



**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 № 787

**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)**

26.12.2023

г. Воронеж, пл. Ленина,
д.12, каб.216

Комиссия в составе:

председатель комиссии: Калагастова О.А., заместитель министра имущественных и земельных отношений Воронежской области

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

Москалев А.И., руководитель комитета по оценочной деятельности при Союзе промышленников и предпринимателей 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: Герасимова Н.А., 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 «26» декабря 2023 года, рассмотрела поступившее в комиссию 15.12.2023 от ООО «Воронежкомплект» (ОГРН 1023601584181, 394038, г. Воронеж, ул. Дорожная, 36и) 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)	36:10:1000026:25 Воронежская область, муниципальный район Калачеевский, сельское поселение Заброденское, село Заброды, улица Степная, земельный участок 82

поданное на основании установления рыночной стоимости объекта недвижимости (далее - заявление) в размере: 15 880 096,00 (пятнадцать миллионов восемьсот восемьдесят тысяч девяносто шесть рублей), в отчете об оценке от «17» ноября 2023 №807/2-2023, составленному оценщиком (далее – оценщик, составивший отчет об оценке):

Иващенко Ксения Александровна	Саморегулируемая организация Ассоциация «Русское общество оценщиков»	Свидетельство от 02.02.2021 №0003382
----------------------------------	----------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------

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 23 878 537,36 (двадцать три миллиона восемьсот семьдесят восемь тысяч пятьсот тридцать семь рублей 36 копеек) по состоянию на 01.01.2022, утвержденной приказом Департамента имущественных и земельных отношений Воронежской области от 18.10.2022 № 2631, уменьшение 33 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», требование п. 22 б ФСО № 7, согласно которому «в качестве 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 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».

В рамках анализа рынка предложений по продаже земельных участков, аналогичных объекту оценки (с.55 отчета), представлен объект №1, дата предложения которого позже даты оценки (с. 95 отчета).

На сс. 55-57 отчета отсутствует обоснование отказа от использования ряда аналогов, представленных в таблице 3.4 отчета.

В отчете необоснованно применена корректировка на статус населенного пункта (с.63, с.70). Значение корректировки на статус населенного пункта, представленное в таблице 4.3 на с. 70 отчета для аналога №2, не соответствует значению в таблице 4.2 на с. 63 отчета, что вводит заблуждение.

В отчете необоснованно применена корректировка на местоположение в пределах населенного пункта (с.63, с.70). В таблице 4.4 (с.71 отчета) аналоги №1 и №2 отнесены к «центру деловой активности». Однако данные аналоги также могут быть отнесены к зоне «индивидуальных жилых домов». Оценщиком не приведены критерии выбора местоположения в пределах населенного пункта для аналогов №1 и №2.

В отчете необоснованно применена корректировка на наличие улучшений (с.65, с.73). На с.73 отчета указано, что корректировка применялась к аналогу №2, однако в рамках расчета на с. 65 данная корректировка применяется к аналогу №1, что вводит в заблуждение.

В отчете необоснованно отсутствует корректировка на вид разрешенного использования участка. Объект оценки имеет вид разрешенного использования «для размещения объектов оптовой и розничной торговли», в то же время аналог №1 представляет собой объект производственного назначения – на данном земельном участке расположен столярный цех (с.83 отчета).

ВЫВОД

Результаты, полученные в рамках данного отчёта, не рекомендованы к использованию для установления кадастровой стоимости в размере рыночной.

В соответствии с пунктом 6 Приказа Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 24.08.2020 № П/0311 «Об утверждении порядка работы комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости» Чернов Дмитрий Сергеевич заявил самоотвод по причине личной заинтересованности в исходе голосования в связи с подготовкой отчета об оценке рыночной стоимости по рассматриваемому объекту недвижимости АО «Воронежстройинформ».

Председательствующим на голосование вынесен вопрос об отклонении заявления о пересмотре кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 36:10:1000026:25.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 87:

Члены комиссии	За	Против
Иволгин Роман Вячеславович	За	
Москалев Алексей Игоревич	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	-	-
Калагастова Ольга Александровна	За	

за – 5 членов комиссии;

против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Отклонить заявление.

Настоящее решение может быть оспорено в суде.

Председатель комиссии

О.А. Калагастова