



**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@govvrm.ru
ОГРН 1023601570904, ИНН/КПП 3666057069/366601001

Решение № 527

**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)**

15.11.2022

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

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»

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

на заседании, проведенном «15» ноября 2022 года, рассмотрела поступившее в комиссию 03.11.2022

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)	36:27:0011202:248 Воронежская область, р-н Россошанский, г. Россошь, площадь Октябрьская, 79в

поданное на основании установления рыночной стоимости объекта недвижимости (далее - заявление) в размере: 6 145 000,00 (шесть миллионов сто сорок пять тысяч рублей), в отчете об оценке от «01» ноября 2022 № 20/10/22-03, составленному оценщиком (далее – оценщик, составивший отчет об оценке):

Трюшниковая Юлия Александровна	Некоммерческое партнерство «Сообщество специалистов- оценщиков «СМАО»	Свидетельство от 08.07.2011 №3356
<small>фамилия, имя, отчество оценщика</small>	<small>наименование саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является оценщик</small>	<small>реквизиты документа подтверждающего членство оценщика в саморегулируемой организации оценщиков</small>

В результате рассмотрения заявления комиссией установлено отличие рыночной стоимости объекта недвижимости от кадастровой стоимости объекта недвижимости, определенной в размере 7 464 332,10 (семь миллионов четыреста шестьдесят четыре тысячи триста тридцать два рубля 10 копеек) по состоянию на 01.01.2021, утвержденной приказом Департамента имущественных и земельных отношений Воронежской области от 13.10.2021 № 2271, уменьшение 18 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 ст. 11 Федерального закона «Об оценочной деятельности в РФ» от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ «отчет не должен допускать неоднозначное толкование или вводить в заблуждение» и требование п. 5 ФСО № 3 «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».

В отчете приведена противоречивая информация о площади объекта-аналога

№2, использованного в рамках сравнительного подхода. В объявлении содержится информация о площади данного объекта - 440 кв. м (с. 72), однако, в расчетной таблице (с. 52) указана площадь 451,9 кв. м.

В отчете содержится противоречивое утверждение относительно невозможности идентификации объекта-аналога №4 (таблице 9 на стр. 24 отчета), тогда как адрес и описание данного объекта приведены в объявлении (с. 29).

При составлении отчета нарушено требование п. 8и ФСО № 3, согласно которому, в отчете должна быть приведена последовательность определения стоимости объекта оценки, а также приведены соответствующие расчеты; при этом описание должно позволять пользователю отчета об оценке понять логику процесса определения стоимости.

В отчете отсутствует обоснование отнесения местоположения оцениваемых объектов к району крупной автомагистрали (с. 46). Объекты расположены на улице Октябрьская площадь, которая не является крупной автомагистралью и представляет собой двухполосную автодорогу внутригородского сообщения.

В отчете отсутствует обоснование отнесения местоположения объекта-аналога № 3, использованного в рамках сравнительного подхода, к центру административного района (с. 47). Тогда как согласно приведенному в отчете фрагменту карты (с. 47), местоположение объекта-аналога № 3 относится к спальным микрорайонам среднеэтажной застройки, в соответствии с источником информации - Справочником оценщика «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», 2020 год, под редакцией Лейфера Л.А. (стр. 47).

При составлении отчета нарушено требование пункта 22в ФСО № 7, согласно которому, использование в расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов должно быть обосновано в отчете об оценке.

В отчете отсутствует обоснование отказа от использования объектов-аналогов №№ 2,3 (с. 56) для определения рыночной стоимости объекта оценки с кадастровыми номером 36:27:0011202:245, тогда как вышеназванные объекты-аналоги были использованы оценщиком для определения стоимости объекта оценки с кадастровым номером 36:27:0011202:248.

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 **36:27:0011202:248**.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 23:

Члены комиссии	За	Против
Калабухов Геннадий Алексеевич	За	
Волков Владимир Викторович	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Тархов Александр Евгеньевич	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

Секретарь

Е.Ю. Башкатова