



**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 № 623**

**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)**

28.12.2022

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

Комиссия в составе:

**И.о. председателя комиссии:** Провоторова О.С., первый заместитель руководителя департамента имущественных и земельных отношений Воронежской области

**члены комиссии:** 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

Тархов А.Е., эксперт Бюро по защите прав предпринимателей и инвесторов Воронежского областного отделения общественной организации малого и среднего предпринимательства «ОПОРА РОССИИ»

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» декабря 2022 года, рассмотрела поступившее в комиссию 08.12.2022 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)	<b>36:10:1000069:216</b> Воронежская область, р-н Калачеевский, с. Заброды, ул. Магистральная, д. 2д

поданное на основании установления рыночной стоимости объекта недвижимости (далее - заявление) в размере: 3 341 000,00 (три миллиона триста сорок одна тысяча рублей), в отчете об оценке от «12» октября 2022 № 05-10/2022-ПП, составленному оценщиком (далее – оценщик, составивший отчет об оценке):

Малиашвили Татьяна Валерьевна	Некоммерческое партнерство саморегулируемой организации «Деловой союз оценщиков»	Свидетельство от 28.12.2012 №555
<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 6 405 199,80 (шесть миллионов четыреста пять тысяч сто девяносто девять рублей 80 копеек) по состоянию на 01.01.2021, утвержденной приказом Департамента имущественных и земельных отношений Воронежской области от 13.10.2021 № 2271, уменьшение 48 процентов.

**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 п. 22в ФСО № 7 «при проведении оценки должны быть описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов. Использование в расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов должно быть обосновано в отчете об оценке».

В п.10.3. на с. 29 отчета, оценщик указал принцип отбора объектов-аналогов: «...вид передаваемого права, площадь, местоположение – в районных центрах Воронежской области, назначение недвижимости, конструктивы здания. Для выбора аналогов для оценки данные характеристики являлись приоритетными». Однако объект оценки расположен не в районном центре, а в обычном селе. В отчете отсутствует обоснование выбора объектов-аналогов, расположенных именно в районных центрах.

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 части 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 на с. 59 содержится неподтвержденная информация об объекте-аналоге №2, используемом для расчета земельных участков в сравнительном подходе.

На с.57 отчета содержится противоречивая информация относительно стоимости объекта -аналога №2: стоимость в копии объявления на с. 59 отчета - 2000 000 руб., а в таблице 18 на с. 57 - 2 200 000 руб.

В отчете содержится противоречивая информация в отношении объекта-аналога № 3: на с. 79 указано расположение - «в глубине квартала», тогда как при расчете стоимости земельного участка для этого объекта на с. 66 указано - «на красной линии», как и при расчете стоимости ОКС на с. 85.

Удельный показатель итоговой величины месячной арендной ставки – 136 руб./кв.м (с.102 отчета) находится ниже границ представленного диапазона средних удельных цен арендных ставок (180 - 800 руб./кв.м.) для объектов коммерческой недвижимости (в соответствии с таблицей 17, приведенной в п. 10.4. на с. 45 отчета). В качестве объектов-аналогов для расчета величины месячной арендной ставки без обоснования выбраны предложения из нижней части диапазона. Удельный показатель величины месячной арендной ставки объекта оценки не соответствует диапазону рыночных цен, приведенных в данном отчете.

На с. 106 отчета оценщик привел таблицу «Значения доли стоимости, приходящейся на улучшения в общей стоимости ЕОН, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов». Учитывая, что объект оценки расположен не в городе, а в селе, применение среднего значения необоснованно.

### ВЫВОД

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

Председательствующим на голосовании вынесен вопрос об отклонении заявления о пересмотре кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером **36:10:1000069:216**.

#### ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 4:

Члены комиссии	За	Против
Кнуров Александр Дмитриевич	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Тархов Александр Евгеньевич	За	

Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Провоторова Ольга Сергеевна	За	

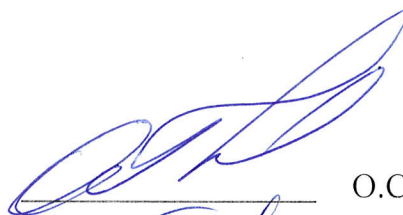
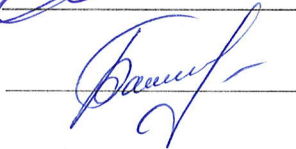
за – 6 членов комиссии;  
против - 0.

**По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:**  
Отклонить заявление.

Настоящее решение может быть оспорено в суде.

И.о. председателя комиссии

Секретарь

О.С. Провоторова

Е.Ю. Башкатова