



**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 № 403

**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)**

06.10.2022
14:00 часов

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»

Цыганков Д.А., президент ассоциации гильдии независимых оценщиков Черноземья, член комитета Торгово-промышленной палаты Воронежской области по оценочной деятельности, судебной экспертизе, кадастру и консалтингу

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., главный специалист отдела кадастровой оценки
ГБУ ВО «ЦГКО ВО»

на заседании, проведенном «06» октября 2022 года, рассмотрела поступившее в комиссию 19.09.2022

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)	36:10:0100283:42 Воронежская область, р-н Калачеевский, г. Калач, ул. Привокзальная, д. 5

поданное на основании установления рыночной стоимости объекта недвижимости (далее - заявление) в размере: 3 999 000,00 (три миллиона девятьсот девяносто девять тысяч рублей), в отчете об оценке от "06" сентября 2022 № 06-08/2022, 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 8 283 212,49 (восемь миллионов двести семьдесят три тысячи двести двенадцать рублей 49 копеек) по состоянию на 01.01.2021, утвержденной приказом Департамента имущественных и земельных отношений Воронежской области от 13.10.2021 № 2271, уменьшение 52 процента.

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.

В отношении земельного участка с кадастровым номером 36:10:0100283:80 нарушены требования п. 5 ФСО № 3, согласно которым «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».

В таблице 1 (с. 4 отчета) указано, что осмотр объекта оценки не производился

в связи с оценкой объекта на ретроспективную дату, однако в таблице 4 (с. 10 отчета) содержится информация о визуальном осмотре, что вводит в заблуждение.

Нарушены требования п.8 ФСО № 1, согласно которым «информация о событиях, произошедших после даты оценки, может быть использована для определения стоимости объекта оценки только для подтверждения тенденций, сложившихся на дату оценки, в том случае, когда такая информация соответствует сложившимся ожиданиям рынка на дату оценки».

В пункте отчета 8.5 (с. 25-31 отчета) представлены предложения к продаже для анализа рынка, обновленные после даты оценки (в том числе объект - аналог № 1). Следовательно, в отчете использована информация о событиях, произошедших после даты оценки. Также представлено предложение к продаже земельного участка, не относящегося к сегменту рынка объекта оценки (производственного назначения).

Копия страницы объявления объекта-аналога № 2 нечитаема. Отсутствует возможность проверить правильность выбора объекта-аналога.

В отчете отсутствует корректировка на наличие строения на земельном участке аналога № 3. Копия страницы объявления объекта-аналога № 3 содержит информацию о наличии на земельном участке ветхого строения.

В отчете безосновательно отсутствует корректировка объектов-аналогов № 1 и № 2 на местоположение. Объект оценки и объект-аналог № 3 относятся к райцентрам с развитой промышленностью, тогда как объект-аналог № 1 – район сельскохозяйственного района, объект-аналог № 2 – населенный пункт в ближайшей окрестности областного центра.

В отчете имеется противоречивая информация. Так, в пункте отчета 8.6 (с. 32 отчета) по результатам анализа рынка недвижимости сделан вывод о том, что рынок земельных участков офисно-торгового назначения является недостаточно активным, однако на с. 46 - 47 отчета использована корректировка на уторговывание для активного рынка.

На с. 12 отчета содержится информация о том, что «остановки общественного транспорта на расстоянии около 200-250 м от объекта не имеется», тогда как остановка общественного транспорта «Привокзальная улица» расположена на расстоянии менее 200 метров от объекта оценки.

В отношении объекта капитального строительства с кадастровым номером 36:10:0100283:42 нарушены требования п. 5 ФСО № 3, согласно которым «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».

Указанная в таблице 12 (с. 14 - 15 отчета) информация о материале стен (кирпич) и группе капитальности (I) не соответствует сведениям ЕГРН.

Копия страницы объявления объекта-аналога № 2 (с. 51 отчета), а также копии страниц объявлений объектов-аналогов № 2 и № 3 (с. 83 – 85 отчета) нечитаемы. Отсутствует возможность проверить правильность выбора объектов-аналогов.

Корректировка на наличие ветхого строения на земельном участке отсутствует, тогда как копия страницы объявления объекта-аналога № 3 (с. 52 отчета) содержит сведения о размещении на земельном участке ветхого строения.

