



**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 № 635

**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)**

28.12.2022

г. Воронеж, пл. Ленина,
д.12, каб.216

Комиссия в составе:

**И.о. председателя
комиссии:** Провоторова О.С., первый заместитель руководителя
департамента имущественных и земельных отношений
Воронежской области

члены комиссии: 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

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

**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»

Латынина И.А., заместитель директора ГБУ ВО «ЦГКО ВО»

на заседании, проведенном «28» декабря 2022 года, рассмотрела поступившее в комиссию 12.12.2022 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) | 36:10:0100123:58 Воронежская область, р-н Калачеевский, г. Калач, ул. Советская, д. 47 |

поданное на основании установления рыночной стоимости объекта недвижимости (далее - заявление) в размере: 7 329 000,00 (семь миллионов триста двадцать девять тысяч рублей), в отчете об оценке от «19» сентября 2022 № 06-08/2022-4П, составленному оценщиком (далее – оценщик, составивший отчет об оценке):

| | | |
|----------------------------------|--|--|
| Малиашвили Татьяна Валерьевна | Некоммерческое партнерство саморегулируемой организации «Деловой союз оценщиков» | Свидетельство от 28.12.2012 №555 |
| 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 10 901 363,52 (десять миллионов девятьсот одна тысяча триста шестьдесят три рубля 52 копейки) 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.

При составлении отчета нарушено требование ФСО № 3 в части п. 5, согласно которому, информация, приведенная в отчете об оценке, существенным образом влияющая на стоимость объекта оценки, должна быть подтверждена.

В отчете на сс. 60, 61 отчета содержится неподтвержденная информация об объектах-аналогах №№ 2, 3, используемых для расчета стоимости земельных участков в рамках сравнительного подхода; на сс. 75, 80 отчета содержится неподтвержденная информация об объектах-аналогах №№ 1, 3, используемых для расчета стоимости единых объектов недвижимости в рамках сравнительного подхода.

При составлении отчета нарушено требование п. 226 ФСО № 7, согласно которому в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и

сопоставимы с ним по ценообразующим факторам.

В отчете в качестве объектов-аналогов необоснованно использованы объекты недвижимости, несопоставимые с объектом оценки по ценообразующим факторам. Объекты-аналоги №№ 1, 3, использованные в рамках сравнительного подхода, несопоставимы с оцениваемым объектом по классу здания и характеру окружающей застройки. Объект-аналог № 2, использованный в рамках сравнительного подхода, не сопоставим с оцениваемым объектом по классу здания и по численности населенного пункта расположения. Объект-аналоги №№ 1, 2, использованные в рамках доходного подхода, несопоставимы с объектом оценки по классу здания и характеру окружающей застройки.

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 **36:10:0100123:58**.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 16:

| Члены комиссии | За | Против |
|------------------------------|----|--------|
| Кнуров Александр Дмитриевич | За | |
| Сенцова Марина Владимировна | За | |
| Тархов Александр Евгеньевич | За | |
| Цыганков Дмитрий Анатольевич | За | |
| Чернов Дмитрий Сергеевич | За | |
| Провоторова Ольга Сергеевна | За | |

за – 6 членов комиссии;
против - 0.

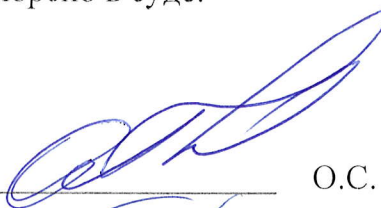
По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

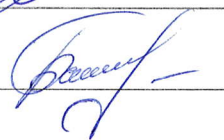
Отклонить заявление.

Настоящее решение может быть оспорено в суде.

И.о. председателя комиссии

Секретарь





О.С. Провоторова

Е.Ю. Башкатова