



**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 № 410

**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 фирма «Старт» (ОГРН 1033600048151, 396002, Воронежская область, Рамонский р-н, Айдаровское с.п., тер. Промышленная, ул. 1-я Промышленная зона, зд. 10, оф.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)	36:25:6944000:514 Воронежская область, Рамонский р-н, НСТ «Авиатор» (с Айдарово)

поданное на основании установления рыночной стоимости объекта недвижимости (далее - заявление) в размере: 9 498 000,00 (девять миллионов четыреста девяносто восемь тысяч рублей), в отчете об оценке от «30» июня 2023 №550-2/2023, составленному оценщиком (далее – оценщик, составивший отчет об оценке):

Баженова Юлия
Владимировна

фамилия, имя, отчество оценщика

Саморегулируемая организация
оценщиков «Союз «Федерация
Специалистов Оценщиков»

наименование саморегулируемой организации
оценщиков, членом которой является оценщик

Свидетельство от
27.04.2022 №000940

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 31 691 160,50 (тридцать один миллион шестьсот девяносто одна тысяча сто шестьдесят рублей 50 копеек) по состоянию на 01.01.2022, утвержденной приказом Департамента имущественных и земельных отношений Воронежской области от 18.10.2022 № 2631, уменьшение 70 процентов.

В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:

При составлении отчета нарушено 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.

В отчете необоснованно отсутствует корректировка на наличие свободного подъезда к участку для аналогов № 1 и № 3 (с. 63 отчета). К аналогам № 1 и № 3 доступ осуществляется через соседние участки, к объекту оценки и аналогу № 2 доступ - свободный.

Также, в отчете необоснованно отсутствует корректировка на расположение относительно автомагистрали для аналогов № 2 и № 3. Объект оценки находится в непосредственной близости от крупной автодороги, аналоги № 2 и № 3 расположены на удалении от крупной автодороги. Расположение объекта оценки и аналогов относительно «красной линии» (с. 63 отчета) не соответствует описанию корректировки на расположение относительно автомагистрали в справочнике

оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Часть I (Лейфер Л.А. Нижний Новгород, 2022) сс. 277 – 278, на который ссылается Оценщик.

Также нарушено требование п. 22 д. ФСО № 7 - при применении метода корректировок каждый объект-аналог сравнивается с объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), выявляются различия объектов по этим факторам и цена аналога или ее удельный показатель корректируется по выявленным различиям с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки. При этом корректировка по каждому элементу сравнения основывается на принципе вклада этого элемента в стоимость объекта. В отчете отсутствуют такие поправки как «Асфальтирование участка», «Транспортная доступность (Асфальтирование подъездного пути к участку)». Отсутствие данных корректировок значительно занижает стоимость объекта оценки.

Корректировка да дату предложения рассчитана на основании информации после даты оценки (с. 57 отчета), что нарушает требование п. 12 ФСО III – в процессе оценки оценщик использует информацию, доступную участникам рынка на дату оценки.

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 **36:25:6944000:514**.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 16:

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