



**МИНИСТЕРСТВО
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@govvrm.ru
ОГРН 1023601570904, ИНН/КПП 3666057069/366601001

Решение № 525

**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)**

21.11.2023

г. Воронеж, пл. Ленина,
д.12, каб.216

Комиссия в составе:

председатель комиссии: Провоторова О.С., министр имущественных и земельных отношений Воронежской области

члены комиссии: 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

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: Латынина И.А., заместитель директора ГБУ ВО «ЦГКО ВО»

Немцова Е.В., начальник отдела методологии оценки и мониторинга рынка недвижимости ГБУ ВО «ЦГКО ВО»

на заседании, проведенном «21» ноября 2023 года, рассмотрела поступившее в комиссию 25.10.2023

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)	36:16:1601022:153 Воронежская область, р-н Новоусманский, с. Орлово, ул. Ленина, д. 194

поданное на основании установления рыночной стоимости объекта недвижимости (далее - заявление) в размере: 10 635 485,32 (десять миллионов шестьсот тридцать пять тысяч четыреста восемьдесят пять рублей), в отчете об оценке от «24» октября 2023 №44/кн-10-2023, составленному оценщиком (далее – оценщик, составивший отчет об оценке):

Кислов Юрий Васильевич

Саморегулируемая организация
Ассоциация «Межрегиональный
союз оценщиков»

Свидетельство от
21.06.2011 № 847

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 17 448 373,47 (семнадцать миллионов четыреста сорок восемь тысяч триста семьдесят три рубля 47 копеек) по состоянию на 01.01.2021, утвержденной приказом Департамента имущественных и земельных отношений Воронежской области от 13.10.2021 № 2271, уменьшение 39 процентов.

В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:

При составлении отчета нарушено требование статьи 11 Федерального закона об оценочной деятельности в Российской Федерации №135-ФЗ, согласно которому отчет не должен допускать неоднозначного толкования или вводить в заблуждение.

Не обосновано применение скидки на торг для неактивного рынка (сс.45, 60, 68 и 73 отчета). В п. 7.3. на сс. 30-31 отчета приведено 13 аналогов для сравнительного подхода и 10 аналогов для доходного подхода. На с. 36 отчета указано, что объект оценки имеет среднюю ликвидность и может быть реализован в срок от 3 до 6 месяцев.

Расчет стоимости сравнительным подходом выполнен на неоднородной выборке. Коэффициент вариации для аналога №1 сравнительного подхода с. 68 отчета превышает 33%.

Исключение НДС из полученного результата не обосновано. На сс. 68 и 80 отчета указана стоимость объекта оценки с НДС и без НДС.

При расчете надбавки за низкую ликвидность на с. 77 отчета оценщик без обоснования использует максимальное значение срока экспозиции.

При расчете надбавки за инвестиционный менеджмент на с. 78 отчета оценщик без обоснования использует максимальное значение вознаграждения.

При расчете надбавки за риск вложения в недвижимость на с. 77 отчета оценщик без обоснования использует максимальное значение страховых отчислений.

При составлении отчета нарушено требование пп. д п. 22 ФСО №7 «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». Отсутствие корректировки на этажность в сравнительном и доходном подходе не обосновано. Объект оценки по количеству этажей отличается от аналогов.

При расчете стоимости земельного участка для аналогов сравнительного подхода на с. 67 приложения отчета в разделе местоположение объекта не обосновано отсутствуют такие характеристики как удаление от областного центра и численность населения.

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 36:16:1601022:153.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 1:

Члены комиссии	За	Против
Волков Владимир Викторович	За	
Кнуров Александр Дмитриевич	За	
Москалев Алексей Игоревич	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Провоторова Ольга Сергеевна	За	

за – 6 членов комиссии;
против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Отклонить заявление.

Настоящее решение может быть оспорено в суде.

Председатель комиссии

О.С. Провоторова