



**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 № 385

**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)**

06.10.2022
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»

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

**при участии
секретаря**

Башкатова Е.Ю., начальник отдела аналитической работы и обеспечения основной деятельности ГБУ ВО «ЦГКО ВО»

комиссии:**Присутствовали:** Третьяков С.Н., директор ГБУ ВО «ЦГКО ВО»Немцова Е.В., главный специалист отдела кадастровой оценки
ГБУ ВО «ЦГКО ВО»

на заседании, проведенном «06» октября 2022 года, рассмотрела поступившее в комиссию 08.09.2022 от Общества с ограниченной ответственностью «Ферзь» (ОГРН 1033600055466, 394026, г. Воронеж, пр-кт Московский, 21а) 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)	36:34:0205014:3 Воронежская область, г. Воронеж, пр-кт Московский, 21а

поданное на основании установления рыночной стоимости объекта недвижимости (далее - заявление) в размере: 25 651 000,00 (двадцать пять миллионов шестьсот пятьдесят одна тысяча рублей), в отчете об оценке от "05" июля 2022 № 01-01/2022-П, 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 37 171 381,99 (тридцать семь миллионов сто семьдесят одна тысяча триста восемьдесят один рубль 99 копеек) по состоянию на 01.01.2020, утвержденной приказом Департамента имущественных и земельных отношений Воронежской области от 06.11.2020 № 2562, уменьшение 31 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 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 Российской Федерации» от 29.07.1998 № 135-ФЗ, согласно которому «отчет не должен допускать неоднозначное толкование или вводить в заблуждение» и требование п. 5 ФСО № 3, согласно которому «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».

В анализе рынка коммерческой застройки г. Воронежа (с. 31-33 отчета) десять из двадцати трех объектов, согласно данным объявлений и публичной кадастровой карте Росреестра, имеют вид разрешенного использования «под индивидуальное жилищное строительство». Четыре объекта были сняты с публикации в период 2015-2016 г.

Приведенный объект с минимальным значением удельного показателя рыночной стоимости, равный 1 550 р/кв. м. (с. 54 отчета) снят с публикации 25.10.2015г. Вид разрешенного использования аналога – «под строительство коттеджа», объект расположен по ул. Маршала Бирюзова, д. Новоподклетное, Рамонского р-на (согласно тексту объявления и публичной кадастровой карте Росреестра).

Приведенный объект с максимальным значением удельного показателя рыночной стоимости равным 10 129 р/кв. м. (с. 54 отчета) снят с публикации 10.04.2018г. Вид разрешенного использования аналога – отдельно стоящий индивидуальный жилой дом на одну семью (согласно тексту объявления и публичной кадастровой карте Росреестра).

Анализ рынка, представленный в отчете, не отражает рыночный уровень цен земельных участков г. Воронежа с видом разрешенного использования «под коммерческую деятельность».

Местоположение объекта-аналога № 2 определено некорректно. Объект-аналог № 2 по местоположению относится к промзоне (прилегает территория гаражного кооператива и промышленной базы (с. 51 отчета)), с противоположной стороны - зона спальных микрорайонов современной высотной застройки, жилые кварталы. Средний коэффициент согласно таблице корректировок (с. 50 отчета) равен 0,725. При сравнении с объектом оценки $((0,805/0,725-1)*100\% = (+)11\%)$, корректирующий коэффициент для объекта-аналога № 2 равен $(+)11,0\%$, тогда как в отчете оценщик вводит корректировку в размере $(-)7,4\%$.

Расчет корректировки на площадь земельного участка проведен некорректно. В нарушение методики расчета, описанной авторами справочника оценщика недвижимости, табличные значения (с.54 отчета), полученные с применением коэффициента торможения, дважды возведены в степень коэффициента торможения, что значительно исказило результат.

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 **36:34:0205014:3**.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 1:

Члены комиссии	За	Против
Калабухов Геннадий Алексеевич	За	
Волков Владимир Викторович	За	
Кнуров Александр Дмитриевич	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Тархов Александр Евгеньевич	За	

Цыганков Дмитрий Анатольевич	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

Секретарь

С.В. Юсупов

Е.Ю. Башкатова