



**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 № 330
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)**

22.08.2023

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: Чернов Д.С., заместитель генерального директора ОАО
«Воронежстройинформ», оценщик

Цыганков Д.А., президент ассоциации гильдии независимых
оценщиков Черноземья, член комитета Торгово-
промышленной палаты Воронежской области по оценочной
деятельности, судебной экспертизе, кадастру и консалтингу

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

Сенцова М.В., общественный представитель
Уполномоченного по защите прав предпринимателей в
Воронежской области

**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»

Латынина И.А., заместитель директора ГБУ ВО «ЦГКО ВО»

Негробова М.В., представитель ООО «Тихий дон» по
доверенности

на заседании, проведенном «22» августа 2023 года, рассмотрела поступившее в комиссию 28.07.2023 от ООО «Тихий Дон» (ОГРН 1183668017202, 396002, Воронежская область, Рамонский район, с. Айдарово, ул. Победы, д. 32) 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)	36:25:6945006:285 Воронежская область, р-н Рамонский, северо-восточная часть кадастрового квартала 36:25:6945006

поданное на основании установления рыночной стоимости объекта недвижимости (далее - заявление) в размере: 5 583 000,00 (пять миллионов пятьсот восемьдесят три тысячи рублей), в отчете об оценке от «21» июля 2023 №7442/23, составленному оценщиком (далее – оценщик, составивший отчет об оценке):

Антонова Анастасия Сергеевна	Ассоциация «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет»	Свидетельство от 03.02.2023 №001736
<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 20 079 600,00 (двадцать миллионов семьдесят девять тысяч шестьсот рублей 00 копеек) по состоянию на 01.01.2022, утвержденной приказом Департамента имущественных и земельных отношений Воронежской области от 18.10.2022 № 2631, уменьшение 72 процента.

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» 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».

В отчете выявлены противоречия в части позиционирования объекта оценки на рынке и дальнейшего учета данного фактора в оценке. На сс. 14, 24 отчета приведен вывод о том, что объект оценки относится к сегменту рынка – земли индустриального назначения, предназначенные под размещение объектов индустриального назначения, что противоречит основным выводам об анализе фактических данных о ценах сделок и предложений, сделанным на с.38 отчета, где оценщик отмечает, что цена предложения земель сельскохозяйственного назначения находится в диапазоне от 51 до 202 руб./кв.м., что нарушает требования п.226 ФСО

7 «в качестве аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам».

Использования в отчете величины значения скидки на торг к цене предложения для аналогов как земельных участков сельскохозяйственного назначения - 14,4% (с. 45 отчета) необоснованно, так как объект оценки и аналоги относятся к классу объектов «земельные участки под индустриальную застройку».

Величина корректировки на удаленность от автомагистралей для аналога №3 не обоснована, так как расположение аналога № 3 в непосредственной близости от крупной автодороги не подтверждено (с. 47 отчета), данный аналог не примыкает ни к автомагистрали, ни к полосе отвода.

Применение значений территориальных коэффициентов в отчете на с. 46 не обосновано.

При выборе аналогов в отчете (сс. 26-28) нарушены требования п.7 ФСО V, поскольку сведения о предложениях не остаются неизменными, оценщику необходимо их документировать, чтобы обеспечить подтверждение этих данных в будущем. Приведенные ссылки не являются адресными ссылками конкретных объявлений и не обеспечивают свободный доступ на интернет страницу объявлений аналогов №№ 1, 2, 3, 4, 6, 7, 8, 9, 10, 11. Кроме того в приложении к отчету отсутствуют копии интернет страниц объявлений для аналогов №№ 1, 2, 3, 4, 6, 7, 8, 9, 10, 11, позволяющие делать выводы о достоверности информации и дате предложения.

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 **36:25:6945006:285**.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 22:

Члены комиссии	За	Против
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Кнуров Александр Дмитриевич	За	
Сенцова Марина Владимировна	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.