



**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 № 463

**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)	36:10:0100203:110 Воронежская область, р-н Калачеевский, г. Калач, ул. Ленинская, 71, 73

поданное на основании установления рыночной стоимости объекта недвижимости (далее - заявление) в размере: 23 476 000,00 (двадцать три миллиона четыреста семьдесят шесть тысяч рублей), в отчете об оценке от «19» сентября 2022 № 06-08/2022-1, составленному оценщиком (далее – оценщик, составивший отчет об оценке):

Малиашвили Татьяна Валерьевна	Некоммерческое партнерство саморегулируемой организации «Деловой союз оценщиков»	Свидетельство от 28.12.2012 №555
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 41 706 164,84 (сорок один миллион семьсот шесть тысяч сто шестьдесят четыре рубля 84 копейки) по состоянию на 01.01.2021, утвержденной приказом Департамента имущественных и земельных отношений Воронежской области от 13.10.2021 № 2271, уменьшение 44 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.

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. 13 в таблице 10 отчета оценщик указал неверную кадастровую стоимость (8 283 212,49 руб.) для объекта оценки. Кадастровая стоимость объекта оценки с кадастровым номером 36:10:0100203:110 по состоянию на 01.01.2021г. составила 41 706 164,84 руб.

В отчете приведена противоречивая информация в отношении характеристик объекта оценки. Группа капитальности в отчете на с. 14 указана - I, тогда как по данным ЕГРН группа капитальности - II, III, материал стен в отчете указан кирпич, тогда как по данным ЕГРН смешанные.

На с. 27 отчета объект оценки, представляющий собой «магазин по торговле непродовольственными товарами» необоснованно отнесен к «объектам общественного питания».

На с. 57 в таблице 21 отчета оценщик указал неверный кадастровый номер объекта оценки (36:10:0100283:80).

На с. 55 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 также делает вывод, что площадь объекта-аналога - 4 880 кв. м. Однако далее в расчетах использована площадь 3000 кв. м.

На с. 59 отчета в таблице 22 отчета оценщик указал неверный кадастровый номер для объекта оценки (36:10:0100283:80) и неверное местоположение объекта оценки (Воронежская область, р-н. Новохоперский, г. Новохоперск, ул. 25 Октября, д. 23б).

В отчете отсутствует обоснование использования величины корректирующего коэффициента на местоположение для объекта оценки из таблицы 25 на с. 63 отчета. При проведении корректировки на местоположение (сс. 59-60 отчета) в зависимости от статуса населенного пункта, объект оценки отнесен к «райцентру с развитой промышленностью» с применением коэффициента 0,72 (в соответствии с таблицей, приведенной на с. 62 отчета). Однако объект оценки расположен в г. Павловске и, в соответствии со статусом населенного пункта, может быть отнесен к «райцентрам сельскохозяйственных районов». Оценщиком не приведены критерии выбора статуса населенного пункта.

На сс. 64-65 отчета при использовании корректировки на площадь, применяются данные коэффициента торможения 2015 года (-0,03), а на с. 76 отчета – 2020 года (-0,13), которые значительно отличаются между собой. Не обосновано применение величин коэффициентов торможения на разные даты.

В отчете содержится противоречивая информация в отношении объекта-аналога № 3. На с. 80 в отношении объекта-аналога № 3 указано расположение: «в глубине квартала», тогда как при расчете стоимости земельного участка для этого объекта на с. 60 указано: «на красной линии».

В отчете отсутствует обоснование использования среднего значения корректировки на долю объектов капитального строительства (ОКС) в едином объекте недвижимости (ЕОН). При определении доли стоимости, приходящейся на улучшения в общей стоимости единого объекта недвижимости, оценщик принял среднее значение из таблицы справочника оценщика недвижимости с. 100 отчета. При определении стоимости доходным подходом оценщик использует объекты-

аналоги, плотность застройки которых несопоставима (объект-аналог №1 – 0,99; объект-аналог №2 – 0,92; объект-аналог №3 – 0,22), соответственно, применять единую корректировку на долю ОКС некорректно.

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 попали объекты-аналоги под номерами 1, 2 и 13 из таблицы 16 отчета, которые более сопоставимы с объектом оценки по площади.

Не обоснован выбор объектов-аналогов для определения арендной ставки. Объект-аналог №1 из таблицы 17 на с.34 отчета более сопоставим по площади с объектом оценки, чем объекты-аналоги №7 и №9, отобранные оценщиком для расчетов.

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 **36:10:0100203:110**.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 2:

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.

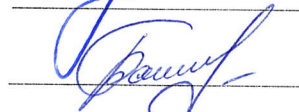
Настоящее решение может быть оспорено в суде.

Председатель комиссии



С.В. Юсупов

Секретарь



Е.Ю. Башкатова