



**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 № 478

**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)**

02.11.2022

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

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»

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

**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 мониторинга рынка недвижимости ГБУ ВО «ЦГКО ВО»

на заседании, проведенном «02» ноября 2022 года, рассмотрела поступившее в комиссию 17.10.2022 от Открытого акционерного общества «Керамик» (ОГРН 1023600606347, 397165, Воронежская область, г. Борисоглебск, ул. Матросовская, д. 111) 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)	36:04:0101049:54 Воронежская область, г. Борисоглебск, ул. Матросовская, 111

поданное на основании установления рыночной стоимости объекта недвижимости (далее - заявление) в размере: 25 192 000,00 (двадцать пять миллионов сто девяносто две тысячи рублей), в отчете об оценке от «15» августа 2022 № 291, 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 38 075 066,93 (тридцать восемь миллионов семьдесят пять тысяч шестьдесят шесть рублей 93 копейки) по состоянию на 01.01.2020, утвержденной приказом Департамента имущественных и земельных отношений Воронежской области от 06.11.2020 № 2562, уменьшение 34 процента.

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

В отчете в качестве объектов-аналогов использованы объекты недвижимости с ценообразующими факторами, несопоставимыми с объектом оценки. На с.30 отчета оценщик провел анализ факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости, указав в том числе фактор общей площади земельного участка. Однако площадь объекта оценки составляет 58 586 кв.м, площадь объекта-аналога №1 – 2 210 кв.м. (в 27 раз меньше площади объекта оценки), площадь объекта-аналога №2 – 8 239 кв.м. (в 7 раз меньше площади объекта оценки), площадь объекта-аналога №3 – 6 300 кв.м. (в 9 раз меньше площади

объекта оценки).

В отчете нарушено требование п. 8 ФСО № 1 «Информация о событиях, произошедших после даты оценки, может быть использована для определения стоимости объекта оценки только для подтверждения тенденций, сложившихся на дату оценки, в том случае, когда такая информация соответствует сложившимся ожиданиям рынка на дату оценки», а также п. 5 ФСО № 3 «Информация, приведенная в отчете об оценке, существенным образом влияющая на стоимость объекта оценки, должна быть подтверждена».

В таблице анализа данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости (сс. 28-29 отчета) отсутствует информация о дате обновления (публикации) объявлений, также в отчете отсутствуют копии интернет-страниц объектов-аналогов №№ 2; 3; 5; 6; 8; 9; 10, таким образом информация о стоимости земельных участков актуальных на дату проведения оценки не подтверждена.

Кроме того, в отчете выявлены нарушения, которые не оказывают существенное влияние на итоговую величину стоимости объекта оценки.

Нарушено требование ст. 11 Федерального закона от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» «отчет не должен допускать неоднозначное толкование или вводить в заблуждение» и требование п. 5 ФСО № 3, согласно которому «информация, приведенная в отчете об оценке, существенным образом влияющая на стоимость объекта оценки, должна быть подтверждена; 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 17 (с. 50 отчета) указана общая площадь объекта оценки 58 131,75 кв.м, однако в исходных данных объекта оценки (с.5 отчета) указана площадь 58 586 кв.м, что вводит в заблуждение.

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 **36:04:0101049:54**.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 17:

Члены комиссии	За	Против
Калабухов Геннадий Алексеевич	За	
Кнуров Александр Дмитриевич	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Тархов Александр Евгеньевич	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Юсупов Сергей Валентинович	За	

за – 6 членов комиссии;

против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:
Отклонить заявление.

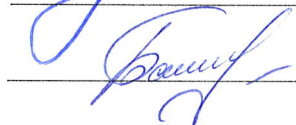
Настоящее решение может быть оспорено в суде.

Председатель комиссии



С.В. Юсупов

Секретарь



Е.Ю. Башкатова