



**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 № 614

**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)**

19.12.2022

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: 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

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

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 «19» декабря 2022 года, рассмотрела поступившее в комиссию 09.12.2022

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)	36:10:0100283:42 Воронежская область, р-н Калачеевский, г. Калач, ул. Привокзальная, д. 5

поданное на основании установления рыночной стоимости объекта недвижимости (далее - заявление) в размере: 5 985 000,00 (пять миллионов девятьсот восемьдесят пять тысяч рублей), в отчете об оценке от «25» октября 2022 № 06-08/2022-ПП, составленному оценщиком (далее – оценщик, составивший отчет об оценке):

Малиашвили Татьяна
Валерьевна

фамилия, имя, отчество оценщика

Некоммерческое партнерство
саморегулируемой организации
«Деловой союз оценщиков»

наименование саморегулируемой организации
оценщиков, членом которой является оценщик

Свидетельство от
28.12.2012 №555

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 8 283 212,49 (восемь миллионов двести восемьдесят три тысячи двести двенадцать рублей 49 копеек) по состоянию на 01.01.2021, утвержденной приказом Департамента имущественных и земельных отношений Воронежской области от 13.10.2021 № 2271, уменьшение 28 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 нарушены требования п. 5 ФСО № 3, согласно которому информация, приведенная в отчете об оценке, существенным образом влияющая на стоимость объекта оценки, должна быть подтверждена, а также п.8и ФСО № 3 «...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».

В отчете содержится неподтвержденная информация об объектах-аналогах № 1 (с. 59 отчета), № 1 (с. 73-74 отчета), № 2 (с. 76 отчета), используемых для расчета

сравнительным подходом стоимости земельных участков, а также объекта капитального строительства.

На сс. 96-97 отчета отсутствует обоснование применения значения корректировки на торг для объектов, относящихся к торговым центрам и помещениям в них, в то время как на сс. 28-31 отчета объект оценки отнесен к иному сегменту рынка.

На сс. 84-85, 100 отчета отсутствует обоснование применения повышающей корректировки на уровень отделки ко всем объектам-аналогам.

Оценщиком не обосновано применение коэффициента капитализации для торгового объекта (с. 105 отчета), в то время как на сс. 28-31 отчета объект оценки отнесен к иному сегменту рынка.

Кроме того, в отчете выявлены нарушения, которые не оказывают существенное влияние на итоговую величину стоимости объекта оценки.

На сс. 68-69 отчета в таблицах 21, 22 описание объекта-аналога № 3 не соответствует применяемой корректировке.

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 **36:10:0100283:42**.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 44:

Члены комиссии	За	Против
Кнуров Александр Дмитриевич	За	
Москалев Алексей Игоревич	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Тархов Александр Евгеньевич	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

Юсупов Сергей Валентинович
С=RU, S=Воронежская область, L=г. Воронеж, Т=Руководитель,
О=ДЕПАРТАМЕНТ ИМУЩЕСТВЕННЫХ И ЗЕМЕЛЬНЫХ
ОТНОШЕНИЙ ВОРОНЕЖСКОЙ ОБЛАСТИ, СНИЛС=01947881390,
ИНН=772336937250, E=dizo@govvrn.ru, G=Сергей Валентинович,
SN=Юсупов, CN=Юсупов Сергей Валентинович
я подтверждаю этот документ своей удостоверяющей подписью

С.В. Юсупов