



**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 № 479

**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

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 19.10.2022

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)	36:34:0203006:961 Воронежская область, г. Воронеж, ул. Шукшина, 5

поданное на основании установления рыночной стоимости объекта недвижимости (далее - заявление) в размере: 10 780 000,00 (десять миллионов семьсот восемьдесят тысяч рублей), в отчете об оценке от «05» октября 2022 № 20/09/22-03, составленному оценщиком (далее – оценщик, составивший отчет об оценке):

Трюшникова Юлия
Александровна

Некоммерческое партнерство
«Сообщество специалистов-
оценщиков «СМАО»

Свидетельство от
08.07.2011 №3356

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 15 341 763,64 (пятнадцать миллионов триста сорок одна тысяча семьсот шестьдесят три рубля 64 копейки) по состоянию на 01.01.2021, утвержденной приказом Департамента имущественных и земельных отношений Воронежской области от 13.10.2021 № 2271, уменьшение 30 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.

Нарушены требования п. 5 ФСО № 3 «содержание отчета об оценке не должно допускать неоднозначного толкования полученных результатов»:

В Отчете выявлена противоречивая информация: в таблице 17 (сс. 35-36) использованы корректировки на общую площадь строений по всем объектам-аналогам, не соответствующие значениям корректировок, приведенным на с. 33

- в Отчете имеются арифметические ошибки при расчете рыночной стоимости объекта оценки. В таблице 17 (сс. 35-36) значения итоговых удельных показателей стоимости объектов-аналогов № 1 и № 2 не соответствуют значениям, полученным в результате проверки на предмет наличия арифметических ошибок.

Нарушены требования п. 5 ФСО № 3 «информация, приведенная в отчете об оценке, существенным образом влияющая на стоимость объекта оценки, должна быть подтверждена»:

- на сс. 37-38 Отчета Оценщик необоснованно использовал значение процента недозагрузки при сдаче в аренду, характерное для объектов, расположенных в городе с населением до 500 тыс. человек и уровнем доходов ниже среднего, тогда как объект оценки располагается в г. Воронеж;

- в Отчете отсутствует обоснование применения корректировок для активного рынка (сс. 33, 38, 41, 42) в рамках сравнительного и доходного подходов.

Нарушены требования п. 5 ФСО № 3 «содержание отчета об оценке не должно вводить в заблуждение заказчика оценки и иных заинтересованных лиц (пользователи отчета об оценке):

- в Отчете на с. 14 приведена информация «Рассчитанные значения внешнего износа приведены в разделе 6.3.», однако указанный раздел в отчете отсутствует;

- в п. 7.2.1. Отчета «Выбор объектов-аналогов» представлена информация в отношении объектов офисного значения, что не соответствует назначению объекта оценки. Также в данном пункте Отчета указано «Краткая характеристика объектов-аналогов представлена в таблице ниже», однако данная информация в Отчете отсутствует.

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 **36:34:0203006:961**.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 18:

Члены комиссии	За	Против
Калабухов Геннадий Алексеевич	За	
Кнуров Александр Дмитриевич	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Тархов Александр Евгеньевич	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Юсупов Сергей Валентинович	За	

за – 6 членов комиссии;

против - 0.


По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Отклонить заявление.

Настоящее решение может быть оспорено в суде.

Председатель комиссии

Секретарь





С.В. Юсупов

Е.Ю. Башкатова