



**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 №51

**комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости, созданной на основании приказа департамента имущественных и земельных отношений Воронежской области от 28.07.2021 №1714
(далее - комиссия)**

16.03.2022
14:00 часов

г. Воронеж, пл. Ленина,
д.12, каб.216 в режиме
видео – конференц – связи

Комиссия в составе:

- | | |
|---|---|
| председатель комиссии: | Юсупов С.В., руководитель департамента имущественных и земельных отношений Воронежской области |
| заместитель председателя комиссии: | Калабухов Г.А., начальник отдела землеустройства, мониторинга земель и кадастровой оценки недвижимости Управления Росреестра по Воронежской области |
| члены комиссии: | Волков В.В., заместитель руководителя департамента финансов Воронежской области.

Сенцова М.В., общественный представитель Уполномоченного по защите прав предпринимателей в Воронежской области

Чернов Д.С., заместитель генерального директора ОАО «Воронежстройинформ», оценщик

Москалев А.И., руководитель комитета по оценочной деятельности при Союзе промышленников и предпринимателей 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 |

Хабаров А.М., депутат Воронежской областной Думы VII созыва, член Комитета по имущественным и земельным отношениям

Кнуров А.Д., консультант исполнительного аппарата Ассоциации «Совет муниципальных образований Воронежской области»

**при участии
секретаря
комиссии:**

Башкатова Е.Ю., начальник отдела аналитической работы и обеспечения основной деятельности ГБУ ВО «ЦГКО ВО»

Присутствовали: Калагастова О.А., заместитель директора ГБУ ВО «ЦГКО ВО»

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

на заседании, проведенном «16» марта 2022 года, рассмотрела поступившее в комиссию 03.03.2022 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	Здание
кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:10:0100204:361 Воронежская область, район Калачеевский, г. Калач, ул. Ленинская, 95

поданное на основании установления рыночной стоимости объекта недвижимости (далее - заявление) в размере: 18 822 000,00 (восемнадцать миллионов восемьсот двадцать две тысячи рублей), в отчете об оценке от «21» февраля 2022 года №07/02/22-03, составленному оценщиком (далее – оценщик, составивший отчет об оценке):

Трюшников Евгений
Сергеевич

Ассоциация "Русское общество
оценщиков"

Свидетельство от
22.07.2020 №0002410

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 26 648 750,80 (двадцать шесть миллионов шестьсот сорок восемь тысяч семьсот пятьдесят рублей 80 копеек) по состоянию на 01.01.2021, утвержденной приказом Департамента имущественных и земельных отношений Воронежской области от 13.10.2021 №2271, уменьшение 29 процентов.

В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:

Отчет об оценке содержит нарушения требований Федерального закона №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», а также, установленных федеральными стандартами оценки (далее – ФСО), требований к описанию в отчете об оценке информации, используемой при проведении оценки, которые выражаются в том, что:

Нарушены требования статьи 11 Федерального закона об оценочной деятельности в Российской Федерации №135-ФЗ «Отчет не должен допускать неоднозначное толкование или вводить в заблуждение» и требования пункта 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 табл. 1, стр. 4 итоговая сумма за два объекта указана неверно.

- В табл. 17 Отчета об оценке, корректировка на наличие земельного участка применена ко всем объектам-аналогам № 1,2,3, однако на стр. 42, в разделе «Корректировка на наличие земельного участка», отмечена область применения вышеуказанной корректировки – только к объектам аналогам №2 и №3.

- Скриншоты аналогов, приведенные с сайта <https://dvizhka.ru/> (стр. 76, 77, 79, 89-91 Отчета об оценке) содержат только информацию о дате Добавления объявления на сайт, однако информация о том, когда оно было Обновлено отсутствует. Все объявления, размещенные на данном сайте, содержат информацию о датах добавления и обновления объявлений, однако на скриншотах, приведенных в отчете, данная информация удалена. Учитывая вышеизложенное, определить дату, на которую указана стоимость не представляется возможным, таким образом информация о стоимости на указанную оценщиком дату не подтверждена.

- При определении внешнего устаревания объекта торгового назначения в рамках затратного подхода на стр. 39 отчета, оценщик использовал формулу макроэкономической составляющей внешнего износа для имущественных комплексов промышленных предприятий (при этом внешний износ для имущественных комплексов промышленных предприятий представлен формулами макроэкономической и микроэкономической составляющими). Таким образом, в отчете отсутствует обоснование применения части расчета внешнего износа промышленных предприятий для объекта торговли.

Кроме того, при определении стоимости объекта оценки затратным подходом, оценщиком была учтена регионально-экономическая поправка (п. 5. на стр. 33 и 37 отчета), учитывающая уровень стоимости строительства зданий в конкретном регионе по отношению к базовой стоимости. Применение внешнего износа, определенного по приведенной оценщиком формуле некорректно, так как данная формула не предназначена для определения внешнего износа торговой недвижимости, а также, формула практически дублирует уже использованную в расчетах регионально-экономическую поправку, тем самым вводя в заблуждение пользователей отчета.

- На стр. 35 отчета оценщик указал, что «прибыль предпринимателя учтена в примененных при расчете стоимости затрат на воспроизводство, ценоповышающих коэффициентах». Данная информация ничем не подтверждена. Расчет величины прибыли предпринимателя в отчете отсутствует.

- в Отчете присутствуют ошибки математического характера:

При определении стоимости земельного участка для объекта-аналога №2 (Таблица 15 на стр. 44) при проведении корректировки на площадь объекта аналога

№3. Удельная цена объекта- аналога №3 - 2469 руб./кв. м. после введения повышающей корректировки 1,026 становится равной - 635 руб./кв. м., то есть уменьшается.

При определении стоимости ставки аренды за объект оценки (Табл. 18 стр. 61 и 63 отчета) при проведении расчетов в отношении объекта-аналога №2. При проведении корректировок величина удельной арендной платы объекта-аналога №2 равная 331 руб./кв. м/месяц на статус населенного пункта (1,18) и расположение в населенном пункте (1,17) оценщиком было получено значение 388 руб./кв. м/месяц, то есть после введения повышающих корректировок, значение уменьшается.

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 земельного участка с кадастровым номером **36:10:0100204:361**.

ГОЛОСОВАЛИ:

Члены комиссии	За	Против
Калабухов Геннадий Алексеевич	За	
Волков Владимир Викторович	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Москалев Алексей Игоревич	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Хабаров Андрей Михайлович	За	
Кнуров Александр Дмитриевич	За	
Юсупов Сергей Валентинович	За	


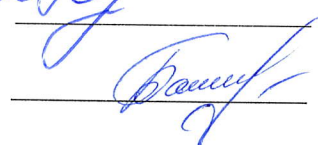
за – 9 членов комиссии;
против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:
Отклонить заявление.

Настоящее решение может быть оспорено в суде.

Председатель комиссии

Секретарь

С.В. Юсупов

Е.Ю. Башкатова