



**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 № 429**

**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)**

19.10.2023

г. Воронеж, пл. Ленина,  
д.12, каб.216

Комиссия в составе:

**председатель комиссии:** Провоторова О.С., министр имущественных и земельных отношений Воронежской области

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

Волков В.В., заместитель министра финансов Воронежской области

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

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»

Котенкова Е.А., начальник отдела по экономике и управлению муниципальным имуществом администрации Воробьевского муниципального района Воронежской области

Колмыков С.Н., директор МП ВР «Транссервис»

на заседании, проведенном «19» октября 2023 года, рассмотрела поступившее в комиссию 26.09.2023 от МП ВР «Транссервис» (ОГРН 1023600797186, 397566, Воронежская область, Воробьевский район, п. Первомайский, ул. Мира, д. 18) 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)	<b>36:08:1000002:89</b> Воронежская область, р-н Воробьевский, п. Первомайский, ул. Мира, д. 18

поданное на основании установления рыночной стоимости объекта недвижимости (далее - заявление) в размере: 1 936 665,00 (один миллион девятьсот тридцать шесть тысяч шестьсот шестьдесят пять рублей), в отчете об оценке от «28» июля 2023 №1220-2023, составленному оценщиком (далее – оценщик, составивший отчет об оценке):

Иващенко Ксения Александровна	Саморегулируемая организация Ассоциация «Русское общество оценщиков»	Свидетельство от 02.02.2021 №0003382
<hr/> фамилия, имя, отчество оценщика	<hr/> наименование саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является оценщик	<hr/> 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 8 339 359,11 (восемь миллионов триста тридцать девять тысяч триста пятьдесят девять рублей 11 копеек) по состоянию на 01.01.2021, утвержденной приказом Департамента имущественных и земельных отношений Воронежской области от 13.10.2021 № 2271, уменьшение 77 процентов.

#### **В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:**

При составлении отчета нарушено требование статьи 11 Федерального закона об оценочной деятельности в Российской Федерации №135-ФЗ, согласно которому отчет не должен допускать неоднозначного толкования или вводить в заблуждение, а также, требование пп. 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.

Назначение объекта оценки без обоснования определено оценщиком как производственно-складское (сс. 21,50,62), тогда как объект оценки представляет собой боксы для техники (сс. 158,166,170), имеет соответствующее назначение и текущее использование.

Для расчета стоимости земельных участков в составе аналогов №№ 2,3, представляющих собой производственно-складские объекты (сс. 86,89), без обоснования взяты предложения участков под автомойку, авторемонт (с. 97), автозаправочную станцию (с. 99).

В отчете приведены противоречивые данные о годе постройки объекта оценки (с. 21, 158, 166, 170, 175, 178, 183).

Место расположения аналога №2 (с. 86), использованного в рамках сравнительного подхода, не идентифицировано. Координаты, данные в объявлении, не соответствуют предполагаемому адресу, указанному оценщиком.

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

Аналоги №№ 1-3, использованные в рамках сравнительного подхода (сс. 84-89), не сопоставлены с объектом оценки по фактору года постройки здания.

Без обоснования не учтено различие в местоположении аналогов №№1-3, использованных в рамках сравнительного подхода (сс. 84,96,89), и земельных участков, взятых для расчета стоимости земли в их составе (сс. 97,99,102).

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 об отсутствии отопления у оцениваемого объекта не подтверждена, вследствие чего корректировка на печное отопление к цене аналога №1 (сс.57,84), использованного в рамках сравнительного подхода, применена необоснованно.

Информация о сроках аренды земельного участка (сс. 97-99) не подтверждена; таким образом, принимаемое значение корректировки на передаваемые права (с. 141) не имеет обоснования.

## **ВЫВОД**

**Результаты, полученные в рамках данного отчёта, не рекомендованы к использованию для установления кадастровой стоимости в размере рыночной.**

В соответствии с пунктом 6 Приказа Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 24.08.2020 №П/0311 «Об утверждении порядка работы комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости» Чернов Дмитрий Сергеевич заявил самоотвод по причине личной заинтересованности в исходе голосования в связи с подготовкой отчета об оценке рыночной стоимости по рассматриваемому объекту недвижимости АО «Воронежстройинформ».

Председательствующим на голосование вынесен вопрос об отклонении заявления о пересмотре кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 36:08:1000002:89.

**ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 5:**

<b>Члены комиссии</b>	<b>За</b>	<b>Против</b>
Иволгин Роман Вячеславович	За	
Волков Владимир Викторович	За	
Кнуров Александр Дмитриевич	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	-	-
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.

Председатель комиссии

О.С. Провоторова