



**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 № 15
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)**

17.01.2023

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

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»

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

на заседании, проведенном «17» января 2023 года, рассмотрела поступившее в комиссию 27.12.2022 от Бобровского РПТК (ОГРН 1023600530865, 396250, Воронежская область, Бобровский район, г. Бобров, ул. им. Кирова, д. 39) 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)	36:02:3400010:72 Воронежская область, р-н Бобровский, с. Сухая Березовка, ул. Карла Маркса, д. 6а

поданное на основании установления рыночной стоимости объекта недвижимости (далее - заявление) в размере: 4 465 000,00 (четыре миллиона четыреста шестьдесят пять тысяч рублей), в отчете об оценке от «16» декабря 2022 № 144-2к22, 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 8 137 014,86 (восемь миллионов сто тридцать семь тысяч четырнадцать рублей 86 копеек) по состоянию на 29.11.2021, утвержденной актом от 01.04.2022 АОКС-36/ОКС/2022/000064, уменьшение 45 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» №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 относительно этажности объекта-аналога №2, использованного в рамках сравнительного подхода. В тексте объявления (с. 156-158), а также, в приведенных оценщиком сведениях ЕГРН (с. 159) имеется информация об этажности здания - 3-и этажа и подвал, однако в расчетной

таблице (с. 127) содержится информация о том, что здание 2-х этажное с подвалом.

При проведении анализа рынка земельных участков (с.18-20) приведенные ссылки не обеспечивают свободный доступ на интернет-страницу и копии таблиц невозможно прочитать.

При составлении отчета нарушено требование п. 5 ФСО № 3: «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».

В отчете отсутствует обоснование отнесения земельного участка объекта аналога №1, расположенного в с. Солдатское к офисно-торговой застройке (с. 106) По сведениям ЕГРН, приведенным оценщиком на с. 150, разрешенное использование «заправка транспортных средств, обеспечение дорожного отдыха», следовательно, земельный участок может быть отнесен и к сегменту рынка объектов придорожного сервиса. Оценщиком не приведены критерии выбора сегмента рынка недвижимости.

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 **36:02:3400010:72.**

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 15:

Члены комиссии	За	Против
Калабухов Геннадий Алексеевич	За	
Москалев Алексей Игоревич	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	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