



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

Решение № 685

**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 24.11.2023 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) | 36:10:0100291:61 Воронежская область, муниципальный район Калачеевский, городское поселение город Калач, город Калач, улица Элеваторная, здание 23 |

поданное на основании установления рыночной стоимости объекта недвижимости (далее - заявление) в размере: 1 550 000,00 (один миллион пятьсот пятьдесят тысяч рублей), в отчете об оценке от «07» ноября 2023 № 3100/2-23, составленному оценщиком (далее – оценщик, составивший отчет об оценке):

| | | |
|---------------------------------|--|--|
| Камашев Алексей Борисович | Саморегулируемая организация Ассоциация «Межрегиональный союз оценщиков» | Свидетельство от 24.12.2008 № 532 |
| 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 2 678 108,47 (два миллиона шестьсот семьдесят восемь тысяч сто восемь рублей 47 копеек) по состоянию на 01.01.2021, утвержденной приказом Департамента имущественных и земельных отношений Воронежской области от 13.10.2021 № 2271, уменьшение 42 процента.

В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:

При составлении отчета нарушено требование статьи 11 Федерального закона об оценочной деятельности в Российской Федерации № 135-ФЗ, согласно которому отчет не должен допускать неоднозначного толкования или вводить в заблуждение.

Копия объявления аналога № 4 на с. 42 отчета не соответствует описанию аналога № 4 в таблице 4 на сс. 44 и 45.

В тексте объявления аналога № 3 на с. 52 отчета сдаётся помещение 300 кв. м. без навеса и офиса. Использование в расчетах площади 320,8 кв.м не обосновано.

Учитывая, что объектом оценки является здание, а аналог № 3 помещение, отсутствие корректировки на тип объекта недвижимости не обосновано.

Расчетные значения весовых коэффициентов и веса аналогов в таблицах 4 и 6 сс. 47 и 60 отчета не соответствует описанию расчета веса аналога на с. 55 и весового коэффициента на с. 48 отчета.

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 36:10:0100291:61.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 91:

| 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.

Председатель комиссии

Г.В. Баскакова