



**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 № 401

**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)**

27.09.2023

г. Воронеж, пл. Ленина,
д.12, каб.216

Комиссия в составе:

председатель комиссии: Провоторова О.С., первый заместитель руководителя департамента имущественных и земельных отношений Воронежской области

члены комиссии: 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

Волков В.В., заместитель руководителя департамента финансов Воронежской области

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: 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» сентября 2023 года, рассмотрела поступившее в комиссию 06.09.2023 от ООО «ВОСТОК-АГРО» (ОГРН 1023601231532, 396630, Воронежская область, Россошанский р-н, с. Евстратовка, ул. Пролетарская, д. 3) 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) | 36:27:0800003:42 Воронежская область, р-н Россошанский, с. Старая Калитва, пер. Юбилейный, 12а |

поданное на основании установления рыночной стоимости объекта недвижимости (далее - заявление) в размере: 5 359 914,00 (пять миллионов триста пятьдесят девять тысяч девятьсот четырнадцать рублей), в отчете об оценке от «23» августа 2023 №412/23-1, 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 8 881 596,27 (восемь миллионов восемьсот восемьдесят одна тысяча пятьсот девяносто шесть рублей 27 копеек) по состоянию на 01.01.2022, утвержденной приказом Департамента имущественных и земельных отношений Воронежской области от 18.10.2022 № 2631, уменьшение 40 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» 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».

Оценщик не обосновал применение к объекту оценки методики, изложенной в статье "Экономическая оценка недвижимости и зоны с особыми условиями использования территорий- особенности учета и его методическое обеспечение" д-ра экон.наук, профессора ФГБОУ ВО "ВГТУ" В.М. Кругляковой (сс. 78-80 отчета).

Расчет величины корректировки на наличие улучшений на земельном участке для аналога №2 (сс. 84-85 отчета) не соответствует методике расчета, представленной НКО "Ассоциация развития рынка недвижимости "СтатРиелт", на которую ссылается оценщик.

Нарушено требование пп б) п. 22 ФСО № 7 «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». В отчете (с.44,76) аналог №3 не сопоставим с объектом оценки по основным ценообразующим факторам. Вид разрешенного использования аналога №3 – для цветочно-оранжерейного хозяйства, что свидетельствует о том, что земельный участок предназначен для выращивания сельскохозяйственной продукции. Использование в расчетах данного аналога необоснованно.

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 **36:27:0800003:42**.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 7:

| Члены комиссии | За | Против |
|------------------------------|-----------|---------------|
| Москалев Алексей Игоревич | За | |
| Сенцова Марина Владимировна | За | |
| Цыганков Дмитрий Анатольевич | За | |
| Волков Владимир Викторович | За | |
| Чернов Дмитрий Сергеевич | За | |
| Провоторова Ольга Сергеевна | 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.С. Провоторова