



**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 №359

**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 Общества с ограниченной ответственностью "Стеллдом" (ОГРН 1113668014184, 396336, Воронежская область, р-н Новоусманский, с.п. Отрадненское, п. Отрадное, пер. Гололобовский, д. 6) 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)	36:03:0700008:182 Воронежская область, р-н Богучарский, с. Залиман, ул. Малаховского, д. 53А

поданное на основании установления рыночной стоимости объекта недвижимости (далее - заявление) в размере: 16 872 000,00 (шестнадцать миллионов восемьсот семьдесят две тысячи рублей), в отчете об оценке от "10" августа 2022 №25/07/22-03, составленному оценщиком (далее – оценщик, составивший отчет об оценке):

Трюшниковая Юлия Александровна	Некоммерческое партнерство "Сообщество специалистов- оценщиков "СМАО"	Свидетельство от 08.07.2011 №3356
<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 25 201 981,36 (двадцать пять миллионов двести одна тысяча девятьсот восемьдесят один рубль 36 копеек) по состоянию на 01.01.2021, утвержденной приказом Департамента имущественных и земельных отношений Воронежской области от 13.10.2021 №2271, уменьшение 33 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».

Исходя из текста объявления объекта-аналога № 2 (с. 68 отчета) стоимость 1 кв. м земельного участка равна 3 000 руб. (300 тыс. руб./сотка). Стоимость объекта-

аналога № 2 в размере 9 000 000 руб., указанная в таблице 15, не соответствует стоимости, полученной исходя из данных объявления (3000 руб./кв. м * 4880 кв. м = 14 640 000 руб.). Таким образом, удельная стоимость объекта-аналога № 2, используемая оценщиком в расчетной таблице № 15 отчета, при расчете земельного участка под аналогом № 1 (с. 39 отчета), определена некорректно.

В то же время, при расчете стоимости земельного участка под аналогами № 2 и № 3 (с.41-42 отчета) цена предложения (руб./кв. м) объекта-аналога № 2, расположенного по адресу: Россошанский р-н, г. Россошь, ул. Льва Толстого, 14 указана верно.

Информация о здании объекте - аналоге № 1 (с. 70 отчета), не соответствует данным Росреестра. Согласно объявлению, здание имеет площадь 260 кв. м, 3 этажа (включая цоколь), предлагается к аренде как торговая площадь. Согласно данным Росреестра, здание по указанному адресу имеет площадь 71,8 кв. м, один этаж, представляет собой индивидуальный жилой дом.

Не учтены данные объявления о предложении к аренде объекта-аналога № 3 (с. 71 отчета). В объявлении указано, что в аренду сдается помещение. В расчетной таблице тип помещения объекта-аналога № 3 указан как отдельно стоящее здание (с. 53 отчета). Согласно объявлению, в аренду сдаются площади 47 кв. м и 62 кв. м. В соответствии с данными Росреестра, здание по указанному адресу имеет площадь 123,3 кв. м, что превышает сумму площадей сдаваемых в аренду помещений.

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 **36:03:0700008:182**.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 1:

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	

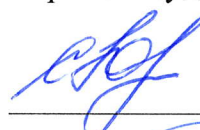
за – 7 членов комиссии;
против - 0.

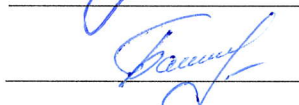
По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Отклонить заявление.

Настоящее решение может быть оспорено в суде.

Председатель комиссии





С.В. Юсупов

Секретарь

Е.Ю. Башкатова