



**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 № 112

**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)**

26.04.2023

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:** Волков В.В., заместитель руководителя департамента
финансов Воронежской области

Кнуров А.Д., консультант исполнительного аппарата
Ассоциации «Совет муниципальных образований
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 методологии оценки и мониторинга рынка недвижимости ГБУ ВО «ЦГКО ВО»

на заседании, проведенном «26» апреля 2023 года, рассмотрела поступившее в комиссию 07.04.2023 от общества с ограниченной ответственностью «Интерстар» (ОГРН 1123668004844, 394019, г. Воронеж, ул. 9 января, д. 107) 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)	36:34:0506031:19 Воронежская область, г. Воронеж, ул. 9 Января, 107

поданное на основании установления рыночной стоимости объекта недвижимости (далее - заявление) в размере: 7 100 000,00 (семь миллионов сто тысяч рублей), в отчете об оценке от «19» марта 2023 № 10(7281)-23-1, составленному оценщиком (далее – оценщик, составивший отчет об оценке):

Тимошинов Владимир
Петрович

Ассоциация Саморегулируемая
организация оценщиков
«СОЮЗ»

Свидетельство от
22.07.2020 №С-0848

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 17 228 956,80 (семнадцать миллионов двести двадцать восемь тысяч девятьсот пятьдесят шесть рублей 80 копеек) по состоянию на 01.01.2022, утвержденной приказом Департамента имущественных и земельных отношений Воронежской области от 18.10.2022 № 2631, уменьшение 59 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 пп. 3 п. 2 ФСО VI, согласно которому, отчет должен содержать достаточное количество сведений, позволяющее квалифицированному специалисту, не участвовавшему в процессе оценки объекта оценки, понять логику и объем проведенного оценщиком исследования, убедиться в его соответствии заданию на оценку и достаточности для цели оценки.

Не приведено обоснование применения корректировки на конфигурацию

участка к объектам-аналогам №№ 2-4,6-8, используемым в сравнительном подходе (с. 98). Отчет не содержит информации о конфигурации участков объектов-аналогов №№ 2-4,6-8.

Не приведено обоснование применения корректировки на красную линию (с. 96) к объектам-аналогам №№ 2-4,6-8, используемым в сравнительном подходе (сс. 99,100); информация, подтверждающая расположение указанных объектов-аналогов на красной линии, в отчете не приведена.

Обоснование применения максимального значения корректировки на обеспечение подъездной дорогой (с. 97) к объекту-аналогу №1, используемому в сравнительном подходе, не соответствует истине, поскольку земельные участки с кадастровыми номерами 36:34:0105039:29, 36:34:0105039:31, составляющие данный объект-аналог, не имеют заезда с трассы Дон-М4. Трасса на данном участке пути оснащена дорожным ограждением.

При корректировке на местоположение в рамках сравнительного подхода для объектов-аналогов №№ 5,6,8 без обоснования приняты значения коэффициентов из кластеров ценового зонирования г. Воронежа (с. 68), к которым данные объекты-аналоги не относятся.

Для объекта оценки ценностный коэффициент без обоснования взят по нижней границе кластера (с. 94).

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.22 б ФСО VII, 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.

В качестве наиболее эффективного использования объекта оценки в отчете принято размещение офисов, мастерских, и прочего для сдачи в аренду (с. 77); вместе с тем в рамках доходного подхода в качестве аналогов использованы земельные участки, предлагаемые к краткосрочной аренде как открытые площадки с твердым покрытием.

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 **36:34:0506031:19**.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 17:

Члены комиссии	За	Против
Волков Владимир Викторович	За	
Кнуров Александр Дмитриевич	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

С.В. Юсупов