



**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 № 507

**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)**

15.11.2022

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

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

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

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:**

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 мониторинга рынка недвижимости ГБУ ВО «ЦГКО ВО»

на заседании, проведенном «15» ноября 2022 года, рассмотрела поступившее в комиссию 25.10.2022 от Общества с ограниченной ответственностью СРЛП «ЛИТПЛАСТ» (ОГРН 1033600078302, 394044, г. Воронеж, ул. Землячки, д. 9) 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)	36:34:0105031:9244 Воронежская область, г. Воронеж, ул. Землячки

поданное на основании установления рыночной стоимости объекта недвижимости (далее - заявление) в размере: 8 226 717,80 (восемь миллионов двести двадцать шесть тысяч семьсот семнадцать рублей 80 копеек), в отчете об оценке от «31» августа 2022 № 11-8-22, составленному оценщиком (далее – оценщик, составивший отчет об оценке):

Гриджина Марина Николаевна	Саморегулируемая организация Ассоциация «Межрегиональный союз оценщиков»	Свидетельство от 08.06.2012 №969
<small>фамилия, имя, отчество оценщика</small>	<small>наименование саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является оценщик</small>	<small>реквизиты документа подтверждающего членство оценщика в саморегулируемой организации оценщиков</small>

В результате рассмотрения заявления комиссией установлено отличие рыночной стоимости объекта недвижимости от кадастровой стоимости объекта недвижимости, определенной в размере 13 066 790,80 (тринадцать миллионов шестьдесят шесть тысяч семьсот девяносто рублей 80 копеек) по состоянию на 25.10.2021, утвержденной актом АОКС-36/2021/000367 от 10.11.2021, уменьшение 37 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» от 29 июля 1998 г. №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».

Объект-аналог № 1, как и объект оценки с кадастровым номером

36:34:0105031:9244 имеют одинаковую транспортную доступность (нет прямого доступа к крупным автодорогам). На с. 62 отчета представлена информация о том, что объект-аналог № 1 расположен вдоль трассы М4-Дон и не имеет разрешения на съезд с трассы. Применение понижающей корректировки на транспортную доступность для объекта-аналога № 1 в размере 0,83 не обоснованно.

Исходя из текста объявления и данных ЕГРН, объект-аналог №3 (с. 70 отчета) представляет собой часть земельного участка с кадастровым номером 36:34:0508001:234, площадью 37 918,49 кв.м, поставленного на государственный кадастровый учет. Объект-аналог № 3 не выделен в натуре, не имеет самостоятельного кадастрового номера и иных характеристик, позволяющих однозначно его идентифицировать, а также выявить характеристики, влияющие на его стоимость. Учитывая вышеизложенное, использование указанного объекта-аналога в расчетах не обосновано.

В отчете отсутствуют копии интернет-страниц объявлений, представленных для анализа информации о фактических данных о ценах сделок и предложений с земельными участками на дату оценки. Ссылки на источники информации, указанные в таблице (сс. 34-35 отчета), не активны. Таким образом, информация о ценах предложений, актуальная на дату оценки, не подтверждена.

Также в отчете отсутствуют выводы о возможности использования/отказа от использования объектов аналогов, сопоставимых с объектами оценки, для дальнейших расчетов.

Кроме того, в отчете выявлены нарушения, которые не оказывают существенное влияние на итоговую величину стоимости объекта оценки.

При определении сегмента рынка, к которому принадлежат оцениваемые объекты, на с. 26 отчета оценщик делает вывод: «Объекты оценки принадлежат к земельному рынку: сегмент – земли населенных пунктов для размещения объектов коммерческого назначения», однако при анализе наиболее эффективного использования на с. 38 отчета оценщик указывает, что «максимально эффективным вариантом использования будет использование для эксплуатации производственно-складских объектов», что вводит в заблуждение. При этом оцениваемые объекты согласно данным ЕГРН имеют вид разрешенного использования - гараж (с. 73 отчета) и складская база (с.84 отчета).

При анализе активности рынка оценщик также отмечает, что «рынок продаж коммерческих земель на дату оценки является неактивным» (с. 34 отчета), при этом на сс. 34-35 приведена таблица с 14 предложениями земельных участков под индустриальную застройку.

На с. 33 отчета оценщик отмечает, что «ниже приведена таблица с диапазонами цен г. Воронежа и районам Воронежской области. Однако таблица с диапазонами цен г. Воронежа в отчете отсутствует.

В таблице 4 (с. 11 отчета) при описании существующих обременений указана общая площадь объекта оценки с кадастровым номером 36:34:0105031:9244 – 9 201 кв.м, однако в исходных данных этого объекта (с.3 отчета) указана площадь 6 860 кв.м, что вводит в заблуждение. Кроме того, на с. 11 отчета, указано, что «площадь земельного участка, определена на основании данных выписки из ЕГРН, на территории участка отсутствуют какие-либо природные факторы, оказывающие отрицательное воздействие на его стоимость». Объектами оценки являются два земельных участка, таким образом не понятно к какому именно земельному участку даны вышеуказанные комментарии.

В отчете выявлены противоречия в части описания корректировки на условия

продажи. При описании корректировки на условия продажи (с. 60 - 61 отчета) оценщик указывает корректировку 18% в среднем размере по доверительному интервалу, с учетом анализа активности рынка, однако в таблице справочника, на который ссылается оценщик (с. 61 отчета) и в расчетной таблице 8 (с. 58 отчета) значение скидки на торг составляет 19,9%. Кроме того, отсутствуют сведения об авторе «Справочника оценщика недвижимости – 2020», что вводит в заблуждение.

Кроме того, в отчете выявлено противоречие относительно наличия улучшений на земельном участке. Согласно данным объявления объекта-аналога № 2 (с. 70 отчета), на участке располагается склад минеральных удобрений, то есть участок застроен, объекты-аналоги № 1 и № 3 – без строений. В расчете - верно применена понижающая корректировка для объекта-аналога №2, однако в отношении объекта-аналога №2 указано, что он является свободным от строений, а на объекте - аналоге № 1 располагается ветхое строение, что вводит в заблуждение.

В таблицах 8, 9 (с. 57 отчета) содержатся противоречивые сведения для объекта аналога №3 в части вида передаваемых прав.

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 **36:34:0105031:9244**.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 3:

Члены комиссии	За	Против
Калабухов Геннадий Алексеевич	За	
Волков Владимир Викторович	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Тархов Александр Евгеньевич	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Юсупов Сергей Валентинович	За	

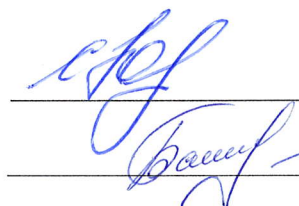
за – 7 членов комиссии;
против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Отклонить заявление.

Настоящее решение может быть оспорено в суде.

Председатель комиссии



С.В. Юсупов

Секретарь

Е.Ю. Башкатова