



**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 №241

**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)**

17.08.2022
14:00 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: Волков В.В., заместитель руководителя финансов Воронежской области

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

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

Тархов А.Е., эксперт Бюро по защите прав предпринимателей и инвесторов Воронежского областного отделения общественной организации малого и среднего предпринимательства «ОПОРА РОССИИ»

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

Цыганков Д.А., президент ассоциации гильдии независимых оценщиков Черноземья, член комитета Торгово-промышленной палаты Воронежской области по оценочной деятельности, судебной экспертизе, кадастру и консалтингу

**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., главный специалист отдела кадастровой оценки ГБУ ВО «ЦГКО ВО»

на заседании, проведенном «17» августа 2022 года, рассмотрела поступившее в комиссию 09.08.2022 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)	36:34:0102010:1 Воронежская область, г. Воронеж, ул. Лагерная, 9

поданное на основании установления рыночной стоимости объекта недвижимости (далее - заявление) в размере: 5 000 000,00 (пять миллионов рублей), в отчете об оценке от "03" августа 2022 № 28(7257)-22-1, составленному оценщиком (далее – оценщик, составивший отчет об оценке):

Тимошинов Владимир
Петрович

Саморегулируемая организация
оценщиков "СОЮЗ"

Свидетельство от
22.07.2020

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 41 133 654,81 (сорок один миллион сто тридцать три тысячи шестьсот пятьдесят четыре рубля 81 копейка) по состоянию на 01.01.2020, утвержденной приказом Департамента имущественных и земельных отношений Воронежской области от 06.11.2020 №2562, 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 следующем.

Нарушены требования п.5 ФСО №3 «в отчете должна быть изложена информация, существенная с точки зрения оценщика для определения стоимости

объекта оценки; 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», а также требования п. 8з ФСО №3 «в отчете должен содержаться «анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость» и п. 11г ФСО №7 в ходе анализа рынка должен выполняться «анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости... с приведением интервалов значений этих факторов».

- Объект оценки на дату оценки (01.01.2020) имел вид разрешенного использования - «Детский оздоровительный лагерь», анализ рынка и ценообразующих факторов в Отчете приведен для земель, предназначенных для индивидуальной жилой застройки, преимущественно для земель садоводческих, дачных некоммерческих организаций (с. 38-68 отчета);

- на с. 58 отчета оценщик приводит данные исследования АКГ Инвест Оценка «Кластерное деление г. Воронежа», согласно которому объект оценки расположен в 13 кластере «Боровое-Сомово-Репное» с диапазоном средних удельных цен продажи земельных участков для вида разрешенного использования «под ижс» - 1250-4100 руб./кв. м, однако итоговая величина рыночной стоимости за 1 кв.м согласно расчетам в Отчете составляет 324 руб./кв.м, что ниже нижней границы указанного интервала.

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

- Объекты-аналоги № 1-8 не идентифицированы согласно публичной кадастровой карте Росреестра. Невозможно сделать выводы о достоверности сведений (характеристиках объектов-аналогов), указанных в объявлениях и используемых в расчетах.

- отсутствует обоснование применения в расчетах объектов-аналогов, отличающихся по местоположению и виду разрешенного использования от объекта оценки. Объект оценки с разрешенным использованием по данным публичной кадастровой карты (далее -ПКК) Росреестра - «блокированная жилая застройка» - расположен в г. Воронеж, при этом объект-аналог №2, №7, №8 – расположены в Рамонском районе, объект-аналог №3, 4 и 5 – в Новоусманском районе, при том, что в открытом доступе на дату оценки были представлены предложения по продаже объектов, более сопоставимых по факторам местоположения и виду разрешенного использования с объектом оценки.

- Объект-аналог №3 с кадастровым № 36:16:5300002:923 (указан в объявлении) по данным ПКК Росреестра имеет площадь 46 500 кв. м (отличную от той, которая указана в объявлении – 2,05 га), разрешенное использование – «Для сельскохозяйственного производства», в расчетах отчета использован вид разрешенного использования объекта-аналога №3 «СНТ, коттеджная застройка».

- Объект-аналог №4 с кадастровым № 36:16:5300010:58 (указан в объявлении) по данным информационного ресурса «База N» имеет площадь 1352 кв. м (отличную от той, которая указана в объявлении – 100 соток), земельный участок категории земель сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование – «Сельскохозяйственное использование», в расчетах отчета использован вид разрешенного использования объекта-аналога №4 «СНТ, коттеджная застройка».

- Объект-аналог №7 с кадастровым № 36:25:6945031:1994 (указан в объявлении с. 81 отчета) по данным информационного ресурса «База N» имеет площадь 8065 кв. м (отличную от той, которая указана в объявлении – 100 соток), разрешенное использование – «Для ведения личного подсобного хозяйства», в расчетах отчета использован вид разрешенного использования объекта-аналога №7 «СНТ, коттеджная застройка».

- Вид разрешенного использования объекта-аналога №8 в соответствии с объявлением (с.81 отчета) – «С/Х назначение», в расчетах отчета использован вид разрешенного использования «СНТ, коттеджная застройка».

Нарушены требования п. 12 ФСО №3 «Документы, предоставленные заказчиком (в том числе справки, таблицы, бухгалтерские балансы), должны быть подписаны уполномоченным на то лицом и заверены в установленном порядке, и к отчету прикладываются их копии». Копии документов, предоставленные заказчиком (с.105-107 отчета), не заверены в установленном порядке.

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 **36:34:0102010:1**.

ГОЛОСОВАЛИ:

Члены комиссии	За	Против
Волков Владимир Викторович	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Тархов Александр Евгеньевич	За	
Кнуров Александр Дмитриевич	За	
Москалев Алексей Игоревич	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