



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

Решение № 659

**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)**

06.12.2023

г. Воронеж, пл. Ленина,
д.12, каб.216

Комиссия в составе:

председатель комиссии: Баскакова Г.В., заместитель министра имущественных и земельных отношений Воронежской области

члены комиссии: Иволгин Р.В., заместитель руководителя Управления Росреестра по Воронежской области

Волков В.В., заместитель руководителя департамента финансов 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:

Герасимова Н.А., начальник отдела аналитической работы и обеспечения основной деятельности ГБУ ВО «ЦГКО ВО»

Присутствовали: Калагастова О.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 «06» декабря 2023 года, рассмотрела поступившее в комиссию 21.11.2023 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)	36:28:0300031:402 Воронежская область, Семилукский район, пос. Стрелица, улица Гагарина, дом 29 А

поданное на основании установления рыночной стоимости объекта недвижимости (далее - заявление) в размере: 4 939 000,00 (четыре миллиона девятьсот тридцать девять тысяч рублей), в отчете об оценке от «21» ноября 2023 № 2272, составленному оценщиком (далее – оценщик, составивший отчет об оценке):

Павлова Людмила Тимофеевна	Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков (СМАО)	Свидетельство от 15.02.2008 № 1910
<small>фамилия, имя, отчество оценщика</small>	<small>наименование саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является оценщик</small>	<small>реквизиты документа подтверждающего членство оценщика в саморегулируемой организации оценщиков</small>

В результате рассмотрения заявления комиссией установлено отличие рыночной стоимости объекта недвижимости от кадастровой стоимости объекта недвижимости, определенной в размере 7 565 241,31 (семь миллионов пятьсот шестьдесят пять тысяч двести сорок один рубль 31 копейка) по состоянию на 01.01.2021, утвержденной приказом Департамента имущественных и земельных отношений Воронежской области от 13.10.2021 № 2271, уменьшение 35 процентов.

В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:

При составлении отчета нарушено требование ст. 11 Федерального закона «Об оценочной деятельности в РФ» № 135-ФЗ, согласно которому отчет не должен допускать неоднозначное толкование или вводить в заблуждение.

Данные о материале стен аналогов №№ 1,3, использованные при расчете стоимости объекта оценки сравнительным подходом (с. 55), не соответствуют данным Росреестра.

Значения площадей аналогов №№ 2,3, используемые при расчете стоимости объекта оценки доходным подходом (с. 62), не соответствуют значениям площадей, указанным в источниках информации (сс. 88,89).

При составлении отчета нарушено требование п.п. 2 п. 2 ФСО VI, согласно которому существенная информация, приведенная в отчете об оценке, должна быть подтверждена путем раскрытия ее источников.

Информация о ценах предложений аналогов №№ 1,3, использованных в рамках сравнительного подхода, на дату оценки не подтверждена, поскольку, согласно копиям страниц интернет-источников (сс. 82, 85), данная информация обновлялась после даты оценки.

Информация о материале стен аналога № 4 (с. 87), использованного в рамках сравнительного подхода, а также аналогов №№ 1, 3 (сс. 88, 89), использованных в рамках доходного подхода, не подтверждена.

При составлении отчета нарушено требование п. 22д ФСО №7, согласно которому при применении метода корректировок каждый аналог сравнивается с объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), выявляются различия объектов по этим факторам, и цена аналога или ее удельный показатель корректируется по выявленным различиям.

Без обоснования не учтено различие объекта оценки и аналогов по фактору удаленности населенного пункта от областного центра, расположения объекта в пределах населенного пункта, а также по фактору года постройки здания.

Корректировки на техническое состояние зданий и внутреннюю отделку помещений аналогов (сс. 55, 63) не обоснованы, поскольку в отчете отсутствуют данные, позволяющие сопоставить объект оценки с аналогами по состоянию здания и внутренней отделки.

Без обоснования не учтено различие объекта оценки и аналогов №№ 1,2,4, использованных в рамках доходного подхода по фактору типа объекта недвижимости: объект оценки представляет собой здание, тогда как указанные аналоги являются встроенными помещениями.

При составлении отчета нарушено требование п.п. 3 п. 2 ФСО VI, согласно которому отчет должен содержать достаточное количество сведений, позволяющее квалифицированному специалисту, не участвовавшему в процессе оценки объекта оценки, понять логику и объем проведенного оценщиком исследования.

Без обоснования не приведен расчет корректировки на этажность (сс. 59, 68).

В отчете отсутствует информация об арендопригодной площади в составе аналогов №№ 2, 4 (сс. 88,89), представляющих собой предлагаемые к аренде этажи зданий, что допускает наличие коридоров и санузлов, тогда как оценщик определяет подобные площади как неарендопригодные (с. 70).

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 36:28:0300031:402.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 65:

Члены комиссии	За	Против
Иволгин Роман Вячеславович	За	
Волков Владимир Викторович	За	
Москалев Алексей Игоревич	За	

Сенцова Марина Владимировна	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Баскакова Галина Валентиновна	За	

за – 7 членов комиссии;
против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:
Отклонить заявление.

Настоящее решение может быть оспорено в суде.

Председатель комиссии

Г.В. Баскакова