



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

Решение № 658

**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)**

06.12.2023

г. Воронеж, пл. Ленина,
д.12, каб.216

Комиссия в составе:

председатель комиссии: Баскакова Г.В., заместитель министра имущественных и земельных отношений Воронежской области

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

Волков В.В., заместитель руководителя департамента финансов 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

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:

Герасимова Н.А., начальник отдела аналитической работы и обеспечения основной деятельности ГБУ ВО «ЦГКО ВО»

Присутствовали: Калагастова О.А., заместитель директора ГБУ ВО «ЦГКО ВО»

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

на заседании, проведенном «06» декабря 2023 года, рассмотрела поступившее в комиссию 21.11.2023 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)	36:20:6200008:100 Воронежская область, Павловский район, северо-западная часть кадастрового квартала 36:20:6200008

поданное на основании установления рыночной стоимости объекта недвижимости (далее - заявление) в размере: 8 885 003,00 (восемь миллионов восемьсот восемьдесят пять тысяч три рубля), в отчете об оценке от «16» ноября 2023 № 137223, составленному оценщиком (далее – оценщик, составивший отчет об оценке):

Олейников Сергей
Валентинович

Саморегулируемая организация
Ассоциация «Русское общество
оценщиков»

Свидетельство от
22.07.2020 № 0001114

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 14 763 787,14 (четырнадцать миллионов семьсот шестьдесят три тысячи семьсот восемьдесят семь рублей 14 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:

При составлении отчета нарушено требование п. п. 3 п. 2 ФСО VI, согласно которому отчет должен содержать достаточное количество сведений, позволяющее квалифицированному специалисту, не участвовавшему в процессе оценки объекта оценки, понять логику и объем проведенного оценщиком исследования.

Принятые значения корректировок на год постройки зданий (с. 105) не обоснованы.

Корректировка, учитывающая распределение площадей объекта по этажам здания для аналога № 2 (сс. 97, 108) определена на основании данных, противоречащих данным Росреестра о значении общей площади объекта (с. 98).

Корректировка на местоположение, учитывающая статус населенного пункта (сс. 103, 104) применена необоснованно, поскольку оцениваемый объект находится вне населенного пункта; вместе с тем, без обоснования не применена корректировка на удаленность от областного центра.

При составлении отчета нарушено требование п. п. 2 п. 2 ФСО VI, согласно которому существенная информация, приведенная в отчете об оценке, должна быть подтверждена путем раскрытия ее источников.

Информация о дате предложения земельного участка, использованного в качестве аналога № 3 при определении стоимости земли в составе аналогов - единых объектов недвижимости (с. 135) не подтверждена, поскольку копия страницы интернет-источника не содержит указание года (с. 124).

Информация о значениях площади помещений, расположенных на разных этажах аналога № 3 (с. 108) не подтверждена; поэтажные планы, представленные интернет-источником, не содержат значений площадей всех помещений здания, что позволило бы произвести подсчет (сс. 99-101).

При составлении отчета нарушено требование п. 22д ФСО № 7, согласно которому при применении метода корректировок каждый аналог сравнивается с объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), выявляются различия объектов по этим факторам, и цена аналога или ее удельный показатель корректируется по выявленным различиям.

Не учтено наличие ограждения у земельного участка, использованного в качестве аналога № 3 при определении стоимости земли в составе аналогов - единых объектов недвижимости (с. 124).

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 36:20:6200008:100.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 64:

Члены комиссии	За	Против
Иволгин Роман Вячеславович	За	
Волков Владимир Викторович	За	
Москалев Алексей Игоревич	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Баскакова Галина Валентиновна	За	

за – 7 членов комиссии;
против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Отклонить заявление.

Настоящее решение может быть оспорено в суде.