



**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 № 559

**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)**

23.11.2022

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»

Цыганков Д.А., президент ассоциации гильдии независимых оценщиков Черноземья, член комитета Торгово-промышленной палаты Воронежской области по оценочной деятельности, судебной экспертизе, кадастру и консалтингу

**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 «23» ноября 2022 года, рассмотрела поступившее в комиссию 08.11.2022

заявление о пересмотре результатов определения кадастровой стоимости объекта капитального строительства, в отношении которого оспариваются результаты определения кадастровой стоимости (далее - объект недвижимости):

Вид объекта недвижимости	Помещение
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:16:2001011:1387 Воронежская область, р-н Новоусманский, п. Отрадное, ул. Промышленная, 4

поданное на основании установления рыночной стоимости объекта недвижимости (далее - заявление) в размере: 26 284 000,00 (двадцать шесть миллионов двести восемьдесят четыре тысячи рублей), в отчете об оценке от «24» октября 2022 № 13/10/22-04, составленному оценщиком (далее – оценщик, составивший отчет об оценке):

Грюшниковая 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 48 564 236,86 (сорок восемь миллионов пятьсот шестьдесят четыре тысячи двести тридцать шесть рублей 86 копеек) по состоянию на 01.01.2021, утвержденной приказом Департамента имущественных и земельных отношений Воронежской области от 13.10.2021 № 2271, уменьшение 46 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 ФСО № 3 в части п. 5: «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» и п. 8и «...описание должно позволять пользователю отчета об оценке понять логику процесса определения стоимости и соответствие выбранного оценщиком метода (методов) объекту оценки, определяемому виду стоимости и предполагаемому использованию результатов оценки».

На сс. 28–29 отчета в разделе 7.2.2 «Введение и обоснование корректировок» корректировка на местоположение в пределах населенного пункта для объекта оценки и объекта-аналога № 3 определена необоснованно. Для объекта оценки использован корректирующий коэффициент 0,75 (в соответствии с таблицей, приведенной на с. 40 отчета), который применим к объектам, расположенным в «спальных микрорайонах среднеэтажной застройки», тогда как объект оценки расположен в «районе вокруг крупных промпредприятий». Для объекта-аналога № 3 использован корректирующий коэффициент 0,88 (в соответствии с таблицей, приведенной на с. 40 отчета), который применим к объектам, расположенным в «центрах административных районов города», вместе с тем объект-аналог № 3 расположен в непосредственной близости от автомобильной дороги Р298. В отчете не описаны критерии выбора статуса населенного пункта.

На с. 42 отчета, при определении корректировки на арендуемую площадь объекта, оценщиком без обоснования принято значение коэффициента торможения в размере -0,077. Вместе с тем, данное значение допустимо применять в отношении объектов, расположенных в городах с численностью 500–1000 тыс. человек. Объект оценки и объекты-аналоги №№ 1, 2, 3, расположены в городах с численностью менее 500 тыс. человек (п. Отрадное, с. Рождественская Хава, г. Семилуки, с. Новая Усмань).

В отчете имеются арифметические ошибки при расчете рыночной стоимости объекта оценки. В таблице 17 (сс. 32-34) значения итоговых удельных показателей стоимости объектов-аналогов не соответствуют значениям, полученным в результате проверки на предмет наличия арифметических ошибок.

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 **36:16:2001011:1387**.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 8:

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