



**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 № 442

**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)**

20.10.2022

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

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 «20» октября 2022 года, рассмотрела поступившее в комиссию 05.10.2022 от Общества с ограниченной ответственностью «ЕвроСтрой» (ОГРН 1153668002828, 394028, г. Воронеж, ул. Дубровина, д. 3в, офис 38) заявление о пересмотре результатов определения кадастровой стоимости объекта капитального строительства, в отношении которого оспариваются результаты определения кадастровой стоимости:

Вид объекта недвижимости	Здание
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:34:0310011:521 Воронежская область, г. Воронеж, ул. Дубровина, 3в

поданное на основании установления рыночной стоимости объекта капитального строительства (далее - заявление) в размере: 43 782 000,00 (сорок три миллиона семьсот восемьдесят две тысячи рублей), в отчете об оценке от «26» июля 2022 № 2022/34, составленному оценщиком (далее – оценщик, составивший отчет об оценке):

Гриценко Анатолий
Иванович

НП «Саморегулируемая
организация «Национальная
коллегия специалистов-
оценщиков»

Свидетельство от
17.01.2008 №01206

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 капитального строительства от кадастровой стоимости объекта капитального строительства, определенной в размере 424 615 819,59 (четыреста двадцать четыре миллиона шестьсот пятнадцать тысяч восемьсот девятнадцать рублей 59 копеек) по состоянию на 01.01.2021, утвержденной приказом Департамента имущественных и земельных отношений Воронежской области от 13.10.2021 № 2271, уменьшение 90 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 нарушены требования пп. б) п. 22 ФСО № 7: «в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним

по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным», а также п. 13 ФСО № 1 «Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений».

Невозможно определить сопоставимость объектов-аналогов с оцениваемым объектом по ценообразующим факторам. Точное местоположение объекта-аналога №3 не определено, в объявлении указана улица и район города, где располагается объект (с. 84). Приведенная в объявлении информация является противоречивой и не позволяет точно определить его местоположение. Следовательно, отсутствует достоверная и достаточная информация о характеристиках объектов-аналогов.

Невозможно определить сопоставимость объектов-аналогов с оцениваемым объектом по ценообразующим факторам при расчете стоимости земельного участка. Точное местоположение объекта-аналога №2 не определено, в объявлении на с. 83 указано: «...напротив автоцентра Модус, московская трасса». Автоцентр Модус и территория напротив него находятся за пределами г. Воронеж и относятся к Рамонскому муниципальному району.

При составлении отчета нарушено требование пункта 5 ФСО № 3: «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».

В отчете при расчете стоимости земельного участка (с. 50) ошибочно использована корректировка на коммуникации. Значения корректировки, приведенные в таблице на с. 50, не соответствуют описанию расчета данной корректировки, приведенной на с. 53. Учитывая, что объекты-аналоги, как и объект оценки, имеют возможность подключения всех коммуникаций, применение данной корректировки нецелесообразно.

Оценщик нарушил п. 11в ФСО №7 «анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен».

Оценка рыночной стоимости объекта в рамках доходного подхода выполнена с использованием фактических (нерыночных) данных. В отчете отсутствует анализ рынка арендных ставок торговых объектов в г. Воронеж, а также отсутствует подтверждающая информация о соответствии рыночным данным значений, используемых в расчетах: информация о потенциальном валовом доходе и операционных расходах.

Кроме того, расчет рыночной стоимости объекта оценки в рамках доходного подхода выполнен некорректно. Стоимость ремонта короткоживущих элементов объекта оценки определена на с. 60 отчета в размере 54 029 453 руб., тогда как стоимость всего объекта оценки, находящегося в хорошем состоянии и не требующего ремонта, составила 43 782 000 руб.

Между тем, согласно п.13 ФСО № 7 «наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически

возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано».

В этой связи выполнение ремонта стоимостью 54 029 453 руб. при рыночной стоимости 43 782 000 руб., очевидно, не является финансово оправданным, что может свидетельствовать, как о недостоверности рыночной стоимости, так и о допущенных ошибках при выборе методов и подходов.

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 **36:34:0310011:521**.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 23:

Члены комиссии	За	Против
Калабухов Геннадий Алексеевич	За	
Волков Владимир Викторович	За	
Кнуров Александр Дмитриевич	За	
Москалев Алексей Игоревич	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Юсупов Сергей Валентинович	За	

за – 8 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