



**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 № 3

**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)**

17.01.2023

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

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»

Присутствовали: Третьяков С.Н., директор ГБУ ВО «ЦГКО ВО»

Немцова Е.В., начальник отдела мониторинга рынка недвижимости ГБУ ВО «ЦГКО ВО»

на заседании, проведенном «17» января 2023 года, рассмотрела поступившее в комиссию 19.12.2022 от

заявление о пересмотре результатов определения кадастровой стоимости объекта капитального строительства, в отношении которого оспариваются результаты определения кадастровой стоимости (далее - объект недвижимости):

Вид объекта недвижимости	Помещение
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:33:0002202:4344 Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 5в, пом. II

поданное на основании установления рыночной стоимости объекта недвижимости (далее - заявление) в размере: 1 619 000,00 (один миллион шестьсот девятнадцать тысяч рублей), в отчете об оценке от «31» октября 2022 № 15-10/2022-3, составленному оценщиком (далее – оценщик, составивший отчет об оценке):

Малиашвили Татьяна Валерьевна	Некоммерческое партнерство саморегулируемая организация «Деловой союз оценщиков»	Свидетельство от 28.12.2012 №555
<hr/> фамилия, имя, отчество оценщика	<hr/> наименование саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является оценщик	<hr/> 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 2 008 146,00 (два миллиона восемь тысяч сто сорок шесть рублей) по состоянию на 21.06.2022, утвержденной актом от 07.07.2022 АОКС-36/ОКС/2022/000200, уменьшение 19 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 ФСО № 3 в части п. 5: «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» и части 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».

В отчете на сс. 58-60, 64-68, 80-84 содержится неподтвержденная информация об объектах-аналогах, используемых для расчета рыночной стоимости объекта оценки в рамках сравнительного и доходного подходов.

В расчете стоимости земельного участка по состоянию на 21.06.2022 г. оценщик необоснованно использует информацию о кадастровой стоимости по состоянию на 01.01.2020 года. Расчет рыночной стоимости земельного участка на дату оценки не проведен.

Оценщиком не обоснован отказ от применения корректировки на дату предложения (с. 70 отчета).

В отчете приведена противоречивая информация относительно этажности объекта-аналога №2, использованного в рамках доходного подхода (с. 82).

В отчете приведена противоречивая информация в отношении уровня отделки объектов-аналогов №1, №2, №3, используемых в рамках сравнительного, а также доходного подходов (сс.63-69 и с.76, сс.80-85 и с.91).

Доля ОКС, полученная при расчёте сравнительным подходом, составила 86,6% от стоимости ЕОН (с.77.), а при расчете доходным подходом оценщик без обоснования использует значение 81% (с.95).

Анализ рынка выполнен с нарушением п.11а ФСО 7 «анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки».

Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки выполнен на ретроспективную дату без учета изменившихся рыночных условий - на 2020 год, тогда как дата оценки 21.06.2022 г.

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

Рыночная информация по отдельным объектам представлена неполностью – на копиях объявлений отсутствует текст, а также в табл. 16 и 17 представлены некорректные адреса объектов.

На с. 14 отчета в табл. 12 указано, что кадастровая стоимость здания, в котором расположено помещение, составляет 2 008 146 руб., однако данная величина отражает кадастровую стоимость помещения (объекта оценки).

В табл. 22 на с.63 отчета оценщик в отношении площадей объектов-аналогов без обоснования указывает на то, что эти значения отражают площади земельных участков.

ВЫВОД

Результаты, полученные в рамках данного отчёта, не рекомендованы к использованию для установления кадастровой стоимости в размере рыночной.

Председательствующим на голосование вынесен вопрос об отклонении заявления о пересмотре кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером **36:33:0002202:4344**.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 3:

Члены комиссии	За	Против
Калабухов Геннадий Алексеевич	За	
Москалев Алексей Игоревич	За	

Сенцова Марина Владимировна	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Юсупов Сергей Валентинович	За	

за – 6 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