



**МИНИСТЕРСТВО
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 № 448

**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)**

19.10.2023

г. Воронеж, пл. Ленина,
д.12, каб.216

Комиссия в составе:

председатель комиссии: Провоторова О.С., министр имущественных и земельных отношений Воронежской области

члены комиссии: Иволгин Р.В., заместитель руководителя Управления Росреестра по Воронежской области

Волков В.В., заместитель министра 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

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

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»

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

на заседании, проведенном «19» октября 2023 года, рассмотрела поступившее в комиссию 28.09.2023 от

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)	36:34:0402006:32 Воронежская область, г Воронеж, ул. 20-летия Октября, 90 а

поданное на основании установления рыночной стоимости объекта недвижимости (далее - заявление) в размере: 55 311 000,00 (пятьдесят пять миллионов триста одиннадцать тысяч рублей), в отчете об оценке от «06» сентября 2023 №01/03/23-01а, составленному оценщиком (далее – оценщик, составивший отчет об оценке):

Трюшникова Юлия
Александровна

Саморегулируемая
межрегиональная ассоциация
оценщиков (СМАО)

Свидетельство от
08.07.2011 №3356

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 72 137 419,24 (семьдесят два миллиона сто тридцать семь тысяч четыреста девятнадцать рублей 24 копейки) по состоянию на 01.01.2022, утвержденной приказом Департамента имущественных и земельных отношений Воронежской области от 18.10.2022 № 2631, уменьшение 23 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».

Нарушено требование п. 22 д. ФСО № 7 - при применении метода корректировок каждый 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. В отчете без обоснования отсутствует корректировка на «Транспортную доступность (Асфальтирование подъездного пути к участку)» для аналога №3.

В отчете отсутствует обоснование использования величины корректирующего коэффициента на местоположение для объекта оценки и аналогов №№ 1-3. При проведении корректировки на местоположение (с. 47 отчета) в пределах населенного пункта аналоги №№ 1-3 отнесены к зоне «многоквартирная жилая застройка». Однако, аналоги №№ 1-2 могут быть отнесены и к зоне «окраины города, промзоны».

В разделе 4.4.2. «Анализ фактических данных о ценах сделок и предложений с земельными участками региона местоположения объекта оценки» на с. 34 приведен диапазон рыночной стоимости (от 2917 до 9841 руб./кв.м.), который не подтвержден использованными предложениями к продаже, приведенными в Таблице 9.

Кроме того, в отчете содержится противоречивая информация относительно площади аналога № 4. В таблице 9 (с. 30 отчета) указана площадь аналога 6 760 кв.м., тогда как в объявлении указана - 6000 кв.м. (с. 32), что вводит в заблуждение.

Также, в таблице 9 «Диапазон цен по продаже земельных участков в г. Воронеже», отсутствует аналог № 3 (с. 45), используемый для расчета рыночной стоимости земельного участка, тем самым, не представлено профессиональное суждение оценщика в отношении выбора аналога, что нарушает требования п. 10 ФСО III.

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 36:34:0402006:32.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 24:

Члены комиссии	За	Против
Иволгин Роман Вячеславович	За	
Волков Владимир Викторович	За	
Кнуров Александр Дмитриевич	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Провоторова Ольга Сергеевна	За	

за – 7 членов комиссии;
против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Отклонить заявление.

Настоящее решение может быть оспорено в суде.

Председатель комиссии

Подписан: Провоторова Ольга Сергеевна
DN: C=RU, S=Воронежская область, L=Воронеж,
T=МИНИСТР ИМУЩЕСТВЕННЫХ И ЗЕМЕЛЬНЫХ
ОТНОШЕНИЙ ВОРОНЕЖСКОЙ ОБЛАСТИ,
O=МИНИСТЕРСТВО ИМУЩЕСТВЕННЫХ И ЗЕМЕЛЬНЫХ
ОТНОШЕНИЙ ВОРОНЕЖСКОЙ ОБЛАСТИ,
SNILS=02892153060, INN=366301138391, E=mizo@govrn.ru,
G=Ольга Сергеевна, SN=Провоторова, CN=Провоторова
Ольга Сергеевна
Основание: я подтверждаю этот документ своей
удостоверяющей подписью
Местоположение: г. Воронеж, пл. Ленина 12

О.С. Провоторова