



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

Решение № 466

**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)**

02.11.2022

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

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»

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 «02» ноября 2022 года, рассмотрела поступившее в комиссию 13.10.2022 от Общества с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Воронежское монтажное управление-2» (ОГРН 1153668002388, 394033, г. Воронеж, ул. Витрука, 15) заявление о пересмотре результатов определения кадастровой стоимости земельного участка, в отношении которого оспариваются результаты определения кадастровой стоимости (далее - объект недвижимости):

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:34:0102003:11423 Воронежская область, г. Воронеж, ул. Федора Тютчева, земельный участок 107

поданное на основании установления рыночной стоимости объекта недвижимости (далее - заявление) в размере: 26 033 340,00 (двадцать шесть миллионов тридцать три тысячи триста сорок рублей), в отчете об оценке от «14» июля 2022 № 01-01/2022, составленному оценщиком (далее – оценщик, составивший отчет об оценке):

Малиашвили Татьяна Валерьевна	Некоммерческое партнерство саморегулируемой организации «Деловой союз оценщиков»	Свидетельство от 28.12.2012 №555
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 45 271 600,96 (сорок пять миллионов двести семьдесят одна тысяча шестьсот рублей 96 копеек) по состоянию на 08.12.2021, утвержденной актом АОКС-36/2021/000442 от 22.12.2021, уменьшение 42 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, согласно которому, отчет не должен допускать неоднозначное толкование или вводить в заблуждение, а также, 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 не обосновано применение корректирующего коэффициента на статус населенного пункта к цене объекта-аналога № 2 (сс. 53, 55, 59). Согласно приведенному источнику информации (с. 59) местоположению земельного участка в областном центре соответствует коэффициент 1 (объект оценки расположен в г. Воронеж), местоположению в населенном пункте в ближайшей окрестности областного - 0,81 (объект-аналог № 2 расположен в с. Бабяково). Основным правилом внесения корректировок является то, что при корректировке фактических цен продаж сопоставимых объектов поправки производятся от объекта аналога к объекту оценки (Справочник оценщика недвижимости 2018 «Земельные участки часть 1 Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение», Лейфер Л.А., Крайникова Т.В., г. Нижний Новгород, 2018 г., сс. 68, 69). Предлагаемый авторами источника информации алгоритм расчета корректировки для данного случая - следующий: $1/0,81=1,23$, тогда как оценщиком применяется величина корректирующего коэффициента 0,81.

При составлении отчета нарушены требования п.8 ФСО №1, согласно которому, информация о событиях, произошедших после даты оценки, может быть использована для определения стоимости объекта оценки только для подтверждения тенденций, сложившихся на дату оценки, в том случае, когда такая информация соответствует сложившимся ожиданиям рынка на дату оценки.

Оценщик использует информацию о событиях, произошедших после даты оценки. Даты оценки объектов – 08.12.2021 г., 21.12.2021 г. Дата обновления объявления о продаже объекта-аналога №3 - 06.07.2022 г.

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 **36:34:0102003:11423**.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 5:

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