



**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 № 600

**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 09.11.2023 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)	36:02:1000006:128 Воронежская область, Бобровский район, с.Коршево, ул.Ленинская, 2"Б"

поданное на основании установления рыночной стоимости объекта недвижимости (далее - заявление) в размере: 3 246 000,00 (три миллиона двести сорок шесть тысяч рублей), в отчете об оценке от «03» ноября 2023 №2247, составленному оценщиком (далее – оценщик, составивший отчет об оценке):

Павлова Людмила
Тимофеевна

Саморегулируемая
межрегиональная ассоциация
оценщиков (СМАО)

Свидетельство от
15.02.2008 №1910

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 4 990 932,14 (четыре миллиона девятьсот девяносто тысяч девятьсот тридцать два рубля 14 копеек) по состоянию на 01.01.2021, утвержденной актом от 01.04.2022 АОКС-36/ОКС/2022/000064, 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 «отчет не должен допускать неоднозначное толкование или вводить в заблуждение», требование п. 226 ФСО № 7, согласно которому «в качестве 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», и требование пп. 3 п. 2 ФСО VI «отчет должен содержать достаточное количество сведений, позволяющее квалифицированному специалисту, не участвовавшему в процессе оценки объекта

оценки, понять логику и объем проведенного оценщиком исследования, убедиться в его соответствии заданию на оценку и достаточности для цели оценки».

В качестве аналогов № 1 и № 3 использованы предложения о продаже объектов, дата предложения которых позже даты оценки (с. 82 и с. 85 отчета). Представленные копии интернет-страниц не подтверждают информацию о цене предложения, актуальную на дату оценки.

Кроме того, на с. 54 в таблице 7 отчета для аналогов используется информация о дате публикации объявления, в то время как необходимо использовать дату предложения (обновления).

Допущена арифметическая ошибка при расчете корректировки на площадь для аналогов в таблице 12 на с. 59 отчета в рамках сравнительного подхода. При пересчете по использованной в отчете формуле результаты корректирующих значений не совпадают с представленными.

Информация о местоположении и площади аналога № 4 (таблица 7 на сс. 54-57 отчета) не соответствует данным, представленным в копии интернет-страниц объявления на с. 87 отчета. Таким образом, корректировки на местоположение и на площадь объекта применены необоснованно.

В рамках анализа фактических данных о ценах предложений (таблица 5 на с. 35 отчета) отсутствует информация об аналоге № 3 (с. 85 отчета), который используется при определении рыночной стоимости объекта оценки сравнительным подходом, что искажает результаты анализа рынка недвижимости, к которому относится объект оценки.

Отказ от использования ряда аналогов, представленных в таблице 5 на с. 35 отчета необоснован.

Информация о величине корректирующего коэффициента на земельный участок, относящийся к зданию, актуальная на дату оценки, не подтверждена. Ссылка на источник информации, указанная в таблице с.60 отчета, не активна. Кроме того, источник информации, на который ссылается оценщик, 2015 года, в то время как дата оценки 01.01.2021. Применение устаревших данных некорректно, так как приводит к искажению результатов.

В таблице 7 на с. 54 отчета представлена неверная ссылка на объявление для аналога № 4, что вводит в заблуждение.

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 36:02:1000006:128.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 6:

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