал неверный кадастровый номер объекта оценки (36:05:0100177:289) на с. 54 в таблице 18, на с. 60 в таблице 20 и на с. 62 в таблице 21.

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 **36:05:0100177:617**.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 27:

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