



**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 №119

**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)**

22.06.2022
12:00 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.

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

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

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: Калагастова О.А., заместитель директора ГБУ ВО «ЦГКО ВО»

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

на заседании, проведенном «22» июня 2022 года, рассмотрела поступившее в комиссию 25.05.2022 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)	36:34:0306086:8324 Воронежская область, г. Воронеж, ул. Корольковой, земельный участок 8

поданное на основании установления рыночной стоимости объекта недвижимости (далее - заявление) в размере: 26 403 300,00 (двадцать шесть миллионов четыреста три тысячи триста рублей), в отчете об оценке от «15» апреля 2022 года №1142, составленному оценщиком (далее – оценщик, составивший отчет об оценке):

Павлова Людмила Тимофеевна	Некоммерческое партнерство "Саморегулируемая межрегиональная ассоциация специалистов-оценщиков"	Свидетельство от 15.02.2008 №1910
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 60 354 298,62 (шестьдесят миллионов триста пятьдесят четыре тысячи двести девяносто восемь рублей 62 копейки) по состоянию на 01.01.2020, утвержденной приказом Департамента имущественных и земельных отношений Воронежской области от 06.11.2020 №2562, уменьшение 56 процентов.

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

Нарушены требования ст. 11 Федерального закона «Об оценочной деятельности в РФ» №135-ФЗ: отчет не должен допускать неоднозначное толкование или вводить в заблуждение, а также требования ФСО № 3, п. 5: 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 таблице 7 Отчета Информация о ценах предложения (стр.36, объявление №8) объект-аналог имеет вид разрешённого использования под многоквартирную малоэтажную жилую застройку, тогда как объект оценки имеет вид разрешённого использования – магазин. Данное предложение не может использоваться в качестве объекта-аналога без введения корректировки на вид разрешённого использования. Удельный показатель рыночной цены данного предложения не отображает нижнюю границу рынка предложений под торговые объекты.

- В объявлении №9 продаётся право аренды на земельный участок, тогда как оценивается право собственности. Право аренды не сопоставимо с правом собственности, требуется внесение корректировок. Данное предложение не может использоваться в качестве аналога без введения корректировки на право собственности и его удельный показатель рыночной стоимости не отображает нижнюю границу рынка предложений под торговые объекты.

Данные аналоги, представленные в анализе рынка, не отображают реальную картину предложений по продаже торговых объектов и существенно занижают рыночную стоимость земельных участков с видом разрешённого использования «магазины», расположенных в г. Воронеже.

Кроме того, отсутствует обоснование использованных в расчётах объектов-аналогов, а также аргументированный отказ от использования предложений из таблицы 7 стр. 36.

- На стр. 36 Отчета, оценщик делает выводы по земельному участку с видом разрешенного использования – для прочих объектов лесного хозяйства, тогда как оцениваемый участок имеет вид разрешенного использования – магазин, данное обстоятельство вводит в заблуждение.

- На стр. 62, таблица 12 у объектов-аналогов №2 и №3 указан неверный источник информации. Ссылки относятся к другим объявлениям.

- На стр. 63, в расчетной таблице 12, оценщик указывает расположение объектов-аналогов относительно красной линии, однако ошибочно обозначает название корректировки «На наличие железнодорожной ветки».

-Объект оценки, как и объекты-аналоги №1-3, расположен на красной линии, вдоль асфальтированной двухполосной дороги, таким образом корректировка на красную линию не требуется.

- На стр. 73-74, в таблице 18, в качестве корректировки на наличие улучшений оценщик использует корректировку на близость к объектам, повышающим стоимость объекта (лес, водоём, и прочее) для участка с видом разрешенного использования под ИЖС. Данная корректировка не применима к объекту торговли, расположенному в городе миллионнике, и не отображает вес улучшения в едином объекте недвижимости, предлагаемом к продаже.

В расчетной таблице 12, стр. 63, к объекту-аналогу №2 применена корректировка на рельеф местности, однако на стр.74 в описании корректировки, оценщик указывает сопоставимость объекта оценки и подобранных аналогов и указывает, что «корректировка не требуется».

Нарушены требования ФСО №7: глава VII, пункт 22в: при проведении оценки должны быть описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов. Использование в расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов должно быть обосновано в отчете об оценке.

Нарушены требования ФСО №7: глава VII, пункт 22д: «при применении метода корректировок каждый объект-аналог сравнивается с объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), выявляются различия объектов по этим факторам и цена объекта-аналога или ее удельный показатель корректируется по выявленным различиям с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки. При этом корректировка по каждому элементу сравнения основывается на принципе вклада этого элемента в стоимость объекта».

- На стр. 62, таблица 12, указано что используемый в расчётах объект аналог №2 принадлежит на праве собственности, тогда как в тексте объявления продавец указывает право аренды. Оценщик ошибочно не вводит корректировку на вид права.

Объект-аналог №3 имеет вид разрешенного использования для индивидуального жилищного строительства, тогда как объект оценки имеет вид разрешённого использования – магазин. На участке расположен жилой дом. Оценщик ошибочно не вводит корректировку на вид разрешенного использования и наличие строений.

К объекту аналогу №3 (кадастровый номер 36:34:0506027:148) требуется корректировка на рельеф, так как он расположен в низине, относительно крупной автомагистрали по ул. Машиностроителей, что существенно снижает его стоимость.

Оценщиком нарушен ФСО №3: глава II, пункт 5 Требования к составлению отчета об оценке: «информация, приведенная в отчете об оценке, существенным образом влияющая на стоимость объекта оценки, должна быть подтверждена»

- Объекты-аналоги не идентифицированы согласно публичной кадастровой карте. Невозможно сделать выводы о достоверности сведений, указанных в объявлениях.

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 **36:34:0306086:8324**.

ГОЛОСОВАЛИ:

Члены комиссии	За	Против
Калабухов Геннадий Алексеевич	За	
Волков Владимир Викторович	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Москалев Алексей Игоревич	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	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