



**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 № 692

**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 28.11.2023 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) | 36:27:0011903:131 Воронежская область, р-н Россошанский, г. Россошь, пр-кт Труда, 4б |

поданное на основании установления рыночной стоимости объекта недвижимости (далее - заявление) в размере: 8 904 672,00 (восемь миллионов девятьсот четыре тысячи шестьсот семьдесят два рубля), в отчете об оценке от «22» ноября 2023 № 696/23, составленному оценщиком (далее – оценщик, составивший отчет об оценке):

Резникова Юлия
Ивановна

фамилия, имя, отчество оценщика

Саморегулируемая организация
Ассоциация «Русское общество
оценщиков»

наименование саморегулируемой организации
оценщиков, членом которой является оценщик

Свидетельство от
22.07.2020 № 0001057

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 12 018 967,40 (двенадцать миллионов восемнадцать тысяч девятьсот шестьдесят семь рублей 40 копеек) по состоянию на 01.01.2021, утвержденной приказом Департамента имущественных и земельных отношений Воронежской области от 13.10.2021 № 2271, уменьшение 26 процентов.

В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:

При составлении отчета нарушено требование ст. 11 Федерального закона «Об оценочной деятельности в РФ» № 135-ФЗ «отчет не должен допускать неоднозначное толкование или вводить в заблуждение» и требование пп.3 п.2 ФСО VI «отчет должен содержать достаточное количество сведений, позволяющее квалифицированному специалисту, не участвовавшему в процессе оценки объекта оценки, понять логику и объем проведенного оценщиком исследования, убедиться в его соответствии заданию на оценку и достаточности для цели оценки».

В качестве объектов для анализа рынка по фактическим предложениям о продаже (сс. 32-54, 57-75 Отчета) необоснованно использованы предложения о

продаже объектов, дата обновления которых позже даты оценки. Представленные копии интернет-страниц не подтверждают информацию о цене предложения, актуальную на дату оценки.

В представленной копии объявления аналога № 3 (с. 124 Отчета) отсутствует информация о дате публикации объявления о продаже. Таким образом, цена предложения на дату оценки (01.01.2021) аналога № 3 не подтверждена.

Отсутствует обоснование определения типа рынка, к которому относится объект оценки, как неактивного (с. 30 Отчета). Также отсутствует обоснование применения значений корректировки на торг для неактивного рынка (с. 125 Отчета).

Отсутствует обоснование определения типовой территориальной зоны в пределах населенного пункта для аналогов №№ 1, 2 как «центр деловой активности» (с. 127 Отчета), в то время как данные объекты расположены вдоль автомагистралей (с. 122, 123 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 36:27:0011903:131.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 98:

| 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