



**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@govvrm.ru  
ОГРН 1023601570904, ИНН/КПП 3666057069/366601001

**Решение № 389**

**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 09.09.2022

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)	<b>36:10:3000024:48</b> Воронежская область, р-н Калачеевский, поселок Пригородный, ул. Космонавтов, д. 37а

поданное на основании установления рыночной стоимости объекта недвижимости (далее - заявление) в размере: 6 316 000,00 (шесть миллионов триста шестнадцать тысяч рублей), в отчете об оценке от "08" августа 2022 № 25/07/22-01, составленному оценщиком (далее – оценщик, составивший отчет об оценке):

Трюшниковая Юлия Александровна	Некоммерческое партнерство "Сообщество специалистов-оценщиков "СМАО"	Свидетельство от 08.07.2011 № 3356
<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 10 552 936,28 (десять миллионов пятьсот пятьдесят две тысячи девятьсот тридцать шесть рублей 28 копеек) по состоянию на 01.01.2021, утвержденной приказом Департамента имущественных и земельных отношений Воронежской области от 13.10.2021 № 2271, уменьшение 40 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 ст. 11 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» 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».

Площади объектов оценки, указанные в технических паспортах, не соответствуют сведениям ЕГРН, актуальным на дату оценки. Согласно техническим паспортам, площади объектов оценки составляют: для объекта оценки с кадастровым номером 36:22:0100021:78 – 537,2 кв. м (с. 97 отчета), для объекта с кадастровым номером 36:10:3000024:48 – 420,5 кв. м. (с. 93 отчета). По данным ЕГРН площадь объекта оценки с кадастровым номером 36:22:0100021:78 – 547,5 кв. м, для объекта с кадастровым номером 36:10:3000024:48 – 445,9 кв. м. Технические паспорта объектов оценки не актуальны на дату оценки, содержащиеся в них сведения некорректны. Использование значений строительного объема в расчетах затратным подходом, принятых на основании технических паспортов, нецелесообразно и приводит к искажению стоимости, рассчитанной в рамках затратного подхода.

В таблице 14 на с. 34 отчета приведённые процентные значения физического износа элементов здания, установленные при обследовании, не обоснованы, так как на с. 5 отчета указано, что осмотр объекта не производился.

Для расчета стоимости земельных участков в составе единых объектов-аналогов № 1, 3 в качестве аналогов использованы земельные участки несопоставимые с ними по местоположению (с. 39, с. 42 отчета). Земельные участки в составе единых объектов-аналогов № 1, 3 находятся на значительном удалении от центров деловой активности населения, в зонах с низкой плотностью застройки (согласно сервису Яндекс. Карты), тогда как земельные участки - аналоги находятся в зонах с высокой плотностью застройки и высоким пешеходным трафиком.

### 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 **36:10:3000024:48**.

#### ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 5:

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



С.В. Юсупов

Секретарь



Е.Ю. Башкатова