



**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 №372

**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 26.08.2022 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)	36:05:0100103:382 Воронежская область, р-н Бутурлиновский, г. Бутурлиновка, ул. Блинова, 22/23

поданное на основании установления рыночной стоимости объекта недвижимости (далее - заявление) в размере: 4 027 000,00 (четыре миллиона двадцать семь тысяч рублей), в отчете об оценке от "10" августа 2022 №25/07/22-06, составленном 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 5 910 683,21 (пять миллионов девятьсот десять тысяч шестьсот восемьдесят три рубля 21 копейка) по состоянию на 01.01.2021, утвержденной приказом Департамента имущественных и земельных отношений Воронежской области от 13.10.2021 №2271, уменьшение 32 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.

Нарушено требование ст. 11 Федерального закона «Об оценочной деятельности в РФ» от 29.07.1998 № 135-ФЗ, согласно которому «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».

При расчете объекта оценки в рамках затратного подхода в качестве удельной

стоимости (руб./куб. м) объекта-аналога подвальной части здания (таблица № 13 отчета) взята стоимость 12 812,0 руб./ куб. м, которая согласно копии справочника (с. 28 отчета) по строительному объему подвальной части здания соответствует диапазону 300-900 куб. м. Строительный объем подземной части объекта оценки, используемый в расчетах, равен 245 куб. м, что соответствует диапазону до 300 куб. м со стоимостью удельного показателя равной 16 359,0 руб./куб. м. Таким образом, необходим пересчет стоимости подвала с правильно подобранным показателем удельной стоимости.

Исходя из текста объявления (с. 66 отчета) стоимость кв. м используемого в расчетной таблице № 15 отчета объекта-аналога № 2 равна 3 000 руб. (300 тыс. руб./сотка). Удельная стоимость (руб./кв. м) объекта-аналога № 2, используемая в расчетной таблице № 15 отчета, при расчете стоимости земельного участка под объектом-аналогом № 1, не соответствует стоимости, указанной в тексте объявления. При этом при расчете стоимости земельных участков под объектами-аналогами № 2 и № 3 стоимость взята в соответствии с текстом объявления. Таким образом, величина стоимости объекта-аналога № 2 не подтверждена.

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 **36:05:0100103:382**.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 14:

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.


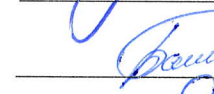
По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Отклонить заявление.

Настоящее решение может быть оспорено в суде.

Председатель комиссии

Секретарь

С.В. Юсупов

Е.Ю. Башкатова