



**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 № 456

**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)**

26.10.2023

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

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

Волков В.В., заместитель министра финансов Воронежской области

Кнуров А.Д., консультант исполнительного аппарата Ассоциации «Совет муниципальных образований 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»

Андреещева Н.С., начальник отдела экономического развития администрации Новоусманского муниципального района Воронежской области

на заседании, проведенном «26» октября 2023 года, рассмотрела поступившее в комиссию 02.10.2023 от ООО «ПромПроект» (ОГРН 1153668032100, 394018, г. Воронеж, ул. Кости Стрелюка, 11/13, оф.26) 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)	<p align="center">36:16:5300001:1</p> <p align="center">Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Ориентир Воронежская область Новоусманский район, в границах плана Сомовского лесхоза, 2,5 км северо-западнее п.Маклок. Почтовый адрес ориентира: Воронежская область, р-н Новоусманский</p>

поданное на основании установления рыночной стоимости объекта недвижимости (далее - заявление) в размере: 8 925 000,00 (восемь миллионов девятьсот двадцать пять тысяч рублей), в отчете об оценке от «28» сентября 2023 №10646/23, составленному оценщиком (далее – оценщик, составивший отчет об оценке):

Бутенко Лириса
Александровна

фамилия, имя, отчество оценщика

Саморегулируемая организация
Ассоциация «Русское общество
оценщиков»

наименование саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является оценщик

Свидетельство от
22.07.2020 №0002143

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 29 819 750,00 (двадцать девять миллионов восемьсот девятнадцать тысяч семьсот пятьдесят рублей 00 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 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».

При анализе влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта недвижимости на рынок, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки (с.23), оценщик использует информацию о событиях, произошедших после даты оценки (дата оценки – 01.01.2022).

Кроме того, оценщик необоснованно использует информацию о событиях, произошедших после даты оценки (дата оценки – 01.01.2022, дата предложения аналогов, аналогичных объекту оценки – 13.02.2022 (с. 30, 74); 09.01.2022 (с. 31, 77); аналога №3 - 09.01.2022 (с. 31, 77)), что нарушает требование п. 12 ФСО III – в процессе оценки оценщик использует информацию, доступную участникам рынка на дату оценки.

Местоположение аналога №3 (с. 51) не идентифицировано в соответствии с публичной кадастровой картой Росреестра, что не позволяет установить характеристики данного объекта, на основании которых выполнен расчет.

Не приведено обоснование допущения, что строения, расположенные на земельном участке-аналоге №2 (с. 51) являются ветхими и подлежат сносу; размещение объявления о продаже объекта в разделе земельных участков не является свидетельством ветхости зданий, представляющих «постройки бывшего пионерского лагеря (временные и капитальные)». Не обосновано применение корректировки на снос ветхого строения к удельной цене аналога №2 (с. 56).

В разделе «Фактор зависимости стоимости земельных участков от местоположения» на с. 35 необоснованно указаны диапазоны цен по районам г. Воронежа в разрезе кластерного деления, тогда как объект оценки расположен в Новоусманском районе Воронежской области.

При составлении отчета нарушено требование п. 10 ФСО III «Признание информации достоверной, надежной, существенной и достаточной требует профессионального суждения оценщика, сформированного на основании анализа такой информации». В отчете не представлено профессиональное суждение оценщика в отношении анализа фактических данных о ценах сделок и предложений, а также о выборе аналогов.

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 36:16:5300001:1.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 2:

Члены комиссии	За	Против
Иволгин Роман Вячеславович	За	

Сенцова Марина Владимировна	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Кнуров Александр Дмитриевич	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