



**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 №374

**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)**

20.09.2022
14:00 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:** Калабухов Г.А., начальник отдела землеустройства, мониторинга земель и кадастровой оценки недвижимости Управления Росреестра по Воронежской области

Волков В.В., заместитель руководителя департамента финансов Воронежской области

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

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

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

на заседании, проведенном «20» сентября 2022 года, рассмотрела поступившее в комиссию 26.08.2022 от Общества с ограниченной ответственностью "Павловск-АТБ" (ОГРН 1093620000374, 396420, Воронежская обл., Павловский район, г. Павловск, территория промзона Павловск-Калач, здание 60, корпус 1) 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)	36:03:0100013:112 Воронежская область, р-н Богучарский, г. Богучар, пр-т 50-летия Победы, 6

поданное на основании установления рыночной стоимости объекта недвижимости (далее - заявление) в размере: 29 101 558,00 (двадцать девять миллионов сто одна тысяча пятьсот пятьдесят восемь рублей), в отчете об оценке от "01" августа 2022 №0108202260Д, составленному оценщиком (далее – оценщик, составивший отчет об оценке):

Губанова Елена Валерьевна	Ассоциация саморегулируемая организация оценщиков "Свободный Оценочный Департамент"	Свидетельство от 23.09.2020 №1073
_____	_____	_____
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 45 513 325,77 (сорок пять миллионов пятьсот тринадцать тысяч триста двадцать пять рублей 77 копеек) по состоянию на 01.01.2021, утвержденной приказом Департамента имущественных и земельных отношений Воронежской области от 13.10.2021 №2271, уменьшение 36 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.

Нарушены требования п. 5 ФСО № 3, согласно которым «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 таблице 13 отчета на с. 42 и таблице 23 на с. 52 у объекта оценки указано 4 этажа, в том числе 3 надземных и подвал. В выписке из ЕГРН на с. 87 отчета в строке

«Количество этажей, в том числе подземных этажей» указано – 3, в том числе подземных - 1. Также у объекта-аналога № 1 в таблице 23 указано всего 2 этажа, хотя по данным Росреестра здание с кадастровым номером 36:16:0102010:2871 имеет 4 этажа, в том числе подземных - 1. Соответственно корректировка на этаж расположения выполнена некорректно.

Корректировка на статус населенного пункта (описание на с. 40 и с. 51 отчета) выполнена некорректно, так как объект оценки расположен в г. Богучар, который является административным центром сельскохозяйственного района, а объекты-аналоги расположены в районных центрах с развитой промышленностью и населенном пункте в непосредственной близости от областного центра. Соответственно, требуется корректировка на статус населенного пункта.

Корректировка на «Расположение относительно красной линии» для объекта-аналога № 2 (доходный подход) определена неверно. Объект аналог расположен на второй линии за зданием с кадастровым номером 36:19:0102027:220. Для объекта-аналога № 2 требуется повышающая корректировка.

На с. 38 отчета оценщик указал следующее: «В сложившихся условиях (невозможность надежной оценки рыночной стоимости земельного участка), при расчете стоимости оцениваемого ОКС в рамках доходного и сравнительного подходов вычиталась доля стоимости земельного участка в стоимости единого объекта недвижимости, которая определяется по данным Ассоциации развития рынка недвижимости СтатРиелт по состоянию на 01.01.2021 г.». В рамках доходного подхода оценщик в качестве объектов-аналогов № 1 и № 3 использует помещения. Величина земельного участка, относящаяся к данным помещениям, оценщиком не приведена, как и к зданию объекта-аналога № 2. Данные аналоги несопоставимы по этажности, расположены в различных городах, соответственно, доли земельных участков, приходящиеся на объекты-аналоги несопоставимы. Применение корректировки на одинаковое значение доли земельного участка некорректно. В открытом доступе размещено достаточное количество предложений о продаже земельных участков в Воронежской области.

В рамках сравнительного подхода оценщик не корректирует объекты-аналоги на плотность застройки, хотя площадь земельного участка по данным с публичной кадастровой карты у объекта-аналога № 1 – 203 кв. м, у объекта-аналога № 2 – 548 кв. м, а у объекта-аналога № 3 – 600 кв. м.

В тексте объявлений объектов-аналогов для сравнительного подхода у всех объектов-аналогов в строке «Другие характеристики (элементы) влияющие на стоимость (общее состояние здание)» указано – «Хорошее состояние». В описании данной корректировки на с. 53 отчета оценщик указал: «Объект оценки и объекты аналоги сопоставимы, корректировка не требуется». По данным публичной кадастровой карты объект оценки введен в эксплуатацию в 2009 году, объект-аналог № 1 в 2015, объект-аналог № 2 в 1982, а объект-аналог № 3 в 1998. Физический износ, а соответственно и состояние объектов различное. Информация, подтверждающая, что все объекты-аналоги имеют хорошее состояние, в отчете отсутствует.

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 недвижимости с кадастровым номером **36:03:0100013:112.**

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 16:

Члены комиссии	За	Против
Калабухов Геннадий Алексеевич	За	
Волков Владимир Викторович	За	
Кнуров Александр Дмитриевич	За	
Москалев Алексей Игоревич	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Тархов Александр Евгеньевич	За	
Юсупов Сергей Валентинович	За	

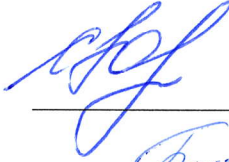
за – 7 членов комиссии;
против - 0.

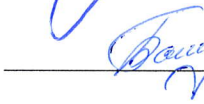
По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:
Отклонить заявление.

Настоящее решение может быть оспорено в суде.

Председатель комиссии

Секретарь





С.В. Юсупов

Е.Ю. Башкатова