



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

Решение № 47

**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)**

28.02.2023

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

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»

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

на заседании, проведенном «28» февраля 2023 года, рассмотрела поступившее в комиссию 07.02.2023 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)	36:05:2600026:77 Воронежская область, р-н Бутурлиновский, с. Козловка, ул. Дзержинского, 32/1

поданное на основании установления рыночной стоимости объекта недвижимости (далее - заявление) в размере: 3 878 000,00 (три миллиона восемьсот семьдесят восемь тысяч рублей), в отчете об оценке от «30» ноября 2022 № 1427, 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 10 851 557,81 (десять миллионов восемьсот 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 64 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 ст. 11 Федерального закона «Об оценочной деятельности в РФ» №135-ФЗ «отчет не должен допускать неоднозначное толкование или вводить в заблуждение» и требование ФСО № 3 в части п. 5: «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» и п. 8и «...описание должно позволять пользователю отчета об оценке понять логику процесса определения стоимости и соответствие выбранного оценщиком метода

(методов) объекту оценки, определяемому виду стоимости и предполагаемому использованию результатов оценки».

В отчете необоснованно приведен отказ от корректировки на передаваемые права, тогда как земельный участок объекта-аналога №4 находится на праве долгосрочной аренды, о чем свидетельствует информация в объявлении (с. 86).

Оценщиком без обоснования проведена корректировка на техническое состояние здания для сравнительного подхода, учитывая, что в тексте объявления объекта аналога №5 (с. 88) отсутствует информация о техническом состоянии здания и годе постройки.

Оценщиком необоснованно применена корректировка на состояние внутренней отделки к ценам объектов аналогов (с.51), использованных в рамках сравнительного подхода. В объявлении объекта аналога №1 (с.81) и объекта аналога №5 (с. 88), отсутствует информация и на основании приведенных в отчете фотографий невозможно определить состояние внутренней отделки объектов. А в объявлении объекта аналога №4 (с. 86) указано, что состояние хорошее, однако в расчетной таблице указано – удовлетворительное, требует косметического ремонта.

Оценщиком необоснованно применена корректировка на расположение относительно красной линии к ценам объектов аналогов (с.52), использованных в рамках сравнительного подхода. Так, оценщик определил, что объекты аналоги №1,4,5 расположены на красной линии, и корректировка не требуется, однако в расчетной таблице 8 (с. 47) указано, что объект аналог №1 находится внутри квартала. Объекты аналоги №2,3 расположены внутри квартала, однако в расчетной таблице объект аналог №2 значится как «расположен на красной линии».

Оценщик без обоснования принимает максимальное значение диапазона доли земельного участка в размере 25%, приведенного в таблице 16 (с. 53), при учете поправки на земельный участок, относящийся к зданию.

Оценщиком не обосновано применение корректировки на техническое состояние здания к ценам объектов аналогов (с.60), использованных в рамках доходного подхода, так как учтенная в расчетах информация о годе постройки объектов-аналогов № 1,3,4 не подтверждена.

Оценщиком необоснованно применена корректировка на материал стен к цене объекта-аналога №1,3,4, (с. 61), использованных в рамках доходного подхода, в отчете отсутствует подтвержденная информация о материале стен данных объектов-аналогов.

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

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 6:

Члены комиссии	За	Против
Калабухов Геннадий Алексеевич	За	
Волков Владимир Викторович	За	
Москалев Алексей Игоревич	За	

Сенцова Марина Владимировна	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Юсупов Сергей Валентинович	За	

за – 7 членов комиссии;
против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:
Отклонить заявление.

Настоящее решение может быть оспорено в суде.

Председатель комиссии

Подписан: Юсупов Сергей Валентинович
DN: С=RU, S=Воронежская область, L=г. Воронеж,
Т=Руководитель, О=ДЕПАРТАМЕНТ
ИМУЩЕСТВЕННЫХ И ЗЕМЕЛЬНЫХ ОТНОШЕНИЙ
ВОРОНЕЖСКОЙ ОБЛАСТИ, SNILS=01947881390,
INN=772336937250, E=dizo@govvrn.ru, G=Сергей
Валентинович, SN=Юсупов, CN=Юсупов Сергей
Валентинович
Основание: Я являюсь автором этого документа
Местоположение: г. Воронеж, пл. Ленина 12

С.В. Юсупов