



**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 № 762

**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 14.12.2023 от ООО «Ольховатский рынок» (ОРГН 1143668025357, 396670, Воронежская область, Ольховатский район, р.п. Ольховатка, пер. Красноармейский, д.3) 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)	36:18:0100041:147 Воронежская область, Ольховатский район, р.п.Ольховатка, перулок Красноармейский,3

поданное на основании установления рыночной стоимости объекта недвижимости (далее - заявление) в размере: 5 563 405,00 (пять миллионов пятьсот шестьдесят три тысячи четыреста пять рублей), в отчете об оценке от «11» декабря 2023 №535/23-2, 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 6 993 385,80 (шесть миллионов девятьсот девяносто три тысячи триста восемьдесят пять рублей 80 копеек) по состоянию на 01.01.2021, утвержденной приказом Департамента имущественных и земельных отношений Воронежской области от 13.10.2021 № 2271, уменьшение 20 процентов.

В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:

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 № 3 (сс. 99-101) не относится к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка. Здание аналога имеет кабинетно-коридорную планировку, оптимальную для офиса, в отличие от объекта оценки, представляющего собой крытые торговые ряды с возможностью использования максимума площадей здания под демонстрацию товара и свободный проход посетителей.

Аналоги №№ 1-3, использованные для определения стоимости земельных участков в составе единых объектов недвижимости (сс. 120-123), не относятся к одному сегменту рынка как с объектом оценки, так и с земельными участками аналогов объекта оценки, и не сопоставимы с земельными участками аналогов объекта оценки по фактору численности населения в населенном пункте расположения.

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

Информация о дате предложения аналога № 3, использованного для определения стоимости земельных участков в составе единых объектов недвижимости, не подтверждена: копия электронной страницы источника (с. 123) не содержит информацию о годе размещения объявления о продаже.

Информация о характеристиках земельного участка в составе аналога № 1 (с. 93), представленная в таблице 83 (сс. 129-131) не подтверждена.

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.

Без обоснования не учтено наличие ограждения у аналога № 3, использованного для определения стоимости земельных участков в составе единых объектов недвижимости (с. 123).

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 36:18:0100041:147.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 62:

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