К объектам-аналогам № 1 и № 2 требуется внесение корректировки на местоположение. Объект оценки и объект-аналог № 3 относятся к райцентрам с развитой промышленностью, тогда как объект-аналог № 1 относится к райцентрам

сельскохозяйственного района, объект-аналог №2 – к населенным пунктам в ближайшей окрестности областного центра.

На с. 58 отчета неверно проведен расчет корректировки на дату оценки, которая проведена на иную дату.

Информация об объекте-аналоге № 1 на дату оценки не подтверждена (таблица 18, с. 62 - 63 отчета). На с. 65 отчета произведена неверная идентификация объекта-аналога № 1 на публичной кадастровой карте.

На с. 67 при описании объекта-аналога № 2 неверно указан кадастровый номер объекта капитального строительства (36:15:0800039:65).

В расчетах корректировка на разрешенное использование не применена, тогда как объекты существенно отличаются по данному фактору. В пункте 12.2 на с. 48 отчета указано, что разрешенное использование земельного участка под объектом - аналогом № 1 – производственное назначение, тогда как используемые для расчета аналоги при расчете стоимости земельного участка имеют разрешенное использование – для коммерческих целей.

На с. 72 отчета корректировка на местоположение в рамках сравнительного подхода проведена некорректно, так как объект оценки относится к райцентру с развитой промышленностью, а объект-аналог № 3 относится к населенному пункту в ближайшей окрестности областного центра.

На с. 88-89 отчета неверно проведена корректировка на местоположение в рамках доходного подхода, так как объект оценки и объект-аналог № 3 относятся к райцентрам с развитой промышленностью, а объекты-аналоги № 1 и № 2 относятся к райцентрам сельскохозяйственных районов.

Оценщиком некорректно применена корректировка на состояние отделки.

В рамках сравнительного подхода при описании объектов-аналогов № 1, № 2 и № 3 (с. 65-70 отчета) указано, что техническое состояние объектов удовлетворительное, а уровень отделки – стандарт. На с. 76 отчета приведено описание корректировки на уровень отделки. В отчете определено, что состояние объектов-аналогов № 1 и № 2 – требует косметического ремонта, а объекта-аналога № 3 – среднее. Однако, состояние объекта-аналога № 3 - хуже, чем объектов-аналогов № 1 и № 2.

В рамках доходного подхода на с. 91-92 отчета приведено описание корректировки на техническое состояние, где оценщиком принято состояние объектов-аналогов как хорошее, а объекта оценки – удовлетворительное, однако это противоречит описанию объектов, указанному ранее в отчете.

На с. 91 отчета корректировка на тип помещения применена некорректно. В соответствии с приведенной в отчете таблицей корректировка должна составлять 0,92, тогда как оценщиком применена корректировка в размере 1,08.

Нарушены требования п. 8 ФСО № 1, согласно которым «информация о событиях, произошедших после даты оценки, может быть использована для определения стоимости объекта оценки только для подтверждения тенденций, сложившихся на дату оценки, в том случае, когда такая информация соответствует сложившимся ожиданиям рынка на дату оценки».

Информация, используемая в анализе рынка на дату оценки (01.01.2021), не подтверждена. В пункте отчета 10.3 (с. 30-33 отчета) представлены предложения к продаже для анализа рынка, обновленные после даты оценки (в том числе объекты-аналоги № 1 – 3 для расчета стоимости объекта оценки сравнительным подходом). Оценщиком использована информация о событиях, произошедших после даты оценки.

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 **36:10:0100283:42**.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 19:

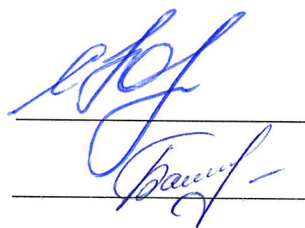
Члены комиссии	За	Против
Калабухов Геннадий Алексеевич	За	
Волков Владимир Викторович	За	
Кнуров Александр Дмитриевич	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Тархов Александр Евгеньевич	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Юсупов Сергей Валентинович	За	

за – 7 членов комиссии;
против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:
Отклонить заявление.

Настоящее решение может быть оспорено в суде.

Председатель комиссии



С.В. Юсупов

Секретарь

Е.Ю. Башкатова