



**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 № 13

**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 23.12.2022 от общества с ограниченной ответственностью «Ната» (ОГРН 1063627010754, 396658, Воронежская область, г. Россошь, ул. Простеева, 1а) 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)	36:27:0011801:1408 Воронежская область, р-н Россошанский, г. Россошь, ул. Простеева, 1а

поданное на основании установления рыночной стоимости объекта недвижимости (далее - заявление) в размере: 12 315 000,00 (двенадцать миллионов триста пятнадцать тысяч рублей), в отчете об оценке от «03» ноября 2022 № 294/22, составленному оценщиком (далее – оценщик, составивший отчет об оценке):

Резникова Юлия Ивановна	Саморегулируемая организация Ассоциация «Русское общество оценщиков»	Свидетельство от 22.07.2020 №0001057
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 26 532 205,96 (двадцать шесть миллионов пятьсот тридцать две тысячи двести пять рублей 96 копеек) по состоянию на 01.01.2021, утвержденной приказом Департамента имущественных и земельных отношений Воронежской области от 13.10.2021 № 2271, уменьшение 54 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 статьи 11 Федерального закона об оценочной деятельности в Российской Федерации №135-ФЗ, согласно которому, отчет не должен допускать неоднозначное толкование или вводить в заблуждение, а также, требование ФСО № 3 в части п. 5, согласно которому, информация, приведенная в отчете об оценке, существенным образом влияющая на стоимость объекта оценки, должна быть подтверждена.

На с. 95 указано, что наличие величины НДС в составе цен предложения объектов-аналогов №№ 1,2,3 принято оценщиком в качестве допущения, на основании анализа рыночных ofert по аналогичным объектам, в то время как рыночные офферты по аналогичным объектам, представленные в отчете, не содержат информации об НДС (с. 35-56). Вместе с тем, согласно кассационному определению Верховного Суда Российской Федерации от 5 февраля 2020 г. N 5-КА19-66, определение рыночной стоимости с выделением в ее составе налога на

добавленную стоимость противоречит нормам законодательства: ни законодательство об оценочной деятельности, ни налоговое законодательство не предусматривает, что при определении рыночной стоимости объекта недвижимости для целей установления кадастровой стоимости налог на добавленную стоимость является ценообразующим фактором и увеличивает ее размер.

В качестве источника информации об объекте-аналоге № 3, использованном для расчета стоимости земельных участков в составе единых объектов недвижимости, приведена копия интернет-страницы, не содержащая даты подачи объявления и даты его обновления (с. 122). Информация о цене предложения, актуальной на дату оценки, не подтверждена.

При составлении отчета нарушено требование п. 8и ФСО № 3, согласно которому, в отчете должна быть приведена последовательность определения стоимости объекта оценки, а также приведены соответствующие расчеты; при этом описание должно позволять пользователю отчета об оценке понять логику процесса определения стоимости.

Не обоснован выбор группы капитальности объекта-аналога №1 (с.102) и величина корректирующего коэффициента для материала стен (с.106).

В отчете отсутствует обоснование применения ценового индекса из ежемесячного информационного бюллетеня ЦЦС при администрации Воронежской области к удельному показателю восстановительной стоимости здания, рассчитанному для Московской области (с. 111).

В отчете отсутствует обоснование применения корректировки на внешнее устаревание к восстановительной стоимости объекта оценки (с. 115), тогда как на с. 113 отчета указано, что в отношении объекта оценки экономическое устаревание отражает изменение стоимости объекта в результате изменений внешней экономической среды; в отчете не приведены данные об изменении внешней экономической среды, приведшие к появлению у оцениваемого объекта внешнего устаревания.

В отчете отсутствует обоснование применения к величине восстановительной стоимости оцениваемого здания магазина индекса макроэкономической составляющей внешнего устаревания (с. 114), тогда как данный индекс выведен применительно к имущественному комплексу предприятия.

В отчете отсутствует обоснование применения к объектам-аналогам единого объекта недвижимости корректировки на торг на уровне неактивного рынка (с. 96), тогда как относительно сегмента рынка объекта оценки в материалах отчета не выявлена совокупность признаков, характеризующая неактивный рынок: малочисленность сделок, большой разброс цен на однородные объекты недвижимости, низкий уровень инвестиционной привлекательности, низкая доходность от объектов недвижимости, наличие экономических, политических, природно-климатических барьеров, многочисленность населенного пункта, информационная закрытость и ряд других.

При составлении отчета нарушено требование п.8 ФСО №1, согласно которому «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 качестве источника информации об объекте-аналоге № 1, использованном для расчета стоимости единых объектов недвижимости, приведена копия интернет-страницы, дата обновления которой позже даты оценки (с. 91).

В качестве источника информации об объекте-аналоге № 1, использованном для расчета стоимости земельных участков в составе единых объектов недвижимости, приведена копия интернет-страницы, дата обновления которой позже даты оценки (с. 120).

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 **36:27:0011801:1408**.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 13:

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.


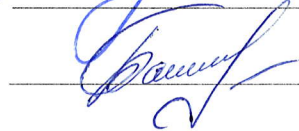
По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Отклонить заявление.

Настоящее решение может быть оспорено в суде.

Председатель комиссии

Секретарь

С.В. Юсупов

Е.Ю. Башкатова