



**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 № 17

**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 27.12.2022 от Бобровского РПТК (ОГРН 1023600530865, 396250, Воронежская область, Бобровский район, г. Бобров, ул. им. Кирова, д. 39) 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)	36:02:0000000:4006 Воронежская область, р-н Бобровский, с. Семено-Александровка, проспект Революции, д. 126а

поданное на основании установления рыночной стоимости объекта недвижимости (далее - заявление) в размере: 1 634 000,00 (один миллион шестьсот тридцать четыре тысячи рублей), в отчете об оценке от «16» декабря 2022 № 144-1к22, составленному оценщиком (далее – оценщик, составивший отчет об оценке):

Токарев Артем Видадиевич	Саморегулируемая организация оценщиков «Союз «Федерация Специалистов Оценщиков»	Выписка из реестра членов саморегулируемой организации оценщиков от 27.08.2021. Регистрационный №349 от 28.12.2016г.
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 7 179 680,75 (семь миллионов сто семьдесят девять тысяч шестьсот восемьдесят рублей 75 копеек) по состоянию на 01.01.2021, утвержденной приказом Департамента имущественных и земельных отношений Воронежской области от 13.10.2021 № 2271, уменьшение 77 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 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 отсутствует обоснование использования в расчетах площади земельного участка под объектом оценки в размере 1300 кв.м. Также отсутствует обоснование применения различной методики при расчете корректировки на площадь земельного участка (использование табличных значений) и корректировки на площадь ОКС (использование формулы).

При проведении анализа рынка земельных участков (с.20-22) приведенные ссылки не обеспечивают доступ на интернет-страницу, а копии таблиц невозможно прочитать.

В отчете приведена противоречивая информация относительно этажности объекта-аналога №2, использованного в рамках сравнительного подхода. Соответственно расчет корректировки на этажность здания выполнен на противоречивых данных, не позволяющих сделать однозначный вывод о величине корректировки на этажность здания.

В отчете отсутствует обоснование отнесения объекта-аналога №1, используемого для расчета стоимости земельного участка, расположенного под объектом оценки, по функциональному назначению (виду разрешенного использования) к офисно-торговой застройке (с. 112). Информация о разрешенном использовании из объявления и сведений ЕГРН (сс. 158 – 159) позволяет отнести земельный участок к сегменту рынка объектов придорожного сервиса. Оценщиком не приведены критерии выбора сегмента рынка недвижимости для объекта-аналога № 1.

Информация об объекте-аналоге №3, используемом для расчета стоимости земельного участка, расположенного под объектом оценки, является противоречивой. Так фотоматериалы в копии объявления на с. 162 противоречат местоположению земельного участка с кадастровым номером 36:27:0011901:13, указанном на с. 163 отчета. Также по данным ЕГРН на земельном участке с кадастровым номером 36:27:0011901:13 расположено нежилое здание с кадастровым номером 36:27:0000000:3568 площадью 299,8 кв. м., 1981 года постройки. В расчетной таблице на с. 112 у объекта-аналога №3 в строке «наличие улучшений» указано – отсутствуют, что противоречит приведенной выше информации.

Таблица «критерии выбора объектов-аналогов» на сс. 116 – 118 содержит противоречивую информацию в строках «Анализ применимости предложения в качестве аналога». Так у объектов-аналогов №8 (247,4 кв.м.), №9 (238 кв.м.) и №10 (290 кв.м.) указано - не используется в качестве аналога, поскольку существенным образом отличается по площади. Площадь объекта оценки составляет 250,8 кв. м.

На с. 153 отчета оценщик указал, что коэффициент капитализации включает ставку дохода на капитал и норму возврата, учитывающую возмещение первоначально вложенных средств. Однако в расчетах коэффициента капитализации норма возврата на капитал отсутствует. Коэффициент капитализации соответствует текущей доходности на капитал без какого-либо обоснования.

В отчете отсутствует подтверждение информации о цене предложения объекта-аналога №3 при расчете стоимости объекта оценки доходным подходом на дату, предшествующую дате оценки. В копии объявления на с. 181 отчета указана дата предложения 27.02.2021 г, тогда как дата оценки 01.01.2021 г.

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 **36:02:0000000:4006**.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 17:

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.

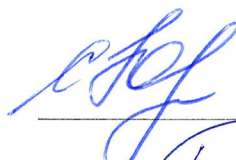
По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

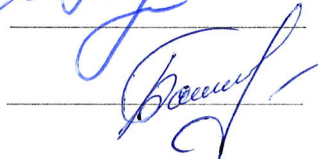
Отклонить заявление.

Настоящее решение может быть оспорено в суде.

Председатель комиссии

Секретарь





С.В. Юсупов

Е.Ю. Башкатова