



**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 № 545

**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)**

21.11.2023

г. Воронеж, пл. Ленина,
д.12, каб.216

Комиссия в составе:

председатель комиссии: Провоторова О.С., министр 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

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: Башкатова Е.Ю., начальник отдела аналитической работы и обеспечения основной деятельности ГБУ ВО «ЦГКО ВО»

Присутствовали: Латынина И.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 «21» ноября 2023 года, рассмотрела поступившее в комиссию 27.10.2023 от ООО «Компания ГНГ» (ОГРН 1033664504554, 396651, Воронежская область, г. Россошь, площадь Танкистов, 1Д) 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)	36:03:5400002:182 Воронежская область, Богучарский район, примерно в 2125 м по направлению на северо-запад от ориентира северной части оврага Красный Яр, на запад с. Купянка.

поданное на основании установления рыночной стоимости объекта недвижимости (далее - заявление) в размере: 22 516 000,00 (двадцать два миллиона пятьсот шестнадцать тысяч рублей), в отчете об оценке от «17» октября 2023 № 26/09/23-04, составленному оценщиком (далее – оценщик, составивший отчет об оценке):

Трюшниковая Юлия
Александровна

Саморегулируемая
межрегиональная ассоциация
оценщиков (СМАО)

Свидетельство от
07.08.2011 № 3356

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 33 754 548,56 (тридцать три миллиона семьсот пятьдесят четыре тысячи пятьсот сорок восемь рублей 56 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 п.п. 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.

Коэффициент, соответствующий объему транспортного потока «выше среднего» для аналогов №№ 1-3 (сс. 70, 95-98) принят необоснованно; источники информации об указанных объектах не позволяют сделать вывод о том, что уровень транспортного потока в местах их расположения превосходит средний.

При составлении отчета нарушено требование п. 22 б ФСО № 7, согласно которому в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам.

При составлении отчета нарушено требование п. 22 б 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.

Аналог № 1 (с. 95) не относится к одному сегменту рынка с объектом оценки, поскольку предлагается под размещение дома престарелых или реабилитационного центра, тогда как объект оценки представляет собой здание магазина, гостиницы и автосервиса в составе придорожного сервиса (с. 121).

Аналог № 3 (с. 98) не сопоставим с объектом оценки, уступая ему по площади в восемь раз.

Аналоги №№ 1,2 (сс. 95-97) не сопоставимы с объектом оценки по статусу прилегающей автодороги и по степени удаленности от крупной магистрали.

При составлении отчета нарушено требование п.п. 2 п. 2 ФСО VI, согласно которому существенная информация, приведенная в отчете об оценке, должна быть подтверждена путем раскрытия ее источников.

Информация о распределении по этажам площадей аналогов №№ 1,2 (сс. 95-97) не подтверждена.

При составлении отчета нарушено требование ст. 11 Федерального закона «Об оценочной деятельности в РФ» № 135-ФЗ, согласно которому отчет не должен допускать неоднозначное толкование или вводить в заблуждение.

Корректировки на этаж расположения для аналогов №№ 1-3 (с. 63) необоснованно определены с учетом наличия у объекта оценки подвала при его фактическом отсутствии (сс. 11, 121).

Аналог № 2 (сс. 96, 97) необоснованно приравнен по расположению к объекту оценки, который находится на красной линии улицы и примыкает к автодороге, тогда как аналог расположен во второй линии застройки и имеет доступ к автодороге через соседние участки.

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 36:03:5400002:182.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 21:

Члены комиссии	За	Против
Иволгин Роман Вячеславович	За	
Волков Владимир Викторович	За	
Кнуров Александр Дмитриевич	За	
Москалев Алексей Игоревич	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	

Чернов Дмитрий Сергеевич		За	
Провоторова Ольга Сергеевна		За	

за – 7 членов комиссии;
против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Отклонить заявление.

Настоящее решение может быть оспорено в суде.

Председатель комиссии

О.С. Провоторова