



**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 № 207

**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»

Лаврова Е.Н., юрисконсульт второй категории Нововоронежского Филиала ООО «АтомТепло ЭлектроСеть»

на заседании, проведенном «22» июня 2023 года, рассмотрела поступившее в комиссию 29.05.2023 от общества с ограниченной ответственностью «АтомТеплоЭлектроСеть» (ОГРН 1107746591512, 115054, г. Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Замоскворечье, ул. Щипок, д. 22, стр. 1, помещ. 1П) 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)	36:33:0003504:21 Воронежская область, г. Нововоронеж, проезд Заводской, д. 1

поданное на основании установления рыночной стоимости объекта недвижимости (далее - заявление) в размере: 9 810 000,00 (девять миллионов восемьсот десять тысяч рублей), в отчете об оценке от «27» апреля 2023 №24192, составленному оценщиком (далее – оценщик, составивший отчет об оценке):

Смирнова Раиса
Васильевна

Саморегулируемая организация
Ассоциация «Русское общество
оценщиков»

Выписка из реестра членов
саморегулируемой
организации оценщиков от
13.01.2021.

Регистрационный №001491
от 14.11.2007г.

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 52 466 947,26 (пятьдесят два миллиона четыреста шестьдесят шесть тысяч девятьсот сорок семь рублей 26 копеек) 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 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 выборе аналогов в отчете (сс. 25-26) нарушены требования п.7 ФСО V,

поскольку сведения о предложениях не остаются неизменными, оценщику необходимо их документировать, чтобы обеспечить подтверждение этих данных в будущем, в том числе и интервьюирование продавца. На с.32 отчета оценщик указал что «Для обеспечения проверяемости результатов Оценщик приводит уточненную информацию об объектах-аналогах, с указанием контактной информации агентства или представителя собственника, которые сообщили Оценщику данную информацию», однако уточняющая информация об аналогах отсутствует.

Невозможно определить сопоставимость аналогов № 1, 2 и 3 с оцениваемым объектом по ценообразующим факторам при расчете стоимости земельного участка. Точное местоположение аналогов № 1, 2 и 3 не определено, что свидетельствует об отсутствии достоверной и достаточной информации о характеристиках аналога.

На с.25 отчета при анализе фактических данных о ценах предложений на земельные участки под производственно-складскую застройку, расположенные в

Воронежской области, оценщик без обоснования определил удельный показатель рыночной стоимости аналога № 1 в размере 156 руб./кв.м., тогда как в тексте объявления указано, что цена за 1 гектар 12 000 000 рублей (1200руб./кв.м), таким образом границы диапазона цен, представленные на стр. 24, не обоснованы.

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 **36:33:0003504:21**.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 1:

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