



**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 № 392

**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)**

06.10.2022
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»

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

на заседании, проведенном «06» октября 2022 года, рассмотрела поступившее в комиссию 13.09.2022 от Общества с ограниченной ответственностью «ТЦ Амадин» (ОГРН 1123652000614, 397740, Воронежская область, Бобровский р-н, с. Хреновое, ул. Базарная площадь, 49) 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)	36:02:0000000:439 Воронежская область, р-н Бобровский, с. Хреновое, ул. Базарная площадь, д. 49

поданное на основании установления рыночной стоимости объекта недвижимости (далее - заявление) в размере: 21 045 000,00 (двадцать один миллион сорок пять тысяч рублей), в отчете об оценке от "15" апреля 2022 № 11/04/22-04а, составленному оценщиком (далее – оценщик, составивший отчет об оценке):

Аристова Ирина Васильевна	Некоммерческое партнерство "Сообщество специалистов- оценщиков "СМАО"	Свидетельство от 04.05.2007 № 8
<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 34 612 792,59 (тридцать четыре миллиона шестьсот двенадцать тысяч семьсот девяносто два рубля 59 копеек) по состоянию на 01.01.2021, утвержденной приказом Департамента имущественных и земельных отношений Воронежской области от 13.10.2021 №2271, уменьшение 39 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 ФСО № 3, пункт 5, 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».

При определении стоимости объекта оценки доходным подходом корректировка на материал стен для аналогов № 1 - 3 применена безосновательно,

поскольку в материалах отчета не подтверждена информация о материале стен аналогов – «кирпич» (с. 54 отчета). Объект-аналог № 1 (с. 95 отчета), по данным БТИ, имеет стены «из прочих материалов» (с. 99 отчета). Объект-аналог № 2, по данным БТИ, представляет собой «магазин с жилым домом» (с. 108 отчета), материал стен – «из прочих материалов, кирпичные». Порядок перечисления объектов и их характеристик в документе позволяет сделать вывод, что определение «кирпичные» относится к жилому дому. Объект-аналог № 3 согласно объявлению имеет адрес: г. Бобров, ул. 22 Января, 2к12; площадь – 600 кв. м (с. 96 отчета). Здание, на которое представлена справка БТИ, имеет иной адрес: г. Бобров, ул. 22 Января, а также, иную площадь – 523,4 кв. м. Следовательно, приведенная информация БТИ не отражает характеристик объекта-аналога.

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 **36:02:0000000:439**.

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:

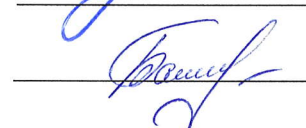
Отклонить заявление.

Настоящее решение может быть оспорено в суде.

Председатель комиссии

Секретарь





С.В. Юсупов

Е.Ю. Башкатова