



**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 №91

**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)**

24.05.2022
15:00 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: 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

Тархов А.Е., эксперт Бюро по защите прав предпринимателей и инвесторов Воронежского областного отделения общественной организации малого и среднего предпринимательства «ОПОРА РОССИИ»

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»

Разумная А.А., Главный эксперт отдела экономического развития Администрации Новоусманского муниципального района Воронежской области

на заседании, проведенном «24» мая 2022 года, рассмотрела поступившее в комиссию 26.04.2022 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)	36:02:0000000:439 Воронежская область, Бобровский р-н, с. Хреновое, ул. Базарная площадь, д. 49

поданное на основании установления рыночной стоимости объекта недвижимости (далее - заявление) в размере: 17 323 000,00 (семнадцать миллионов триста двадцать три тысячи рублей), в отчете об оценке от «15» апреля 2022 года №11/04/22-04а, составленному оценщиком (далее – оценщик, составивший отчет об оценке):

Аристова Ирина
Васильевна

Некоммерческое партнерство
"Саморегулируемая
межрегиональная ассоциация
специалистов-оценщиков"

Свидетельство от
04.05.2007 №8

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 34 612 792,59 (тридцать четыре миллиона шестьсот двенадцать тысяч семьсот девяносто два рубля 59 копеек) по состоянию на 01.01.2021, утвержденной приказом Департамента имущественных и земельных отношений Воронежской области от 13.10.2021 №2271, уменьшение 50 процентов.

В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:

Отчет об оценке содержит нарушения 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 РФ №135-ФЗ: отчет не должен допускать неоднозначное толкование или вводить в заблуждение и требования ФСО № 3, пункт 5: 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.

- Включение НДС в итоговую величину рыночной стоимости не обосновано; вопросы исчисления налога на добавленную стоимость относятся не к деятельности, результатом которой является определение рыночной стоимости, а к отношениям, связанным со сделками с объектами недвижимости.

- Даты предложения объектов - аналогов №№ 1,2 для сравнительного подхода (стр. 43 Отчета) отличаются от даты оценки на значительный период времени, более года. Корректировка, учитывающая изменение цены не применена.

- Для корректировки на уторговывание, на недозагрузку, приняты значения, рекомендуемые для помещений свободного назначения (стр. 42, 47, 50 Отчета), в то время как объект оценки является торговым центром. Корректировка применена ошибочно.

- Площадь земельного участка объекта- аналога №2 для сравнительного подхода (стр. 43 Отчета) не подтверждена, поскольку данный земельный участок не идентифицирован согласно ПКК Росреестра.

- При расчете доходным подходом и объект оценки, и объекты - аналоги №№ 2,3 отнесены к категории «населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра», тогда как объект оценки существенно превосходит объекты-аналоги по данному фактору: находится на расстоянии 32 км от Воронежа (объект-аналог №3 - 212 км, объект-аналог №2 - 104 км).

- При расчете доходным подходом корректировка на материал стен (стр.51 Отчета) для аналогов применена безосновательно, поскольку в материалах Отчета не приведена информация о материале стен аналогов.

Нарушены требования ФСО №7 п. 22 д: «при применении метода корректировок каждый объект-аналог сравнивается с объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), выявляются различия объектов по этим факторам, и цена объекта-аналога или ее удельный показатель корректируется по выявленным различиям с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки»

- Не учтено различие объекта оценки и объекта- аналога №2 в рамках сравнительного подхода (стр. 43 Отчета) по фактору местоположения внутри населенного пункта. Оцениваемый объект расположен в центральной части села, с высокой плотностью застройки, объект-аналог № 2 расположен на окраине села, с низкой плотностью застройки. Данный фактор является определяющим для торгового центра, поскольку отражает уровень проходимости людского потока.

Нарушены требования ФСО №7 п. 22б: для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным.

- При расчете сравнительным подходом для объекта оценки принято среднее значение диапазона корректировок по фактору местоположения относительно областного центра, тогда как для объектов- аналогов №1,3 приняты максимальные значения диапазонов (стр. 42 Отчета); обоснование не приведено.

- При расчете доходным подходом для объекта оценки принято среднее значение диапазона корректировок по фактору местоположения относительно

областного центра, тогда как для аналогов №1-3 приняты максимальные значения диапазона (стр. 51 Отчета); обоснование не приведено.

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 капитального строительства с кадастровым номером **36:02:0000000:439**.

ГОЛОСОВАЛИ:

Члены комиссии	За	Против
Волков Владимир Викторович	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Москалев Алексей Игоревич	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Тархов Александр Евгеньевич	За	
Юсупов Сергей Валентинович	За	

за – 7 членов комиссии;
против - 0.

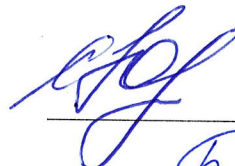

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Отклонить заявление.

Настоящее решение может быть оспорено в суде.

Председатель комиссии

Секретарь

С.В. Юсупов

Е.Ю. Башкатова