



**МИНИСТЕРСТВО
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: mizo@govvrn.ru
ОГРН 1023601570904, ИНН/КПП 3666057069/366601001

Решение № 113

**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)**

12.04.2024

г. Воронеж, пл. Ленина,
д.12, каб.216

Комиссия в составе:

председатель комиссии: Калагастова О.А., заместитель министра имущественных и земельных отношений Воронежской области

члены комиссии: Иволгин Р.В., заместитель руководителя Управления Росреестра по 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

Чернов Д.С., заместитель генерального директора ОАО «Воронежстройинформ», оценщик

при участии секретаря комиссии: Герасимова Н.А., начальник отдела аналитической работы и обеспечения основной деятельности ГБУ ВО «ЦГКО ВО»

Присутствовали: Третьяков С.Н., директор ГБУ ВО «ЦГКО ВО»

Немцова Е.В., начальник отдела методологии оценки и мониторинга рынка недвижимости ГБУ ВО «ЦГКО ВО»

Романова Е.А, представитель по доверенности ООО «Квант»

на заседании, проведенном «12» апреля 2024 года, рассмотрела поступившее в комиссию 14.03.2024 от ООО «Квант» (ОГРН 1063667241615, 394019, г. Воронеж,

ул. Торпедо, д. 45, офис 31) заявление о пересмотре результатов определения кадастровой стоимости объекта капитального строительства, в отношении которого оспариваются результаты определения кадастровой стоимости (далее – объект недвижимости):

Вид объекта недвижимости	Помещение
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:34:0607004:118 Российская Федерация, Воронежская область, городской округ город Воронеж, город Воронеж, переулок Фабричный, дом 10, квартира 18

поданное на основании установления рыночной стоимости объекта недвижимости (далее - заявление) в размере: 523 000,00 (пятьсот двадцать три тысячи рублей), в отчете об оценке от «22» февраля 2024 №20-24, составленному оценщиком (далее – оценщик, составивший отчет об оценке):

Грибанов Дмитрий Александрович	Саморегулируемая организация Ассоциация «Межрегиональный союз оценщиков»	Свидетельство от 07.07.2008 №477
<hr/> фамилия, имя, отчество оценщика	<hr/> наименование саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является оценщик	<hr/> 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 3 210 115,58 (три миллиона двести десять тысяч сто пятнадцать рублей 58 копеек) по состоянию на 01.01.2023, утвержденной приказом Департамента имущественных и земельных отношений Воронежской области от 02.10.2023 № 2750, уменьшение 84 процента.

В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:

При составлении отчета нарушено требование п. 10 федерального стандарта оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200, «Признание информации достоверной, надежной, существенной и достаточной требует профессионального суждения оценщика, сформированного на основании анализа такой информации».

В отчете не представлено профессиональное суждение оценщика в отношении анализа фактических данных о ценах сделок и предложений, а также о выборе аналогов.

Кроме того, в отчете использованы аналоги, несопоставимые с объектом оценки по местоположению, площади, этажу расположения, а также году постройки здания.

Нарушены требования п. 7 федерального стандарта оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200, согласно которому сведения о предложениях не остаются неизменными, оценщику необходимо их документировать, чтобы обеспечить подтверждение этих данных в будущем.

В отчете представлены нечитаемые копии интернет страниц объявлений для аналогов №1-№4 (сс.28-29 отчета), в связи с чем невозможно делать выводы о достоверности информации о характеристиках объектов и дате предложения.

Кроме того, на основании технического паспорта, представленного на с.52 отчета, невозможно идентифицировать объект оценки, поскольку адрес в техническом паспорте и адрес объекта оценки не совпадают.

Корректировка на аварийность применена необоснованно, так как в отчете отсутствует документальное подтверждение признания в установленном законодательством Российской Федерации порядке многоквартирного дома, в котором расположен объект оценки, аварийным, подлежащим сносу или реконструкции.

ВЫВОД

Результаты, полученные в рамках данного отчёта, не рекомендованы к использованию для установления кадастровой стоимости в размере рыночной.

Председательствующим на голосование вынесен вопрос об отклонении заявления о пересмотре кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 36:34:0607004:118.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 3:

Члены комиссии	За	Против
Иволгин Роман Вячеславович	За	
Москалев Алексей Игоревич	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Калагастова Ольга Александровна	За	

за – 5 членов комиссии;
против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Отклонить заявление.

Настоящее решение может быть оспорено в суде.

Председатель комиссии

О.А. Калагастова