



**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 № 793

**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 18.12.2023 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)	36:27:0011310:306 Российская Федерация, Воронежская область, р-н Россошанский, г. Россошь, пл. Октябрьская, 6

поданное на основании установления рыночной стоимости объекта недвижимости (далее - заявление) в размере: 3 533 824,00 (три миллиона пятьсот тридцать три тысячи восемьсот двадцать четыре рубля), в отчете об оценке от «13» декабря 2023 №814/23, составленному оценщиком (далее – оценщик, составивший отчет об оценке):

Резникова Юлия Ивановна	Саморегулируемая организация Ассоциация «Русское общество оценщиков»	Свидетельство от 22.07.2020 №0001057
<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 8 847 534,08 (восемь миллионов восемьсот сорок семь тысяч пятьсот тридцать четыре рубля 08 копеек) по состоянию на 01.01.2021, утвержденной актом от 15.11.2023 АОКС-36/ЗУ/2023/000571, уменьшение 60 процентов.

В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:

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

В таблице 15 на с. 17 отчета в строке год постройки указано 2023, а в строке физическое состояние – хорошее состояние основных конструктивных элементов, требуется текущий косметический ремонт, замена отдельных элементов. Коэффициент – 0,93 для только что построенного здания без признаков физического износа (материалы фотофиксации сс. 18 – 19 отчета) не обоснован.

Применение значения коэффициента на качество отделки – 1,0 для аналога № 2 с. 91 отчета, при том, что отделка внутри здания отсутствует (фото с. 81 отчета) не обосновано.

Применение минимального значения коэффициента на класс конструктивной системы – 0,76 для объекта оценки с. 90 отчета, при том, что описание материала стен в расчетной таблице сс. 93 и 95 отчета соответствует описанию справочника на с. 90 отчета не обосновано.

Величина корректировки на наличие отопления, водоснабжения и канализации не обоснована. Согласно сервису <https://yandex.ru/maps> в здании с кадастровым номером 36:27:0011310:306, расположенном по адресу: Воронежская область, р-н Россошанский, г. Россошь, пл. Октябрьская, 6 находится пивоваренная компания Гамбринус с магазином и кафе.

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 36:27:0011310:306.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 93:

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