



**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 № 18

**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)**

17.01.2023

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

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»

Немцова Е.В., начальник отдела мониторинга рынка
недвижимости ГБУ ВО «ЦГКО ВО»

на заседании, проведенном «17» января 2023 года, рассмотрела поступившее в комиссию 28.12.2022 от Бобровского РПТК (ОГРН 1023600530865, 396250, Воронежская область, Бобровский район, г. Бобров, ул. им. Кирова, д. 39) 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)	36:02:1300003:120 Воронежская область, р-н Бобровский, с. Никольское 2-е, ул. Мира, д. 1а

поданное на основании установления рыночной стоимости объекта недвижимости (далее - заявление) в размере: 1 894 000,00 (один миллион восемьсот девяносто четыре тысячи рублей), в отчете об оценке от «26» декабря 2022 № 146к22, составленному оценщиком (далее – оценщик, составивший отчет об оценке):

Токарев Артем Видадиевич	Саморегулируемая организация оценщиков «Союз «Федерация Специалистов Оценщиков»	Выписка из реестра членов саморегулируемой организации оценщиков от 27.08.2021. Регистрационный №349 от 28.12.2016г.
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 5 206 226,88 (пять миллионов двести шесть тысяч двести двадцать шесть рублей 88 копеек) 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 пп.4 п.5 ФСО V «степень сопоставимости аналогов с объектом оценки (значимость сравнительного подхода тем выше, чем ближе аналоги по своим существенным характеристикам к объекту оценки и чем меньше корректировок требуется вносить в цены аналогов)».

В отчете приведена противоречивая информация в отношении объекта аналога №3. На с. 112 отчета в расчетной таблице по сравнительному подходу для объекта-аналога №3 указано отсутствие улучшений. Согласно сведениям ЕГРН на

земельном участке аналога № 3 с кадастровым номером 36:27:0011901:13 расположен объект капитального строительства с кадастровым номером 36:27:0000000:3568, год завершения строительства 1981.

В отчете приведена противоречивая информация в отношении этажности здания аналога №2. На с.167 отчета в копии объявления о продаже объекта недвижимости усматривается наличие у объекта третьего этажа. В расчетной таблице на с. 135 отчета этажность здания аналога № 2 - «2-хэтажное здание с подвалом».

На с. 135 необоснованно введена корректировка на группу капитальности -7% для объектов аналогов №1 - №3, ввиду отнесения объекта оценки ко II группе капитальности. Однако согласно сведениям ЕГРН у объекта оценки группа капитальности «I и (или) II», материал наружных стен - «Крупнопанельные», по данным копии приложенного документа на с. 199 отчета перекрытия - «Железобетонные плиты», что в соответствии со сборником УПВС Онлайн - Электронная версия (Приложение 3) соответствует I группе капитальности.

При составлении отчета нарушено требование пп в) п. 22 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».

В отчете на с. 112 аналог № 3 необоснованно отнесен по функциональному назначению к офисно-торговой застройке. Согласно сведениям ЕГРН аналог № 3 с кадастровым номером 36:19:6200007:8 имеет разрешенное использование «заправка транспортных средств, обеспечение дорожного отдыха», следовательно, может быть отнесен и к сегменту рынка объектов придорожного сервиса. Оценщиком не приведены критерии выбора сегмента рынка недвижимости.

На с. 135 отчета применение корректировки на группу капитальности выполнено без обоснования. Аналог № 2 отнесен к группе капитальности I, однако согласно сведениям ЕГРН (с. 170) материал стен указанного объекта «Из прочих материалов», что соответствует III или IV группе капитальности. Оценщиком не приведены критерии выбора группы капитальности.

Кроме того, оценщик необоснованно использует информацию о событиях, произошедших после даты оценки (дата оценки – 01.01.2021, дата предложения объекта-аналога №3 – 27.02.2021 (с. 181 отчета)).

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 **36:02:1300003:120**.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 18:

Члены комиссии	За	Против
Калабухов Геннадий Алексеевич	За	
Москалев Алексей Игоревич	За	

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

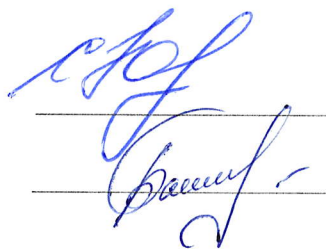
за – 6 членов комиссии;
против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Отклонить заявление.

Настоящее решение может быть оспорено в суде.

Председатель комиссии



С.В. Юсупов

Секретарь

Е.Ю. Башкатова