



**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 № 304

**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 21.07.2023 от акционерного общества «Россошанский элеватор» (ОГРН 1023601231279, 396651, Воронежская область, Россошанский район, г. Россошь, ул. Элеваторная, д.2) 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)	36:27:0012009:2 Воронежская область, Россошанский р-н, г. Россошь, ул. Элеваторная, 2

поданное на основании установления рыночной стоимости объекта недвижимости (далее - заявление) в размере: 38 938 200,00 (тридцать восемь миллионов девятьсот тридцать восемь тысяч двести рублей), в отчете об оценке от «07» июня 2023 № 182/Р/23, составленному оценщиком (далее – оценщик, составивший отчет об оценке):

Толстова Анжела Евгеньевна	Саморегулируемая организация Ассоциация «Русское общество оценщиков»	Свидетельство от 22.07.2020 №0002982
_____ 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 202 347 542,33 (двести два миллиона триста сорок семь тысяч пятьсот сорок два рубля 33 копейки) по состоянию на 01.01.2022, утвержденной приказом Департамента имущественных и земельных отношений Воронежской области от 18.10.2022 № 2631, уменьшение 81 процент.

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 15. ФСО № 7: «анализ наиболее эффективного использования позволяет выявить наиболее прибыльное использование объекта недвижимости, на который ориентируются участники рынка (покупатели и продавцы) при формировании цены сделки. При определении рыночной стоимости оценщик руководствуется результатами этого анализа для выбора подходов и методов оценки объекта оценки и выбора сопоставимых объектов недвижимости при применении каждого подхода».

Согласно правилам землепользования и застройки, действовавшим на дату оценки и дату предложений аналогов, перечни основных видов разрешенного использования для аналогов № 1 и № 2 (сс. 35-38 отчета) включали в себя только виды разрешенного использования, характерные для производственной деятельности (производственные и коммунально-складские предприятия,

коммунальное обслуживание – для аналога № 1, и промышленные и сельскохозяйственные предприятия – для аналога № 2), тогда как перечни основных видов разрешенного использования для объекта оценки и аналога № 3 (с. 35-38 отчета) содержат помимо видов разрешенного использования, характерных для производственной деятельности, и виды разрешенного использования, характерные для общественно-деловой территориальной зоны, такие как магазины, общественное питание, заправка транспортных средств, деловое управление, административные организации, офисы). Таким образом аналоги № 1 и № 2 несопоставимы с объектом оценки и аналогом № 3.

Кроме того, 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» и требование пп.3 п 7 ФСО V «при проведении анализа цен предложений по аналогам оценщику следует учитывать: соответствие цены аналога его характеристикам в сопоставлении с другими предложениями на рынке, избегая завышенных или заниженных цен предложения».

На с. 40 отчета отмечено, что стоимость земельных участков, расположенных на территории населенных пунктов Воронежской области под индустриальную застройку, площадью более 2 га, составляет от 264,6 до 430,1 руб. за кв.м. без учета скидки на торг, однако согласно таблице 5.6 отчета цена предложения таких объектов составляет от 285,6 руб./кв.м. до 500,0 руб./кв.м.

Отсутствует обоснование отнесения объекта оценки к объектам, расположенным в районе индивидуальных жилых домов (таблица 6.5. отчета, с. 67), слева от объекта оценки расположены объекты индивидуального жилищного строительства, справа - промышленная зона.

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 **36:27:0012009:2**.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 32:

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