



**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 №361

**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)**

20.09.2022
14:00 часов

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»

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»

**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., главный специалист отдела кадастровой оценки
ГБУ ВО «ЦГКО ВО»

на заседании, проведенном «20» сентября 2022 года, рассмотрела поступившее в комиссию 23.08.2022 от Публичного акционерного общества "Ростелеком" (ОГРН 1027700198767, 191167, г. Санкт-Петербург, вн. тер. г. Муниципальный округ Смольнинское, Синопская набережная, д. 14а) заявление о пересмотре результатов определения кадастровой стоимости объекта капитального строительства, в отношении которого оспариваются результаты определения кадастровой стоимости (далее - объект недвижимости):

Вид объекта недвижимости	Сооружение
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:01:0010225:80 Воронежская область, р-н Аннинский, пгт Анна, ул. Ватутина, д. 129

поданное на основании установления рыночной стоимости объекта недвижимости (далее - заявление) в размере: 7 846 000,00 (семь миллионов восемьсот сорок шесть тысяч рублей), в отчете об оценке от "19" августа 2022 №01/08/22-01, составленному оценщиком (далее – оценщик, составивший отчет об оценке):

Трюшниковая 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 13 866 386,91 (тринадцать миллионов восемьсот шестьдесят шесть тысяч триста восемьдесят шесть рублей 91 копейка) по состоянию на 01.01.2021, утвержденной приказом Департамента имущественных и земельных отношений Воронежской области от 13.10.2021 №2271, уменьшение 43 процента.

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.

Нарушены требования ст. 11 Федерального закона «Об оценочной деятельности в РФ» от 29.07.1998 № 135-ФЗ, согласно которым «отчет не должен допускать неоднозначное толкование или вводить в заблуждение» и требование п. 5 ФСО № 3, согласно которому «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».

Физический износ 68,7%, используемый оценщиком при расчете затратного

подхода (с. 30-31 отчета, таблица 14), согласно Методике определения физического износа гражданских зданий, утвержденной приказом по Министерству коммунального хозяйства РСФСР от 27.10.1970г. № 404, (с. 13 отчета) соответствует ветхому состоянию. Однако, оценщик характеризует состояние объекта как удовлетворительное.

Согласно сведениям Росреестра, объект оценки введен в эксплуатацию в 2001 году. Материал стен – кирпич. Нормативный срок службы для объектов коммерческого назначения с кирпичными стенами составляет 83 года. Физический износ объекта оценки, рассчитанный методом хронологического возраста, составляет 25%.

Год ввода в эксплуатацию и площадь объекта оценки, указанные в техническом и кадастровом паспортах, не соответствуют сведениям Росреестра, актуальным на дату оценки. Согласно техническому и кадастровому паспортам, площадь объекта составляет 951,0 кв. м, год ввода в эксплуатацию – 1974. По данным Росреестра: площадь объекта оценки – 947,3 кв. м, год ввода в эксплуатацию – 2001. Кадастровый и технический паспорта не актуальны на дату оценки.

Используемый в расчетах (с. 44-46) объект-аналог № 2 не является отдельно стоящим зданием. По данным Росреестра объект-аналог № 2 - помещение с кадастровым номером 36:01:0010430:37, площадью 312,4 кв. м, входящее в состав здания с кадастровым номером 36:01:0010430:32, площадью 514,3 кв. м. Требуется введение корректирующего коэффициента на тип помещения.

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 **36:01:0010225:80**.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 3:

Члены комиссии	За	Против
Калабухов Геннадий Алексеевич	За	
Волков Владимир Викторович	За	
Кнуров Александр Дмитриевич	За	
Москалев Алексей Игоревич	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Тархов Александр Евгеньевич	За	
Юсупов Сергей Валентинович	За	

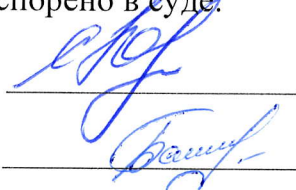
за – 7 членов комиссии;
против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Отклонить заявление.

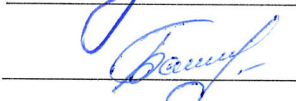
Настоящее решение может быть оспорено в суде.

Председатель комиссии



С.В. Юсупов

Секретарь



Е.Ю. Башкатова