



**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 № 702

**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)**

26.12.2023

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

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

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

на заседании, проведенном «26» декабря 2023 года, рассмотрела поступившее в комиссию 01.12.2023 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)	36:10:0100194:47 Воронежская область, муниципальный район Калачеевский, городское поселение город Калач, город Калач, улица Ленинская, дом 45А

поданное на основании установления рыночной стоимости объекта недвижимости (далее - заявление) в размере: 12 599 000,00 (двенадцать миллионов пятьсот девяносто девять тысяч рублей), в отчете об оценке от «29» ноября 2023 №09/10/23-04а, составленному оценщиком (далее – оценщик, составивший отчет об оценке):

Трюшниковая Юлия Александровна	Саморегулируемая межрегиональная ассоциация 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 18 859 743,57 (восемнадцать миллионов восемьсот пятьдесят девять тысяч семьсот сорок три рубля 57 копеек) 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:

При составлении отчета нарушено требование пп. 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.

Место расположения аналога № 3 (с. 48), использованного в рамках сравнительного подхода, без обоснования определено как микрорайон высотной жилой застройки, поскольку наземная этажность зданий в данном микрорайоне не превышает пяти этажей.

Аналог № 1, использованный в рамках доходного подхода, по своему местоположению без обоснования определен как находящийся на красной линии улицы; вместе с тем, адрес данного объекта, указанный в разделе обоснования корректировок (с. 66), не соответствует адресу, указанному в источнике информации (с. 61).

Корректировка на долю стоимости земельного участка в составе единого объекта недвижимости (с. 71), в рамках доходного подхода применена

необоснованно, поскольку источник информации о значении данной корректировки (с. 70) не указывает на ограниченность участка площадью застройки здания, тогда как значения арендных ставок аналогов №№ 1,3 (с.с. 61,62), представляющих собой встроенные помещения, скорректированы к значениям арендных ставок отдельно стоящих объектов с земельными участками в пределах площади застройки (с. 67).

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 36:10:0100194:47.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 2:

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

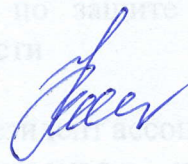
за – 6 членов комиссии;
против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Отклонить заявление.

Настоящее решение может быть оспорено в суде.

Председатель комиссии



О.А. Калагастова

при участии
секретаря
комиссии:

Присутствовали:

Третьяков С.Н., директор ГБУ ВО «ЦКО ВО»

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