



**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 № 571
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)**

30.11.2023

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

Кнуров А.Д., консультант исполнительного аппарата Ассоциации «Совет муниципальных образований Воронежской области»

Москалев А.И., руководитель комитета по оценочной деятельности при Союзе промышленников и предпринимателей 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 «30» ноября 2023 года, рассмотрела поступившее в комиссию 03.11.2023 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)	36:19:0104031:49 Воронежская область, р-н Острогожский, г. Острогожск, ул. 50 лет Октября, д. 38

поданное на основании установления рыночной стоимости объекта недвижимости (далее - заявление) в размере: 11 738 707,00 (одиннадцать миллионов семьсот тридцать восемь тысяч семьсот семь рублей), в отчете об оценке от «27» октября 2023 № 609/23, составленному оценщиком (далее – оценщик, составивший отчет об оценке):

Резникова Юлия Ивановна	Саморегулируемая организация Ассоциация «Русское общество оценщиков»	Свидетельство от 22.07.2020 № 0001057
_____	_____	_____
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 13 647 565,40 (тринадцать миллионов шестьсот сорок семь тысяч пятьсот шестьдесят пять рублей 40 копеек) по состоянию на 01.01.2021, утвержденной приказом Департамента имущественных и земельных отношений Воронежской области от 13.10.2021 № 2271, уменьшение 14 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», требование п. 22б ФСО № 7, согласно которому «в качестве аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным», 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».

Отказ от аналога № 1 (таблица 21 на с.31 отчета) в связи со значительным отличием по дате предложения от объекта оценки не обоснован, так как в представленной копии объявления содержится информация о цене предложения на 19.11.2020г., в то время как дата оценки 01.01.2021г.

Отказ от использования аналога № 3 в таблице 21 на с. 33 Отчета не обоснован. Объектом оценки является здание магазина федеральной сети якорных арендаторов. Данный сегмент рынка предъявляет особенные требования к функциональной составляющей потенциальных арендаторов. Рыночная стоимость таких объектов в Воронежской области существенно превышает стоимость квадратного метра среднестатистической торговой площади. Примером служит стоимость квадратного метра аналога № 3 из таблицы 21 на с. 33 Отчета. Данный аналог представляет собой помещение, расположенное в здании с магазином федеральной сети якорных арендаторов.

Также не обоснован отказ от использования ряда аналогов (таблица 21 на с. 31 отчета) в связи со значительными различиями по конструктивным элементам между данным объектом и объектом оценки и отсутствием информации о площади земельного участка в составе данного объекта, тогда как информация о конструктивных элементах представленных объектов не подтверждена и имеется возможность идентифицировать кадастровые номера земельных участков, на которых они расположены, с помощью общедоступных картографических данных (ПКК Росреестра, Яндекс-Карты).

В отчете приведена противоречивая информация относительно активности рынка недвижимости объекта оценки. На с. 54 отчета сделан вывод, что рынок аналогичных объектов капитального строительства является неактивным, при этом в таблице №21 представлено 21 предложение о продаже сходных по характеристикам объектов. На с. 75 отчета также сделан вывод о неактивности рынка земельных участков объекта оценки, в тоже время в таблице 23 представлено 10 предложений о продаже аналогичных земельных участков коммерческого назначения. Таким образом, корректировка на торг для неактивного рынка применена необоснованно (с. 122 отчета).

Отсутствие корректировки на отличие конструктивных элементов необоснованно (с. 106). Информация о материале стен аналога № 1 не подтверждена (с. 94).

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 36:19:0104031:49.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 12:

Члены комиссии	За	Против
Иволгин Роман Вячеславович	За	
Кнуров Александр Дмитриевич	За	
Москалев Алексей Игоревич	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Баскакова Галина Валентиновна	За	

за – 6 членов комиссии;
против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:
Отклонить заявление.

Настоящее решение может быть оспорено в суде.

Председатель комиссии

Г.В. Баскакова