



**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 № 622

**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)**

28.12.2022

г. Воронеж, пл. Ленина,
д.12, каб.216

Комиссия в составе:

**И.о. председателя
комиссии:** Провоторова О.С., первый заместитель руководителя
департамента имущественных и земельных отношений
Воронежской области

члены комиссии: Кнуров А.Д., консультант исполнительного аппарата
Ассоциации «Совет муниципальных образований
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»

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»

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

на заседании, проведенном «28» декабря 2022 года, рассмотрела поступившее в комиссию 08.12.2022 от

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)	36:05:2600026:77 Воронежская область, р-н Бутурлиновский, с. Козловка, ул. Дзержинского, 32/1

поданное на основании установления рыночной стоимости объекта недвижимости (далее - заявление) в размере: 5 160 100,00 (пять миллионов сто шестьдесят тысяч сто рублей), в отчете об оценке от «30» ноября 2022 № 1427, составленному оценщиком (далее – оценщик, составивший отчет об оценке):

Павлова Людмила
Тимофеевна

фамилия, имя, отчество оценщика

Саморегулируемая
межрегиональная ассоциация
оценщиков (СМАО)

наименование саморегулируемой организации
оценщиков, членом которой является оценщик

Свидетельство от
15.02.2008 №1910

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 10 851 557,81 (десять миллионов восьмисот пятьдесят одна тысяча пятьсот пятьдесят семь рублей 81 копейка) по состоянию на 01.01.2021, утвержденной приказом Департамента имущественных и земельных отношений Воронежской области от 13.10.2021 № 2271, уменьшение 52 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 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.

В отчете отсутствует расчет рыночной стоимости непосредственно здания объекта оценки, в приведенных расчетах определена стоимость ЕОН, включающая стоимость земельного участка, относящегося к улучшениям земельного участка.

При составлении отчета нарушены требования п. 22 б 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».

Оценщиком проведена корректировка на дату предложения объекта аналога №1 в таблице 17 на с. 54, в рамках доходного подхода, при этом в описании корректировки оценщик указывает, что корректировка по данному фактору не проводилась. Также в таблице 8 на с. 46 отсутствует корректировка объекта аналога №5 на дату предложения. Указанное противоречие искажает данные анализа рынка и нарушает требования п. 5 ФСО №3 в части неоднозначности полученных результатов, а также в части введения в заблуждение.

При составлении отчета нарушено требование п. 5 ФСО №3, согласно которому, содержание отчета об оценке не должно вводить в заблуждение заказчика оценки и иных заинтересованных лиц (пользователи отчета об оценке).

Использованный в расчетах удельный показатель рыночной стоимости объекта-аналога №1 в таблице 8 на с. 46 не соответствует удельному показателю, указанному в объявлении объекта аналога №1 (с. 80).

Оценщиком необоснованно применена корректировка на местоположение при расчете рыночной стоимости в рамках сравнительного подхода. При проведении корректировки на местоположение в зависимости от территориальной зоны в таблице 11 (с.50 отчета) объект аналог № 1 отнесен к III типовой зоне «Райцентры с развитой промышленностью», объект аналог №5 к типовой территориальной зоне «Райцентры сельскохозяйственных районов». Оценщиком не приведены критерии выбора типовой зоны для населенного пункта.

В таблице 8 на с. 47 проведена корректировка на площадь объекта аналога №4, равную 172,9 кв.м., при этом в описании корректировок (таблица 12, с. 51) указана площадь объекта аналога №4 - 263 кв.м.

Оценщиком необоснованно применена корректировка на техническое состояние здания объекта аналога №2, (с. 82), использованного в рамках сравнительного подхода, в отчете отсутствует подтвержденная информация о техническом состоянии здания аналога. Различия в техническом состоянии зданий аналогов и объекта оценки не выявлены на основании приведенных в отчете фотографий. Одновременно с этим, в объявлении аналога №4 (с. 85) указано, что состояние хорошее, однако в отчете в таблице 8 на (с. 47) указано удовлетворительное состояние.

Оценщиком необоснованно применена корректировка на состояние внутренней отделки к ценам объектов аналогов (с.48), использованных в рамках сравнительного подхода. В объявлении объекта аналога № 4, в рамках доходного подхода, указано, что все помещения с ремонтом, однако в таблице 17 указано - требует косметического ремонта. В отчете отсутствует подтвержденная информация о состоянии внутренней отделки остальных объектов-аналогов. Различия в состоянии внутренней отделки объектов-аналогов и объекта оценки не выявлены на основании приведенных в отчете фотографий.

Оценщиком необоснованно применена корректировка на материал стен здания к цене объекта-аналога №2, так в таблице 8 (с. 47) материал стен указан - кирпич, далее в этой же таблице на (с. 48) указан материал стен – газосиликатный блок. Таким образом, в отчете отсутствует подтвержденная информация о материале стен объекта-аналога № 2.

В отчете необоснованно применена корректировка на вид права для единого объекта недвижимости (ЕОН) объекта аналога №4 (с. 47), тогда как для указанного объекта характерно отличие в правах только на земельный участок в составе ЕОН.

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 **36:05:2600026:77**.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 3:

Члены комиссии	За	Против
Кнуров Александр Дмитриевич	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Тархов Александр Евгеньевич	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.

И.о. председателя комиссии

Секретарь

О.С. Провоторова

Е.Ю. Башкатова