



**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@govvm.ru
ОГРН 1023601570904, ИНН/КПП 3666057069/366601001

Решение № 210

**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)**

22.06.2023

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: Калабухов Г.А., начальник отдела землеустройства, мониторинга земель и кадастровой оценки недвижимости Управления Росреестра по Воронежской области

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

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»

Немцова Е.В., начальник отдела методологии оценки и мониторинга рынка недвижимости ГБУ ВО «ЦГКО ВО»

на заседании, проведенном «22» июня 2023 года, рассмотрела поступившее в комиссию 30.05.2023 от автономной некоммерческой организации дополнительного

профессионального образования «Техническая академия Росатома» (ОГРН 1174027012830, 249031, Калужская область, г. Обнинск, ул. Курчатова, д. 21) 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) | 36:33:0002401:7 Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Курчатова, 2б |

поданное на основании установления рыночной стоимости объекта недвижимости (далее - заявление) в размере: 19 867 812,00 (девятнадцать миллионов восемьсот шестьдесят семь тысяч восемьсот двенадцать рублей), в отчете об оценке от «13» апреля 2023 №362(О)-1, составленному оценщиком (далее – оценщик, составивший отчет об оценке):

| | | |
|---------------------------------|--|--|
| Попова Екатерина Игоревна | Саморегулируемая организация Ассоциация «Межрегиональный союз оценщиков» | Свидетельство от 24.10.2018 №1458 |
| 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 34 652 180,81 (тридцать четыре миллиона шестьсот пятьдесят две тысячи сто восемьдесят рублей 81 копейка) по состоянию на 01.01.2022, утвержденной приказом Департамента имущественных и земельных отношений Воронежской области от 18.10.2022 № 2631, уменьшение 43 процента.

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.

Объекты-аналоги № 1 и № 2 расположены вне районных центров (прочие

населенные пункты), тогда как оценщик при расчете корректировки на местоположение с. 69 отчета использовал значения для районных центров, чем значительно занизил стоимость объекта оценки.

При расчете корректировки на вид разрешенного использования для объекта-аналога №1 использован коэффициент 0,56 для объектов среднеэтажной жилой застройки, тогда как на с. 90 в скриншоте объявления указано – под строительство коттеджного поселка, а также для строительства многоквартирных домов, то есть малоэтажной многоквартирной жилой застройки. Применение коэффициента 0,56 для объекта-аналога №1 необоснованно.

Описание расчета корректировки на наличие строений под снос не соответствует описанию таблицы 38 на с. 73 отчета.

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 **36:33:0002401:7**.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 4:

| Члены комиссии | За | Против |
|-------------------------------|-----------|---------------|
| Калабухов Геннадий Алексеевич | За | |
| Волков Владимир Викторович | 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.

Председатель комиссии

С.В. Юсупов