



**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 № 209

**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)**

22.06.2023

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

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 методологии оценки и мониторинга рынка недвижимости ГБУ ВО «ЦГКО ВО»

на заседании, проведенном «22» июня 2023 года, рассмотрела поступившее в комиссию 29.05.2023 от акционерного общества «Разнооптторг» (ОГРН

1023601545131, 394028, г. Воронеж, ул. Димитрова, д. 120) 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)	36:34:0305002:18 Воронежская область, г. Воронеж, ул. Димитрова, 120

поданное на основании установления рыночной стоимости объекта недвижимости (далее - заявление) в размере: 12 945 070,00 (двенадцать миллионов девятьсот сорок пять тысяч семьдесят рублей), в отчете об оценке от «24» апреля 2023 №114/2, составленному оценщиком (далее – оценщик, составивший отчет об оценке):

Чипига Валерий Яковлевич	Некоммерческое партнерство саморегулируемой организации «Деловой союз оценщиков»	Свидетельство от 14.09.2018 №1085
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 26 581 529,40 (двадцать шесть миллионов пятьсот восемьдесят одна тысяча пятьсот двадцать девять рублей 40 копеек) по состоянию на 01.01.2022, утвержденной приказом Департамента имущественных и земельных отношений Воронежской области от 18.10.2022 № 2631, уменьшение 51 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 пп. 3 п. 2 ФСО № VI, согласно которому отчет должен содержать достаточное количество сведений, позволяющее квалифицированному специалисту, не участвовавшему в процессе оценки объекта оценки, понять логику и объем проведенного оценщиком исследования, убедиться в его соответствии заданию на оценку и достаточности для цели оценки, а также, требование 11 Федерального закона об оценочной деятельности в Российской Федерации №135-ФЗ, согласно которому, отчет не должен допускать неоднозначного толкования или вводить в заблуждение.

В отчете выявлены противоречия в части позиционирования объекта оценки на рынке и дальнейшего учета данного фактора в оценке. На с.21 отчета оценщиком сделан вывод о том, что объект оценки относится к категории земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование – стоянки (гаражи) индивидуальных легковых автомобилей боксового типа. Далее в рамках анализа предложений оценщик рассматривает земельные участки промышленного

назначения. Однако данная информация о виде разрешенного использования противоречит сведениям ЕГРН.

При составлении отчета нарушены требования пп. 2 п. 2 ФСО № VI: «существенная информация, приведенная в отчете об оценке, должна быть подтверждена путем раскрытия ее источников».

В отчете представлена противоречивая информация в отношении местоположения аналога №2. В тексте объявления указано, что объект расположен в г. Воронеж, одновременно с этим приложен скриншот карты с указанием его местоположения, согласно которому объект расположен в Новоусманском районе (с. 33).

Отказ от корректировки на вид передаваемых прав не обоснован. На с. 34 отчета оценщиком представлена информация о том, что объект оценки и аналоги находятся у продавца на праве собственности. Однако в отношении аналога № 1 при переходе по ссылке на страницу объявления можно увидеть информацию о том, что продается право аренды (представленная копия отражает объявление и информацию об объекте не полностью).

Отказ от применения корректировки на дату предложения не обоснован. На с. 37 оценщик утверждает, что «так как даты предложения объектов-аналогов совпадают с датой оценки, то корректировка не вводится». Однако, представленные в отчете на сс.32-33 копии интернет страниц объявлений не подтверждают совпадение с датой оценки, и к тому же не содержат информацию о точной дате объявления (год подачи объявления). Цена предложения аналогов на дату оценки (01.01.2022) не подтверждена.

Не обосновано применена корректировка на транспортную доступность и положение относительно автомагистрали (с. 37 отчета) – аналоги № 1 и № 3 расположены на удалении от автомагистрали. К тому же не приведен источник информации, согласно которому применяется корректировка на транспортную доступность.

В отчете отсутствует обоснование использования значения корректировки на местоположение в пределах города, а также описание используемого источника информации (с. 35).

Допущена арифметическая ошибка при расчете корректировки на площадь на с. 35 отчета. При пересчете по методике, на которую ссылается оценщик, результаты корректирующих значений не совпадают с представленными. К тому же отсутствует описание проведенного оценщиком расчета корректировки.

Представленные в отчете на сс. 32-33 копии интернет страниц объявлений невозможно прочитать.

ВЫВОД

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

Председательствующим на голосование вынесен вопрос об отклонении заявления о пересмотре кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером **36:34:0305002:18**.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 3:

Члены комиссии	За	Против

Калабухов Геннадий Алексеевич	За	
Волков Владимир Викторович	За	
Кнуров Александр Дмитриевич	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Юсупов Сергей Валентинович	За	

за – 5 членов комиссии;
против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:
Отклонить заявление.

Настоящее решение может быть оспорено в суде.

Председатель комиссии

С.В. Юсупов