



**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 № 213

**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»

на заседании, проведенном «22» июня 2023 года, рассмотрела поступившее в комиссию 31.05.2023 от акционерного общества «Воронежское похоронное бюро» (ОГРН 1153668060590, 394062, г. Воронеж, ул. Героев Сибирияков, д. 2/1) 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)	36:34:0505001:757 Воронежская область, г. Воронеж, ул. Героев Сибирияков, 2/1

поданное на основании установления рыночной стоимости объекта недвижимости (далее - заявление) в размере: 7 704 000,00 (семь миллионов семьсот четыре тысячи рублей), в отчете об оценке от «11» мая 2023 №146/2023, составленному оценщиком (далее – оценщик, составивший отчет об оценке):

Росиненкова Надежда
Витальевна

Межрегиональная
саморегулируемая
некоммерческая
организация – Некоммерческое
партнерство «Общество
профессиональных экспертов и
оценщиков»

Свидетельство от
26.06.2018 №01538

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 17 120 649,28 (семнадцать миллионов сто двадцать тысяч шестьсот сорок девять рублей 28 копеек) по состоянию на 01.01.2022, утвержденной приказом Департамента имущественных и земельных отношений Воронежской области от 18.10.2022 № 2631, уменьшение 55 процентов.

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, согласно которому, отчет не должен допускать неоднозначное толкование или вводить в заблуждение и п.п. 3 п. 2 ФСО VI, согласно которому, 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.

Корректировка на местоположение для объекта-аналога №1 (с. 61) не соответствует местоположению данного объекта, описанному в источнике информации (с. 76). Согласно сведениям о расстоянии до ориентира, указанным в источнике информации, объект расположен за пределами г. Воронеж, тогда как примененное значение корректировки соответствует расположению объекта в черте города (с. 58).

Для корректировки на назначение земельного участка к ценам объектов-аналогов №№ 1-3 (с. 61) без обоснования применен коэффициент, соответствующий соотношению цен участков под индустриальную застройку, к которым относятся объекты-аналоги, и участков под объекты рекреации (с. 59), тогда как оцениваемый участок не предполагает размещения на нем объектов рекреации.

Местоположение объектов-аналогов №№ 1-3 (сс. 76-78) и объекта оценки без обоснования отнесено к различным типам территорий г. Воронежа, согласно приведенному источнику (с. 58), тогда как местоположение и объекта оценки, и объектов-аналогов относится к окраинам г. Воронежа и не имеет существенных отличий по плотности окружающей застройки.

При составлении отчета нарушено требование п. 22 б ФСО №7, согласно которому в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые сопоставимы с ним по ценообразующим факторам, а также требование п. 22 д ФСО №7, согласно которому при применении метода корректировок каждый объект-аналог сравнивается с объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), выявляются различия объектов по этим факторам и цена объекта-аналога или ее удельный показатель корректируется по выявленным различиям с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки.

Без обоснования не учтено различие объекта оценки и объекта-аналога №2 (с. 77) по степени близости к автомагистрали.

Без обоснования не учтено различие объекта оценки и объекта-аналога №1 (с. 76) по фактору наличия застройки на земельном участке.

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 **36:34:0505001:757**.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 7:

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