



**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 № 12

**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 23.12.2022 от общества с ограниченной ответственностью «Антарес» (ОГРН 1023601234887, 396659, Воронежская область, Россошанский район, г. Россошь, площадь Октябрьская, 16б) 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)	36:27:0010801:110 Воронежская область, р-н Россошанский, г. Россошь, пл. Октябрьская, 104б

поданное на основании установления рыночной стоимости объекта недвижимости (далее - заявление) в размере: 5 256 000,00 (пять миллионов двести пятьдесят шесть тысяч рублей), в отчете об оценке от «26» октября 2022 № 331/22, составленному оценщиком (далее – оценщик, составивший отчет об оценке):

Резникова Юлия Ивановна	Саморегулируемая организация Ассоциация «Русское общество оценщиков»	Свидетельство от 22.07.2020 №0001057
<small>фамилия, имя, отчество оценщика</small>	<small>наименование саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является оценщик</small>	<small>реквизиты документа подтверждающего членство оценщика в саморегулируемой организации оценщиков</small>

В результате рассмотрения заявления комиссией установлено отличие рыночной стоимости объекта недвижимости от кадастровой стоимости объекта недвижимости, определенной в размере 9 907 699,99 (девять миллионов девятьсот семь тысяч шестьсот девяносто девять рублей 99 копеек) по состоянию на 01.01.2021, утвержденной приказом Департамента имущественных и земельных отношений Воронежской области от 13.10.2021 № 2271, уменьшение 47 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».

Приведенные ссылки объектов аналогов №2, №3, указанные в анализе рынка на сс.44,49,55 отчета, и объекта аналога №2, используемого при расчете рыночной стоимости земельного участка (с. 103), не являются адресными ссылками конкретного объявления и не обеспечивают свободный доступ на интернет-страницу объявления. Также невозможно определить сопоставимость аналогов с оцениваемым объектом по ценообразующим факторам, т.к. представленные в

приложении к отчету копии интернет-страниц объявлений невозможно прочитать, что влечет за собой нарушение п. 5 ФСО № 3 «информация, приведенная в отчете об оценке, существенным образом влияющая на стоимость объекта оценки, должна быть подтверждена».

При составлении отчета нарушено требование п. 11 ФСО № 3 «в тексте отчета об оценке должны присутствовать ссылки на источники информации либо копии материалов и распечаток, используемых в отчете, позволяющие делать выводы об источнике получения соответствующей информации и дате ее подготовки».

Оценщиком не обоснованно применена корректировка на местоположение при расчете величины арендной ставки и при расчете земельного участка в рамках сравнительного подхода. При проведении корректировки на местоположение в зависимости от территориальной зоны объект-аналог № 1 (таблица 46 отчета, с. 83) и объект оценки земельного участка (таблица 70 отчета, с. 107) отнесены к IV типовой территориальной зоне «Райцентры сельскохозяйственных районов», однако их место расположения - г. Острогжск, и в соответствии со статусом населенного пункта, могут быть отнесены и к III типовой зоне «Райцентры с развитой промышленностью». Оценщиком не приведены критерии выбора типовой зоны для населенного пункта.

В отчете отсутствует обоснование использования величины корректирующего коэффициента на местоположение для объекта оценки. При проведении корректировки на местоположение (с. 83 отчета) в зависимости от типовой территориальной зоны в пределах населенного пункта объект оценки отнесен к зоне «Центры административных районов города/П» с применением минимального коэффициента 0,82 (таблица 45 отчета, с. 83). Однако для объектов-аналогов №2 и №3, отнесенных к той же типовой территориальной зоне, при расчетах использовано среднее значения коэффициента 0,88 (таблица 45 отчета, с. 83).

В отчете отсутствует обоснование отнесения земельного участка объекта-аналога №1, расположенного вдоль федеральной автодороги в с. Филоново Богучарского района, ко II типовой территориальной зоне в пределах населенного пункта (Центр деловой активности) (таблица 70 отчета, с. 107). Фактически объект-аналог находится на окраине села вдоль федеральной автодороги и может быть отнесен и к типовой территориальной зоне «Зоны автомагистралей». Оценщиком не приведены критерии выбора типовой территориальной зоны в пределах населенного пункта.

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 **36:27:0010801:110**.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 12:

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.

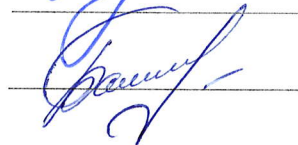
Настоящее решение может быть оспорено в суде.

Председатель комиссии



С.В. Юсупов

Секретарь



Е.Ю. Башкатова