



**МИНИСТЕРСТВО
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 № 741

**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)**

26.12.2023

г. Воронеж, пл. Ленина,
д.12, каб.216

Комиссия в составе:

председатель комиссии: Калагастова О.А., заместитель министра имущественных и земельных отношений Воронежской области

члены комиссии: Иволгин Р.В., заместитель руководителя 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: Герасимова Н.А., 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» декабря 2023 года, рассмотрела поступившее в комиссию 11.12.2023 от () 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)	36:16:1601022:153 Воронежская область, р-н. Новоусманский, с. Орлово, ул. Ленина, д. 194

поданное на основании установления рыночной стоимости объекта недвижимости (далее - заявление) в размере: 10 375 231,20 (десять миллионов триста семьдесят пять тысяч двести тридцать один рубль), в отчете об оценке от «07» декабря 2023 №44/кн-10-2023, составленному оценщиком (далее – оценщик, составивший отчет об оценке):

Кислов Юрий Васильевич

Саморегулируемая организация
Ассоциация «Межрегиональный
союз оценщиков»

Свидетельство от
21.06.2011 №847

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 17 448 373,47 (семнадцать миллионов четыреста сорок восемь тысяч триста семьдесят три рубля 47 копеек) по состоянию на 01.01.2021, утвержденной приказом Департамента имущественных и земельных отношений Воронежской области от 13.10.2021 № 2271, уменьшение 41 процент.

В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:

При составлении отчета нарушено требование ст. 11 Федерального закона об оценочной деятельности в Российской Федерации № 135-ФЗ, согласно которому отчет не должен допускать неоднозначного толкования или вводить в заблуждение.

Отказ от корректировки на численность населения не обоснован, так как объект оценки и аналоги значительно отличаются по численности, а в справочнике оценщика приведена формула расчета через коэффициент торможения.

Аналог № 1, согласно таблице 33 на с. 63 отчета имеет площадь 1500 кв.м и относится к группе 1500-3000, тогда как объект оценки имеет площадь 374 кв.м и относится к группе <1500, однако корректировка на площадь отсутствует. Отказ от корректировки на площадь земельного участка при расчете стоимости объекта оценки сравнительным подходом с. 69 не обоснован, так как объект оценки и аналоги отличаются по площади, а в справочнике оценщика приведена формула расчета через коэффициент торможения.

Использование корректировки на торг для неактивного рынка при расчете стоимости земельного участка не обосновано.

Копия объявления аналога № 2 для доходного подхода на с. 75 отчета не соответствует описанию в расчетной таблице на с. 77.

При составлении отчета нарушено требование пп. д п. 22 ФСО № 7 «При применении метода корректировок каждый аналог сравнивается с объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), выявляются различия объектов по этим факторам и цена аналога или ее удельный показатель корректируется по выявленным различиям с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки». Отсутствие корректировки на этажность в сравнительном и доходном подходе не обосновано. Объект оценки по количеству этажей и наличию подземной части отличается от аналогов.

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 36:16:1601022:153.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 41:

Члены комиссии	За	Против
Иволгин Роман Вячеславович	За	
Москалев Алексей Игоревич	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Калагастова Ольга Александровна	За	

за – 6 членов комиссии;

против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Отклонить заявление.

Настоящее решение может быть оспорено в суде.

Председатель комиссии

О.А. Калагастова

Присутствовали:

Третьяков С.И., директор ГБУ ВО «ДГКО ВО»

Немцова Е.В., начальник отдела методологии оценки и мониторинга рынка недвижимости ГБУ ВО «ДГКО ВО»