



**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 №366

**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)

20.09.2022
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:** 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»

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

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

**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 «20» сентября 2022 года, рассмотрела поступившее в комиссию 25.08.2022 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)	36:10:1000069:41 Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Ориентир нежилое здание. Почтовый адрес ориентира: Воронежская область, р-н Калачеевский, с. Заброды, ул. Магистральная, сооружение 2е

поданное на основании установления рыночной стоимости объекта недвижимости (далее - заявление) в размере: 2 266 000,00 (два миллиона двести шестьдесят шесть тысяч рублей), в отчете об оценке от "06" мая 2022 №01-05/2022-1, составленному оценщиком (далее – оценщик, составивший отчет об оценке):

Малиашвили Татьяна Валерьевна	Некоммерческое партнерство саморегулируемой организации "Деловой союз оценщиков"	Свидетельство от 28.12.2012 №555
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 3 814 913,39 (три миллиона восемьсот четырнадцать тысяч девятьсот тринадцать рублей 39 копеек) по состоянию на 01.01.2020, утвержденной приказом Департамента имущественных и земельных отношений Воронежской области от 06.11.2020 №2562, уменьшение 41 процент.

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 (далее – ФСО) требований к описанию в отчете об оценке информации, используемой при проведении оценки, которые выражаются в следующем.

Нарушены требования п. 5 ФСО № 3, согласно которым «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».

На с. 22 отчета в перечне категорий земель не указана категория земель «Земли населенных пунктов» и дважды перечислена категория «Земли промышленности...». На с. 23 объект оценки отнесен к «... землям промышленности и иного назначения, назначение земельного участка промышленная застройка; расстояние от областного центра – 10-20 км, местоположение и окружение – в непосредственной близости от лесного массива; размер земельного участка – мелкие участки». Данное заключение противоречит информации Росреестра и информации в таблице 4 на с. 11 отчета.

Расстояние до областного центра (10-20 км) не соответствует действительности. По данным органов местного самоуправления расстояние от с. Заброды до областного центра составляет 240 км.

В таблице 1 (с. 5 отчета) указано, что осмотр не производился в связи с оценкой объекта на ретроспективную дату, однако в таблице 4 (с. 11 отчета) содержится информация о визуальном осмотре, что вводит в заблуждение.

На с. 26 отчета представлен Перечень основных факторов и коэффициентов их влияния на стоимость земельного участка для земель коммерческого назначения, объект оценки относится к земельным участкам промышленного назначения. Таким образом, представленная информация вводит в заблуждение.

Объект-аналог № 1 на копии объявления имеет кадастровый номер 36:27:0010301:4. По данным Росреестра данный земельный участок имеет разрешенное использование «Для склада горюче-смазочных материалов», кроме того, имеется информация об объектах недвижимости, расположенных на данном земельном участке (кадастровые номера объектов капитального строительства: 36:27:0010301:257, 36:27:0010301:571, 36:27:0010301:572, 36:27:0010301:573, 36:27:0010301:574, 36:27:0010301:575, 36:27:0010301:576, 36:27:0010301:577, 36:27:0010301:578). Таким образом, требуется корректировка на наличие улучшений на земельном участке.

В описании объекта-аналога № 1 указано, что к участку имеется подъезд по автодороге, однако на копии образа с интернет-ресурса Яндекс. Карты на с. 39 участок 36:27:0010301:4 (объект-аналог № 1) отсутствует. По данным публичной кадастровой карты данный земельный участок не имеет свободного проезда к дорогам общего пользования. Проезд осуществляется через другие участки. Соответственно, требуется корректировка на наличие свободного подъезда к участку.

Копия объявления объекта-аналога № 2 на с. 40 – 41 содержит следующий текст: «продается земельный участок на улице Фестивальной, право собственности. Возможная продажа от 50 соток до 1,7 га, к участку примыкает ж/д ветка». Объект-аналог № 2 идентифицирован оценщиком как земельный участок с кадастровым номером 36:14:0014401:223. Данный участок не соответствует тексту в объявлении: к нему нет примыкания ж/д ветки и по данным публичной кадастровой карты он является застроенным. Соответственно, оценщик должен был применить корректировку на наличие улучшений на земельном участке или обосновать отказ в выборе данного земельного участка в качестве объекта-аналога.

На с. 26 отчета приведено описание корректировки на статус населенного пункта, однако в отчете корректировка не применена.

Расчет корректировки на местоположение проведен некорректно. В таблице 10 (с. 48 отчета) содержится ошибочная информация: «233 км <160» и «218 км <160», что противоречит законам математики. Кроме того, нарушена методика расчета, описанная авторами справочника, на который ссылается оценщик

(«Справочник оценщика недвижимости. Земельные участки - 2018», Лейфер Л.А.) Табличные значения, полученные с применением коэффициента торможения, оценщик дважды возводит в степень коэффициента торможения, чем искажает результат вычислений.

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 **36:10:1000069:41**.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 8:

Члены комиссии	За	Против
Калабухов Геннадий Алексеевич	За	
Волков Владимир Викторович	За	
Кнуров Александр Дмитриевич	За	
Москалев Алексей Игоревич	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Тархов Александр Евгеньевич	За	
Юсупов Сергей Валентинович	За	

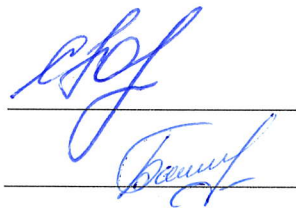
за – 7 членов комиссии;
против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Отклонить заявление.

Настоящее решение может быть оспорено в суде.

Председатель комиссии



С.В. Юсупов

Секретарь

Е.Ю. Башкатова