



**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@govrn.ru
ОГРН 1023601570904, ИНН/КПП 3666057069/366601001

22.12.2021

№ 41

Решение

**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)**

Комиссия в составе:

**председатель
комиссии:** Юсупов С.В., руководитель департамента имущественных и
земельных отношений Воронежской области

**заместитель
председателя
комиссии:** Калабухов Г.А., начальник отдела землеустройства,
мониторинга земель и кадастровой оценки недвижимости
Управления Росреестра по 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

Кнуров А.Д., консультант исполнительного аппарата
Ассоциации «Совет муниципальных образований
Воронежской области»

**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 «21» декабря 2021 года, рассмотрела поступившее в
комиссию 14.12.2021 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)	36:34:0203013:5870 Воронежская область, г. Воронеж, ул. Генерала Лизюкова, 56д

поданное на основании установления рыночной стоимости объекта недвижимости
(далее - заявление) в размере: 597 000,00 (пятьсот девяносто семь тысяч рублей), в
отчете об оценке от «08» декабря 2021 года №01-12/2021, составленный оценщиком
(далее – оценщик, составивший отчет об оценке):

Малиашвили Татьяна
Валерьевна

фамилия, имя, отчество оценщика

Некоммерческое партнерство
саморегулируемая
организация "Деловой Союз
Оценщиков"

наименование саморегулируемой организации
оценщиков, членом которой является оценщик

Свидетельство от
28.12.2012 №555

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 1 306 181,70 (один
миллион триста шесть тысяч сто восемьдесят один рубль 70 копеек) по состоянию
на 01.01.2020, утвержденной приказом Департамента имущественных и земельных
отношений Воронежской области от 06.11.2020 №2562, уменьшение 54 процента.

В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:

Отчет об оценке содержит нарушения требований, установленных федеральными стандартами оценки (далее – ФСО), к описанию в отчете об оценке информации, используемой при проведении оценки, что выражается в том, что:

Нарушены требования ст.11 Федерального закона №135-ФЗ Отчет не должен допускать неоднозначное толкование или вводить в заблуждение и **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.

1. В отчете в табл. 3, стр. 8 «Сведения об оценщике, работающем на основании трудового договора», отсутствуют сведения о квалификационном аттестате по оценке недвижимости.

2. На стр. 13 Отчета в «Анализе наилучшего и наиболее эффективного использования, оценщик делает вывод о том, что наиболее эффективное использование оцениваемого участка – коммерческая застройка. Однако на стр. 34 Отчета оценщик описывает: «Для подбора объектов-аналогов был произведен поиск предложений о продаже объектов недвижимости среди земель населенных пунктов с разрешенным использованием для промышленно-складской застройки, в местах расположения, сопоставимых с расположением объекта оценки. В результате были выбраны объекты, которые наиболее сопоставимые по функциональному сходству – складского назначения, сопоставимые по основным параметрам, характерным для данного сегмента земельных участков». Данные выводы вводят в заблуждение.

3. В табл. 9 «Параметры объектов-аналогов, стр. 35, объекты аналоги № 2 и №3 ссылки не соответствуют скриншотам объявлений соответствующих объектов аналогов.

4. Скриншот объекта аналога №2 не читаем.

5. Аналог №3 отсутствует в анализе рынка стр. 27.

6. В анализе рынка отсутствуют предложения о продаже схожих земельных участков в районе местоположения объекта оценки, выводы о ценообразовании объекта оценки некорректны.

7. На стр. 25 Отчета, оценщик делает вывод, о том, что оцениваемый участок попадает в размер – мелкие участки до 0,5 га. Однако при расчете корректировки на площадь стр. 40, оценщик указывает, что объект оценки по размеру относится к участкам до 1 га.

Оценщиком нарушен ФСО №3: глава II, пункт 5: «информация, приведенная в отчете об оценке, существенным образом влияющая на стоимость объекта оценки, должна быть подтверждена». Подробное описание нарушений приведено далее.

Указанные в объявлении данные объектов сравнения №2 и №3 не позволяют провести идентификацию земельных участков и определить их характеристики:

местоположение, подтвердить вид разрешенного использования, наличие или отсутствие строений, наличие асфальтированных подъездных путей, близость крупных автомагистралей города и другие характеристики, оказывающие влияние на его стоимость.

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».

1. Исходя из текста объявления на стр. 36, объект аналог имеет вид разрешенного использования: под строительство 6 гаражей, автосервиса, склада. Необходимо ввести корректировку на ВРИ, так как объект оценки относится к коммерческому назначению.

2. Отсутствует корректировка на «красную линию». Объект оценки расположен на «красной линии» оживлённой ул., объект сравнения №3 расположен в глубине квартала.

3. Отсутствует корректировка на наличие парковки. Объект оценки имеет свой парковочный карман, позволяющий беспрепятственно парковаться напротив.

4. Корректировка на местоположение учтена неправильно. В данном случае оценщик учитывает расположение относительно магистралей города. Корректировка на местоположение характеризует саму зону, в которой расположен объект оценки, а не доступность относительно дорог. Плюс объект сравнения №1 расположен на «красной линии» оживлённой артерии города, являющейся дублером пр. Революции. Повышающая корректировка не требуется.

Для объекта сравнения №3 требуется внесение корректировки, так как объект оценки и объекты сравнения №1 и №2 относятся к району расположения относительно крупной автомагистрали города, а объект сравнения относится к окраинам города, промзоне. Либо можно внести корректировки согласно кластерному делению г. Воронежа.

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 об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

ГОЛОСОВАЛИ:

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

за – 9 членов комиссии;
против - 0.


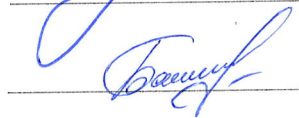
По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Отклонить заявление.

Настоящее решение может быть оспорено в суде.

Председатель комиссии

Секретарь

С.В. Юсупов

Е.Ю. Башкатова