



**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 № 460

**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)**

20.10.2022

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

Волков В.В., заместитель руководителя департамента
финансов Воронежской области

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

Москалев А.И., руководитель комитета по оценочной
деятельности при Союзе промышленников и
предпринимателей Воронежской области

Сенцова М.В., общественный представитель
Уполномоченного по защите прав предпринимателей в
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

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 «20» октября 2022 года, рассмотрела поступившее в комиссию 07.10.2022 от Общества с ограниченной ответственностью предприятие «К.И.Т.» (ОГРН 1023601547353, 394088, г. Воронеж, ул. Владимира Невского, д. 176) заявление о пересмотре результатов определения кадастровой стоимости земельного участка, в отношении которого оспариваются результаты определения кадастровой стоимости:

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:34:0353002:887 Воронежская область, г. Воронеж, ул. Совхозная

поданное на основании установления рыночной стоимости земельного участка (далее - заявление) в размере: 269 906 000,00 (двести шестьдесят девять миллионов девятьсот шесть тысяч рублей), в отчете об оценке от «03» октября 2022 № 20/09/22-02, составленному оценщиком (далее – оценщик, составивший отчет об оценке):

Трюшниковая Юлия
Александровна

Некоммерческое партнерство
"Сообщество специалистов-
оценщиков "СМАО"

Свидетельство от
08.07.2011 №3356

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 земельного участка от кадастровой стоимости земельного участка, определенной в размере 511 882 280,00 (пятьсот одиннадцать миллионов восемьсот восемьдесят две тысячи двести восемьдесят рублей) по состоянию на 01.04.2022, утвержденной актом АОКС-36/ЗУ/2022/000134 от 18.04.2022, уменьшение 47 процентов.

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 ст. 11 Федерального закона «Об оценочной деятельности в РФ» от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ «отчет не должен допускать неоднозначное толкование или вводить в заблуждение» и требование п. 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».

На с.31 отчета при анализе фактических данных о ценах сделок и предложений с земельными участками оценщик указал, что выбрал предложения по земельным участкам, имеющим назначение «под придорожный сервис», при этом разрешенное использование объекта оценки, в соответствии со сведениями ЕГРН, «среднеэтажная жилая застройка». Данное суждение вводит в заблуждение.

В отчете выявлено противоречие относительно цены предложения земельного участка, представленного в анализе фактических данных о ценах сделок и предложений. Цена предложения земельного участка по адресу: г. Воронеж, ул. Острогжская, 166 в табл. 9 составляет 60 000 000 млн. руб. (с. 31 отчета), цена предложения на копии объявления – 55 000 000 млн. руб. (с. 33 отчета). Данное противоречие искажает значение удельной цены предложения, что нарушает требования п. 5 ФСО №3 в части неоднозначности полученных результатов, а также в части введения в заблуждение.

Также в отчете выявлены противоречия в части вида разрешенного использования земельного участка, представленного в анализе фактических данных о ценах сделок и предложений. Вид разрешенного использования земельного участка по адресу: г. Воронеж, ул. Острогжская, 166 в табл. 9 - «индивидуальная малоэтажная застройка» (с. 31 отчета), вид разрешенного использования на копии объявления - «многоэтажное строительство или ТЦ» (с. 33 отчета). Указанное противоречие искажает данные анализа рынка и нарушает требования п. 5 ФСО №3 в части неоднозначности полученных результатов, а также в части введения в заблуждение.

В отчете допущена ошибка при использовании величины корректировки на местоположение земельных участков. Оценщик использовал величину корректировки на местоположение, в соответствии со Справочником Оценщика недвижимости – 2020, «Земельные участки», выпускаемым Приволжским центром финансового консалтинга и оценки, под редакцией Лейфера Л.А., «под офисно-торговую застройку», однако вид разрешенного использования объекта оценки в соответствии со сведениями ЕГРН - «среднеэтажная жилая застройка». В этом случае необходимо использовать корректировку «под жилую застройку».

В отчете допущена ошибка при использовании величины значения скидки на торг к цене предложения. При проведении корректировки к цене предложения (с.48 отчета) в зависимости от класса объектов объект-аналог № 1 с разрешенным использованием «комплексное освоение в целях малоэтажного жилищного строительства» (с. 45 отчета) отнесен к классу объектов «земельные участки под МЖС» (многоэтажное жилищное строительство) с применением значения скидки на торг 11,1% (в соответствии с таблицей, приведенной на с. 50 отчета). Однако объект-аналог № 1 относится к классу объектов «земельные участки под ИЖС» (индивидуальное жилищное строительство).

В отчете допущена ошибка при использовании величины корректирующего коэффициента на дату предложения. При проведении корректировки на дату предложения (с.48 отчета) в зависимости от назначения земельного участка и срока экспозиции для объекта-аналога №2 и №3 ошибочно не применены корректирующие коэффициенты (корректирующий коэффициент равен 1). В соответствии с таблицей, приведенной на с. 50, для объектов-аналогов №2 и №3 с назначением «земельные участки под коммерческую застройку» срок экспозиции составляет от 5 до 15 месяцев. Дата оценки – 01.04.2022, дата предложения объекта-аналога №2 – 26.11.2020, дата предложения объекта №3 – 25.12.2020, то есть срок экспозиции превышает 15 месяцев.

Кроме того, оценщик ошибочно использует информацию о событиях, произошедших после даты оценки (дата оценки – 01.04.2022, дата предложения объекта-аналога №1 – 05.08.2022 (с. 48 отчета)), что противоречит требованиям п. 8 ФСО №1, согласно которому «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».

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.44 отчета оценщик указал, что при выборе объектов-аналогов «был учтен фактор площади земельного участка, обеспеченность коммуникациями, расположение относительно красной линии». Однако площадь объекта оценки составляет 182 000 кв.м, площадь объекта-аналога №2 – 24 843 кв.м. (в 7 раз меньше площади объекта оценки), площадь объекта-аналога №3 – 6 415 кв.м. (в 28 раз меньше площади объекта оценки).

Удельный показатель рыночной стоимости земельного участка – 1 483 руб./кв.м (с.49 отчета) находится ниже границ представленного диапазона средних удельных цен продажи земельных участков (2 000- 3 400 руб./кв.м.) для вида разрешенного использования «многоэтажная жилая застройка» 17 кластера «Никольское-Масловка» Левобережного района г. Воронежа (в соответствии с таблицей, приведенной в разделе 4.3 «Анализ рынка недвижимости региона местоположения объекта оценки» на с. 29 отчета). Учитывая, что удельный показатель рыночной стоимости объекта оценки не соответствует диапазону рыночных цен, приведенных в данном отчете, расчет рыночной стоимости выполнен некорректно.

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 **36:34:0353002:887**.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 41:

Члены комиссии	За	Против
Калабухов Геннадий Алексеевич	За	
Волков Владимир Викторович	За	
Кнуров Александр Дмитриевич	За	
Москалев Алексей Игоревич	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Юсупов Сергей Валентинович	За	

за – 8 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