



**ДЕПАРТАМЕНТ
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 № 274

**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)**

27.07.2023

г. Воронеж, пл. Ленина,
д.12, каб.216

Комиссия в составе:

председатель комиссии: Юсупов С.В., руководитель департамента имущественных и земельных отношений Воронежской области

члены комиссии: Волков В.В., заместитель руководителя департамента финансов Воронежской области

Гусев М.Н., председатель Комитета по имущественным и земельным отношениям Воронежской областной Думы

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

при участии секретаря комиссии: Башкатова Е.Ю., 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 «27» июля 2023 года, рассмотрела поступившее в комиссию 12.07.2023 от акционерного общества «Древо» (ОГРН 1023601550774, 394008, Воронежская область, г. Воронеж, ул. Цимлянская, д.8А, к.А) заявление о

пересмотре результатов определения кадастровой стоимости земельного участка, в отношении которого оспариваются результаты определения кадастровой стоимости (далее - объект недвижимости):

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:34:0307021:2959 г. Воронеж, ул. Цимлянская, 8а

поданное на основании установления рыночной стоимости объекта недвижимости (далее - заявление) в размере: 5 020 000 (пять миллионов двадцать тысяч рублей), в отчете об оценке от «26» июня 2023 №29(7300)-23-1, составленному оценщиком (далее – оценщик, составивший отчет об оценке):

Тимошинов Владимир Петрович	Ассоциация Саморегулируемая организация оценщиков «СОЮЗ»	Свидетельство от 22.07.2020 №С-0848
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 22 121 656,64 (двадцать два миллиона сто двадцать одна тысяча шестьсот пятьдесят шесть рублей 64 копейки) по состоянию на 01.01.2022, утвержденной приказом Департамента имущественных и земельных отношений Воронежской области от 18.10.2022 № 2631, уменьшение 77 процентов.

В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:

Отчет об оценке содержит нарушения требований Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», а также установленных федеральными стандартами оценки требований к описанию в отчете об оценке информации, используемой при проведении оценки, которые выражаются в следующем.

При составлении отчета нарушено требование п. 22 б) и в) ФСО 7 «в качестве объектов-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 «при проведении оценки должны быть описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов. Использование в расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов должно быть обосновано в отчете об оценке», а также, требование статьи 11 Федерального закона об оценочной деятельности в Российской Федерации №135-ФЗ, согласно которому отчет не должен допускать неоднозначного толкования или вводить в заблуждение.

Величина ценностного коэффициента корректировки на местоположение объекта оценки и объектов аналогов (с. 93) не обоснована. Объекты-аналоги №3 (Рамонский район), №4 (Семилукский район), №6 (Рамонский район), №7 (Новоусманский район) расположены вне города Воронежа и, соответственно, не

сопоставимы с кластерами г. Воронежа.

Удельная стоимость объекта оценки, определенная в отчете, не соответствует диапазону удельных цен, указанных оценщиком на с. 61 в разделе анализа рынка.

Объект оценки обеспечен подъездной автомобильной дорогой общего пользования с твёрдым покрытием, а также собственными внутренними автодорогами и площадками с твердым покрытием. Вместе с тем, объекты аналоги не обеспечены собственными внутренними автодорогами и площадками с твердым покрытием, также аналог №4 не обеспечен подъездной автомобильной дорогой общего пользования с твёрдым покрытием. Отсутствие корректировки на транспортную доступность и инфраструктуру не обосновано.

Аналог №4 имеет разрешенное использование – для сельскохозяйственного использования, т.е. не соответствует сегменту рынка объекта оценки.

Не обоснована величина коэффициента «Отнош-е уд. цен» на с. 93 отчета в таблице расчета корректировки на вид разрешенного использования.

В отчете отсутствует обоснование величины «удельного веса показателя» в таблице 3 на сс. 98 – 99.

Без обоснования скорректированная стоимость аналогов №4 и №7 отличается от средней скорректированной стоимости аналогов более чем на 30%.

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 **36:34:0307021:2959**.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 2:

Члены комиссии	За	Против
Волков Владимир Викторович	За	
Гусев Михаил Николаевич	За	
Москалев Алексей Игоревич	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Юсупов Сергей Валентинович	За	

за – 5 членов комиссии;
против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Отклонить заявление.

Настоящее решение может быть оспорено в суде.

Председатель комиссии

С.В. Юсупов