



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

Решение №233

**комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой
стоимости, созданной на основании приказа департамента имущественных и
земельных отношений Воронежской области от 28.07.2021 №1714
(далее - комиссия)**

17.08.2022
14:00 часов

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:** Волков В.В., заместитель руководителя финансов
Воронежской области

Сенцова М.В., общественный представитель
Уполномоченного по защите прав предпринимателей в
Воронежской области

Чернов Д.С., заместитель генерального директора ОАО
«Воронежстройинформ», оценщик

Тархов А.Е., эксперт Бюро по защите прав
предпринимателей и инвесторов Воронежского областного
отделения общественной организации малого и среднего
предпринимательства «ОПОРА РОССИИ»

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

Москалев А.И., руководитель комитета по оценочной
деятельности при Союзе промышленников и
предпринимателей 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

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., главный специалист отдела кадастровой оценки ГБУ ВО «ЦГКО ВО»

на заседании, проведенном «17» августа 2022 года, рассмотрела поступившее в комиссию 04.08.2022 от

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)	36:34:0209014:2181 Воронежская область, г. Воронеж, пр-кт Московский, 11/22

поданное на основании установления рыночной стоимости объекта недвижимости (далее - заявление) в размере: 27 978 000,00 (двадцать семь миллионов девятьсот семьдесят восемь тысяч рублей), в отчете об оценке от "06" июня 2022 № 156-1/1к21, составленному оценщиком (далее – оценщик, составивший отчет об оценке):

Токарев Артем Видадиевич	Саморегулируемая организация оценщиков "Союз "Федерация Специалистов Оценщиков"	Выписка из реестра членов саморегулируемой организации оценщиков от 27.08.2021. Регистрационный №349 от 28.12.2016г.
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 41 964 590,58 (сорок один миллион девятьсот шестьдесят четыре тысячи пятьсот девяносто рублей 58 копеек) по состоянию на 01.01.2020, утвержденной приказом Департамента имущественных и земельных отношений Воронежской области от 06.11.2020 №2562, уменьшение 33 процента.

В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:

Отчет об оценке содержит нарушения требований Федерального закона №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.

Нарушены требования статьи 11 Федерального закона «Об оценочной

деятельности в РФ» №135-ФЗ «отчет не должен допускать неоднозначное толкование или вводить в заблуждение» и требование п. 5 ФСО № 3 «содержание отчета об оценке не должно вводить в заблуждение заказчика оценки и иных заинтересованных лиц (пользователи отчета об оценке), а также не должно допускать неоднозначного толкования полученных результатов».

- При описании характеристик объекта оценки «Расположение относительно крупных автодорог» (с. 53, 57 и 58 отчета) указана неверная информация (на удалении). Согласно данным Справочника оценщика недвижимости-2018, под ред. Лейфера Л.А. «...при незначительном удалении, но имеющихся хороших подъездных путях также можно считать земельный участок расположенным в непосредственной близости от автомагистрали». Учитывая наличие асфальтированного проезда до проезжей части Московского проспекта, а также их незначительное удаление (560 и 200 метров) от проезжей части Московского проспекта, объект оценки следует считать расположенным в непосредственной близости от крупных автодорог (Московского проспекта). Таким образом, оценщик ошибочно не вводит корректировку на разницу между объектами - аналогами и объектом оценки.

- В разделе «Анализ ценообразующих факторов» (с. 25 отчета) приведен ценообразующий фактор «характер подъездных путей к земельному участку», однако в дальнейших расчетах он не используется, тогда как объект-аналог №2 отличается по данному фактору от оцениваемых объектов (он не имеет асфальтированного подъезда к участку в отличие от объектов оценки).

- В разделе «Анализ рынка земельных ресурсов г. Воронежа» (с. 24. отчета) приведен диапазон стоимости земельных участков в Коминтерновском районе г. Воронежа - 3 000 – 12 000 руб./м², при этом итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки 1721 руб./кв.м и 1983 руб./кв.м не входит в границы указанного интервала.

- На с. 32 отчета оценщик приводит таблицу «Матрицы коэффициентов» из справочника оценщика недвижимости – 2018 под редакцией Лейфера Л.А. Данная таблица отображает усредненные значения по РФ, что не отражает в полной мере ценообразование в Воронежской области. В этом же справочнике, в таблице 97, на с. 216 приведены «Корректирующие коэффициенты на функциональное назначение для цен земельных участков, расположенных в регионах городов миллионников». Данные из этой таблицы значительно отличаются от усредненных значений, приведенных оценщиком. Так автор справочника указывает: «При оценке объектов, находящихся в категориях городов, по которым отсутствуют конкретные данные, мы рекомендуем пользоваться обобщенными данными по РФ в целом».

- Нарушены требования п. 12 ФСО №3 «Документы, предоставленные заказчиком (в том числе справки, таблицы, бухгалтерские балансы), должны быть подписаны уполномоченным на то лицом и заверены в установленном порядке, и к отчету прикладываются их копии». Копии документов, предоставленные заказчиком (Приложение 2 отчета с.75 – 97) не заверены в установленном порядке.

ВЫВОД

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

Председательствующим на голосовании вынесен вопрос об отклонении заявления о пересмотре кадастровой стоимости объекта недвижимости с

кадастровым номером **36:34:0209014:2181.**

ГОЛОСОВАЛИ:

Члены комиссии	За	Против
Волков Владимир Викторович	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Тархов Александр Евгеньевич	За	
Кнуров Александр Дмитриевич	За	
Москалев Алексей Игоревич	За	
Юсупов Сергей Валентинович	За	


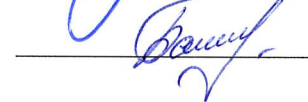
за – 8 членов комиссии;
против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:
Отклонить заявление.

Настоящее решение может быть оспорено в суде.

Председатель комиссии

Секретарь

С.В. Юсупов

Е.Ю. Башкатова