



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

**Решение № 464**

**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 17.10.2022

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)	<b>36:10:0100123:58</b> Воронежская область, р-н Калачеевский, г. Калач, ул. Советская, д. 47

поданное на основании установления рыночной стоимости объекта недвижимости (далее - заявление) в размере: 4 886 000,00 (четыре миллиона восемьсот восемьдесят шесть тысяч рублей), в отчете об оценке от «19» сентября 2022 № 06-08/2022-4, 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 10 901 363,52 (десять миллионов девятьсот одна тысяча триста шестьдесят три рубля 52 копейки) по состоянию на 01.01.2021, утвержденной приказом Департамента имущественных и земельных отношений Воронежской области от 13.10.2021 № 2271, уменьшение 55 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 п. 22б 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 в качестве объектов-аналогов использованы объекты недвижимости, несопоставимые с объектом оценки по ценообразующим факторам. Объекты-аналоги №№ 1, 2, 3, использованные в сравнительном подходе, а также, объект-аналог № 2, использованный в доходном подходе, несопоставимы с оцениваемым объектом по площади, классу здания, характеру окружающей застройки, типу населенного пункта, расстоянию от областного центра. Объект-аналог № 2, использованный в доходном подходе, несопоставим с объектом оценки по плотности застройки земельного участка.

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 с. 50 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 так же 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 земельными участками в составе объектов-аналогов по основным ценообразующим факторам: форме, расположению относительно «красной» линии, наличию свободного подъезда к участку.

В отчете приведена противоречивая информация относительно аналога №1, использованного в рамках доходного подхода (с. 83). Объявление содержит информацию о сдаче в аренду магазина, вместе с тем, на земельном участке расположен дополнительный склад. Исходя из приведенной информации невозможно сделать однозначный вывод о составе объекта, предлагаемого к аренде.

В отчете допущена ошибка при применении корректировки на этаж. В объявлении объекта-аналога №3, использованного в рамках доходного подхода, этаж расположения не указан (с. 88).

При составлении отчета нарушено требование п. 8и ФСО № 3, согласно которому, в отчете должна быть приведена последовательность определения стоимости объекта оценки, а также приведены соответствующие расчеты; при этом описание должно позволять пользователю отчета об оценке понять логику процесса определения стоимости.

В отчете отсутствует обоснование применения величины корректирующего коэффициента на местоположение к ценам аналогов №№ 2,3, определенного в соответствии со «Справочник оценщика недвижимости – 2020» под редакцией Лейфера Л.А. Согласно табл. 31 (с. 92), значение коэффициента составляет 1,5. При этом в расчетной таблице (табл. 34, с. 96) применена корректировка на местоположение в размере 5%, противоречащая определенному ранее значению коэффициента 1,5.

При составлении отчета нарушено требование п. 28 ФСО № 7: «в процессе согласования промежуточных результатов оценки недвижимости, полученных с применением разных подходов, следует проанализировать достоинства и недостатки этих подходов, объяснить расхождение промежуточных результатов и на основе проведенного анализа определить итоговый результат оценки недвижимости».

В отчете на с. 103 отсутствует анализ существенного расхождения результатов, полученных с использованием различных подходов. Значения результатов, полученных в рамках сравнительного и доходного подходов, отличаются в 1,9 раза.

### 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 **36:10:0100123:58**.

#### ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 3:

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.


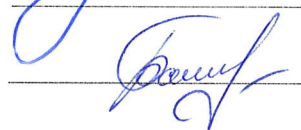
#### **По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:**

Отклонить заявление.

Настоящее решение может быть оспорено в суде.

Председатель комиссии

Секретарь

С.В. Юсупов

Е.Ю. Башкатова