



**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 №89

**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)**

13.05.2022
10:00 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:** Сенцова М.В., общественный представитель
Уполномоченного по защите прав предпринимателей в
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»

Хабаров А.М., депутат Воронежской областной Думы VII
созыва, член Комитета по имущественным и земельным
отношениям

**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 «13» мая 2022 года, рассмотрела поступившее в комиссию 25.04.2022 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)	36:27:0010301:1700 Воронежская область, Россошанский р-н, г. Россошь, ул. 50 лет СССР, 80э

поданное на основании установления рыночной стоимости объекта недвижимости (далее - заявление) в размере: 4 063 000,00 (четыре миллиона шестьдесят три тысячи рублей), в отчете об оценке от «06» апреля 2022 года №Р22/16, составленному оценщиком (далее – оценщик, составивший отчет об оценке):

Трухмаев Вадим
Юрьевич

Саморегулируемая организация
"Региональная ассоциация
оценщиков"

Свидетельство от
05.08.2020 №01273

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 33 555 280,00 (тридцать три миллиона пятьсот пятьдесят пять тысяч двести восемьдесят рублей) по состоянию на 26.01.2022, утвержденной актом АОКС-36/ЗУ/2022/000052 от 08.02.2022, уменьшение 88 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 статьи 11 Федерального закона об оценочной деятельности в Российской Федерации №135-ФЗ «Отчет не должен допускать неоднозначное толкование или вводить в заблуждение» и требования пункта 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».

- Корректировка на вид разрешенного использования применена вне соответствия с источником информации. Приведенные коэффициенты представляют собой соотношения удельных рыночных цен земельных участков с различными видами использования, аналогичных по остальным параметрам (Информация портала «СтатРиелт», стр. 44 Отчета).

Объекты аналоги не сопоставимы с объектом оценки по параметру площади. Площадь объекта оценки превышает площади объектов сравнения в 43, 31 и 22 раза. Следовательно, приведенные в источнике значения не могут отражать соотношение удельных показателей рыночных цен объектов сравнения и объекта оценки.

Резкое различие объекта оценки и объектов-аналогов по площади свидетельствует о том, что объекты сравнения не могут рассматриваться как аналоги; внесение корректировок на столь существенную разницу сильно искажает результат определения рыночной стоимости объекта оценки. Авторы издания, в соответствии с которым используется корректировка на площадь, обращают на это обстоятельство особое внимание («Справочник оценщика недвижимости-2020, Земельные участки, ч. 2» под ред. Л. А. Лейфера, стр. 95).

Нарушены требования пункта 5 ФСО №3 «информация, приведенная в отчете об оценке, существенным образом влияющая на стоимость объекта оценки, должна быть подтверждена».

- Информация о времени предложения к продаже объектов – аналогов №№ 3,4,5, приведенных в разделе «Анализ рынка» (стр. 28 Отчета), не подтверждена: в скриншотах объявлений не указан год подачи объявления (стр. 53-54 Отчета).

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

Нарушены требования пункта 22б ФСО №7 - «в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам».

-В качестве объектов-аналогов используются объекты из другого сегмента рынка, по сравнению с тем, к которому отнесен оцениваемый объект, и с иными ценообразующими факторами.

Нарушены требования пункта 11б ФСО №7 – «Если рынок недвижимости не развит и данных, позволяющих составить представление о ценах сделок и (или) предложений с сопоставимыми объектами недвижимости, недостаточно, допускается расширить территорию исследования за счет территорий, схожих по экономическим характеристикам с местоположением оцениваемого объекта».

- Оценщик не расширяет территорию исследования рынка, придя к выводу, что рынок земельных участков промназначения в населенном пункте не развит, а использует предложения участков под ИЖС из того же населенного пункта.

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 земельного участка с кадастровым номером **36:27:0010301:1700**.

ГОЛОСОВАЛИ:

Члены комиссии	За	Против
Сенцова Марина Владимировна	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Москалев Алексей Игоревич	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Тархов Александр Евгеньевич	За	
Хабаров Андрей Михайлович	За	
Юсупов Сергей Валентинович	За	

за – 7 членов комиссии;
против - 0.


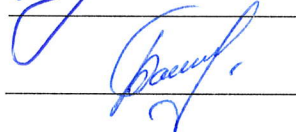
По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Отклонить заявление.

Настоящее решение может быть оспорено в суде.

Председатель комиссии

Секретарь

С.В. Юсупов

Е.Ю. Башкатова