



**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 № 135**

**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)**

26.04.2023

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:** Волков В.В., заместитель руководителя департамента финансов Воронежской области

Кнуров А.Д., консультант исполнительного аппарата Ассоциации «Совет муниципальных образований 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 методологии оценки и мониторинга рынка недвижимости ГБУ ВО «ЦГКО ВО»

на заседании, проведенном «26» апреля 2023 года, рассмотрела поступившее в комиссию 17.04.2023 от публичного акционерного общества «Сбербанк России» (ОГРН 1027700132195, 394018, г. Воронеж, ул. 9 Января, д. 28) 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>36:01:0010510:192</b> Воронежская область, р-н Аннинский, п.г.т. Анна, ул. Ленина, д. 32

поданное на основании установления рыночной стоимости объекта недвижимости (далее - заявление) в размере: 27 676 000,00 (двадцать семь миллионов шестьсот семьдесят шесть тысяч рублей), в отчете об оценке от «23» марта 2023 № 143-16к22, 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 35 564 537,82 (тридцать пять миллионов пятьсот шестьдесят четыре тысячи пятьсот тридцать семь рублей 82 копейки) по состоянию на 01.01.2021, утвержденной приказом Департамента имущественных и земельных отношений Воронежской области от 13.10.2021 № 2271, уменьшение 22 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 пп. 3 п. 2 ФСО № 6, 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, убедиться в его соответствии заданию на оценку и достаточности для цели оценки, а также требование п. 22 б ФСО № 7, согласно которому в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам.

В отчете не приведено обоснование использования в качестве объектов-аналогов земельных участков, не относящихся к сегменту рынка объекта оценки. Объект-аналог №1 (сс. 136-138) относится к сегменту рынка многоквартирной жилой застройки; окружение участка составляют придомовые территории жилых домов. Объект-аналог №2 (сс. 138-139) относится к сегменту рынка гостиничного бизнеса, окружение участка составляют: зоны озеленения территорий общего пользования, зона размещения объектов водоснабжения, комплекс зданий МВД и кладбище. Данное местоположение несопоставимо с местоположением объекта оценки, расположенного среди объектов торгово-офисного и социально-культурного назначения, имеющих высокую посещаемость населением.

В отчете не приведено обоснование применения к ценам аналогов №№ 2,3 (с. 103) корректировки на площадь земельного участка на основе математической модели для объектов, рекомендуемой площадью не менее 7,75 соток, тогда как объекты-аналоги №№ 2,3 имеют площади менее 7,75 соток.

В приведенной таблице корректировок на площадь (с. 103) полученные результаты не соответствуют вычислениям.

В отчете не приведено обоснование определения физического состояния зданий и состояния отделки объектов-аналогов №№ 1,2 (сс. 104,114,142,143), использованных в рамках сравнительного подхода; объекта-аналога №1 (сс. 128,145), использованного в рамках доходного подхода. В объявлениях о предложении к продаже данных объектов сведения о состоянии зданий и отделки отсутствуют.

В отчете не приведено обоснование определения местоположения объекта-аналога №1, использованного в рамках доходного подхода, на красной линии улицы, тогда как данный объект находится на территории рынка в глубине застройки (сс. 128,145).

В отчете не приведено обоснование введения повышающей корректировки на местоположение в пределах населенного пункта к цене объекта-аналога №1, использованного в рамках сравнительного подхода (с. 104).

В отчете не приведено обоснование использования максимального значения процента доходности для объекта оценки из приведенного интервала (с. 132), исходя из численности населения населенного пункта расположения.

При составлении отчета нарушено требование п. 22 д ФСО № 7, согласно которому каждый объект-аналог сравнивается с объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), выявляются различия объектов по этим факторам, и цена объекта-аналога или ее удельный показатель корректируется по выявленным различиям с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки.

Не учтено различие объекта оценки и объекта-аналога №2 (с. 143), использованного в рамках сравнительного подхода, по факторам материала стен и группы капитальности здания. Объект оценки имеет кирпичные стены, I группу капитальности. Объект-аналог №2 имеет материал стен: «смешанные», здание относится к II, III группе капитальности.

Не учтено различие объекта оценки и объектов-аналогов №№ 1-3 (сс. 145-

150), использованных в рамках доходного подхода, по фактору класса качества здания.

Не учтено различие объекта оценки и объектов-аналогов №№ 1,3 (сс. 145,149), использованных в рамках доходного подхода, по фактору местоположения в пределах населенного пункта. Объект оценки находится в общественно-деловом центре населенного пункта, тогда как объекты-аналоги находятся в спальных районах.

### **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 **36:01:0010510:192**.

#### ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 40:

<b>Члены комиссии</b>	<b>За</b>	<b>Против</b>
Волков Владимир Викторович	За	
Кнуров Александр Дмитриевич	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

С.В. Юсупов