



**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@govvrm.ru
ОГРН 1023601570904, ИНН/КПП 3666057069/366601001

Решение № 399

**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)**

27.09.2023

г. Воронеж, пл. Ленина,
д.12, каб.216

Комиссия в составе:

председатель комиссии: Провоторова О.С., первый заместитель руководителя департамента имущественных и земельных отношений Воронежской области

члены комиссии: 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

Волков В.В., заместитель руководителя департамента финансов Воронежской области

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»

Немцова Е.В., начальник отдела методологии оценки и мониторинга рынка недвижимости ГБУ ВО «ЦГКО ВО»

Вострякова О.В., главный специалист-юрисконсульт АО «Атомтехэнерго»

на заседании, проведенном «27» сентября 2023 года, рассмотрела поступившее в комиссию 04.09.2023 от АО «Атомтехэнерго» (ОГРН 1075029010187, 115432, г. Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Замоскворечье, пер. 3-й Монетчиковский, д. 11, стр. 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)	36:33:0003203:1 Воронежская область, г. Нововоронеж, шоссе Южное, д. 1

поданное на основании установления рыночной стоимости объекта недвижимости (далее - заявление) в размере: 9 880 000,00 (девять миллионов восемьсот восемьдесят тысяч рублей), в отчете об оценке от «01» августа 2023 №24674, составленному оценщиком (далее – оценщик, составивший отчет об оценке):

Смирнова Раиса
Васильевна

Саморегулируемая организация
Ассоциация «Русское общество
оценщиков»

Свидетельство от
18.09.2020 №00406

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 43 171 973,00 (сорок три миллиона сто семьдесят одна тысяча девятьсот семьдесят три рубля 00 копеек) по состоянию на 01.01.2022, утвержденной приказом Департамента имущественных и земельных отношений Воронежской области от 18.10.2022 № 2631, уменьшение 77 процентов.

В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:

При составлении отчета нарушено требование п. 10 ФСО III, согласно которому, в процессе оценки оценщик собирает информацию, достаточную для определения стоимости объекта оценки, принимая во внимание ее достоверность, надежность и существенность для цели оценки. Признание информации достоверной, надежной, существенной и достаточной требует профессионального суждения оценщика, сформированного на основании анализа такой информации. Также нарушено требование статьи 11 Федерального закона об оценочной деятельности в Российской Федерации №135-ФЗ, согласно которому отчет не должен допускать неоднозначного толкования или вводить в заблуждение.

Расчет стоимости объекта оценки построен на противоречивой и не подтвержденной информации, не позволяющей проверить достоверность ценообразующих факторов аналогов.

Так на с. 37 отчета приведена таблица 9 «Данные об аналогах для определения рыночной стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода» содержащая противоречивую информацию:

Аналог №1 в тексте объявления указано - Участок расположен в самом городе Воронеж, проходит основная дорога (объездной путь по Антонова-Овсеенко первая линия от основной дороги. В столбце адрес указано - Воронеж, Коминтерновский пер, 3. Коминтерновский переулок расположен более, чем в 5 км от улицы Антонова-Овсеенко. Фото объявления на с. 50 не соответствуют данному адресу. Аналог №1 не идентифицирован оценщиком и, соответственно, нет возможности убедиться в соответствии данного объекта характеристикам, на которых выполнен расчет (разрешенное использование, местоположение, площадь и т.д.).

Аналог №2 в тексте объявления указано - Продается три совмещенных участка общей площадью 9.6 Га, первая линия на трассе М4 Дон. В столбце адрес указано - Воронеж, ул. 9 Января, 241/10, р-н Советский. Участок, расположенный по улице 9 января 241/10 расположен под многоквартирным домом в глубине жилого массива, не имеющего ничего общего с трассой М4 Дон. Фото объявления на с. 50 не соответствуют данному адресу. Аналог №2 не идентифицирован оценщиком и, соответственно, нет возможности убедиться в соответствии данного объекта характеристикам, на которых выполнен расчет.

Аналог №3 в столбце адрес указано - Воронеж, Левобережный район, микрорайон ВАИ. На фото объявления на с. 50 указаны координаты участка 51.574265778282 39.266122732935, которые не соответствуют микрорайону ВАИ. Фраза в объявлении «хорошие подъездные пути» не подтверждает нахождение вблизи крупной автомагистрали. Аналог №3 не идентифицирован оценщиком и, соответственно, нет возможности убедиться в соответствии данного объекта характеристикам, на которых выполнен расчет.

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 **36:33:0003203:1**.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 5:

Члены комиссии	За	Против
Москалев Алексей Игоревич	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Волков Владимир Викторович	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	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