



**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 № 46
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) | 36:14:0520010:98 Воронежская область, р-н Лискинский, с. Средний Икорец, пл. Революции, д. 50б |

поданное на основании установления рыночной стоимости объекта недвижимости (далее - заявление) в размере: 2 615 000,00 (два миллиона шестьсот пятнадцать тысяч рублей), в отчете об оценке от «03» февраля 2023 № 136-1к22, 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 4 955 685,54 (четыре миллиона девятьсот пятьдесят пять тысяч шестьсот восемьдесят пять рублей 54 копейки) по состоянию на 01.01.2021, утвержденной приказом Департамента имущественных и земельных отношений Воронежской области от 13.10.2021 № 2271, уменьшение 47 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. 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.

Объект-аналог №2 (сс. 71-73) и объект-аналог №3 (сс. 75 - 78) несопоставимы с объектом оценки по функциональному назначению. Объект оценки представляет собой здание магазина; имеет зальную планировку (сс. 10, 11), оптимально

отвечающую целям торговли. Объекты-аналоги №№ 2,3 представляют собой здания, предназначенные для размещения учреждений здравоохранения. Данные объекты имеют коридорно-кабинетную планировку, не позволяющую оптимально использовать площади здания для целей торговли.

При составлении отчета нарушено требование п. 22 д ФСО №7, согласно которому, при применении метода корректировок 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.

Оценщиком без обоснования не учтено различие объекта оценки и объекта-аналога №2 (сс. 71-73) по фактору близости к остановке общественного транспорта, что является важным ценообразующим фактором для магазина. Удаленность от остановки общественного транспорта для объекта оценки составляет 40 м, для объекта-аналога №2 - 950 м.

Оценщиком без обоснования не учтено различие объекта оценки и объекта-аналога №1 (сс. 67-70), объекта-аналога №2 (сс. 71-73) по фактору численности населения в населенном пункте расположения.

При составлении отчета нарушено требования статьи 11 Федерального закона об оценочной деятельности в РФ №135-ФЗ, согласно которому, отчет не должен допускать неоднозначное толкование или вводить в заблуждение.

На с. 106 отчета указано, что отнесение объектов сравнения к той или иной территориальной зоне осуществляется исходя из численности населения в населенном пункте, согласно изданию «Справочник оценщика недвижимости-2020» под редакцией Л. А. Лейфера. Вместе с тем, в данном справочнике отсутствует указание на учет численности населения при определении типовой территориальной зоны расположения объекта недвижимости («Справочник оценщика недвижимости-2020. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение», Нижний Новгород, 2020, страницы 47-48).

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 **36:14:0520010:98**.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 5:

| 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: C=RU, S=Воронежская область, L=г. Воронеж,
T=Руководитель, O=ДЕПАРТАМЕНТ
ИМУЩЕСТВЕННЫХ И ЗЕМЕЛЬНЫХ ОТНОШЕНИЙ
ВОРОНЕЖСКОЙ ОБЛАСТИ, SNILS=01947881390,
INN=772336937250, E=dizo@govvm.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