



**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 № 406

**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 22.09.2022

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)	36:18:0500001:350 Воронежская область, р-н Ольховатский, Ольховатское городское поселение, п. Заболотовка, ул. Базарная, 1и

поданное на основании установления рыночной стоимости объекта недвижимости (далее - заявление) в размере: 9 619 000,00 (девять миллионов шестьсот девятнадцать тысяч рублей), в отчете об оценке от "30" августа 2022 № 25/07/22-09, 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 16 962 556,62 (шестнадцать миллионов девятьсот шестьдесят две тысячи пятьсот пятьдесят шесть рублей 62 копейки) 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.

При составлении отчета нарушено 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 определении физического износа здания (с. 32 отчета) значения физического износа отдельных конструктивных элементов оцениваемого объекта

присвоены необоснованно. Значение физического износа отдельных конструктивных элементов присвоено в соответствии с используемой в отчете методикой № 404 «Определение физического износа гражданских зданий», согласно которой признаки физического износа устанавливаются, в основном, путем осмотра; в исключительных случаях возможно производство вскрытий отдельных конструктивных элементов. Как указано на с. 5 отчета осмотр оцениваемого объекта не производился. Вследствие чего использование указанной Методики невозможно.

Использованные при определении стоимости земельных участков в составе единых объектов аналоги существенно отличаются по местоположению. При определении стоимости земельных участков в составе единых объектов-аналогов № 2, 3 корректировка на статус населенного пункта для земельного участка - аналога № 1 составила 44% (с. 39, 41); при определении стоимости земельного участка в составе единого объекта-аналога № 1 корректировка на статус населенного пункта для земельного участка - аналога №1 составила 38% (с. 38 отчета). Применение аналогов, существенно отличающихся от объекта оценки и требующих корректировки более, чем на 30%, не рекомендуется авторами издания, данные которого использованы при внесении корректировок («Справочник оценщика недвижимости - 2018, земельные участки» под редакцией Л. А. Лейфера, с. 70).

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 **36:18:0500001:350**.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 22:

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	

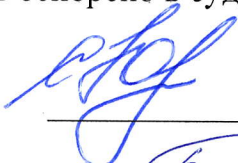
за – 7 членов комиссии;
против - 0.

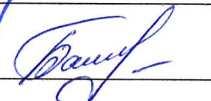
По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:
Отклонить заявление.

Настоящее решение может быть оспорено в суде.

Председатель комиссии

Секретарь





С.В. Юсупов

Е.Ю. Башкатова