



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

Решение № 247

**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)**

13.07.2023

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: 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

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 методологии оценки и мониторинга рынка недвижимости ГБУ ВО «ЦГКО ВО»

Стеганцов Д.О., заместитель генерального директора по правовым вопросам ООО «Формматериалы»

на заседании, проведенном «13» июля 2023 года, рассмотрела поступившее в комиссию 22.06.2023 от общества с ограниченной ответственностью «Формматериалы» (ОГРН 1023601545956, 394026, г. Воронеж, ул. Антонова-Овсеенко, д. 38) 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)	36:34:0211002:23017 Воронежская область, г. Воронеж, ул. Антонова-Овсеенко, уч. 38

поданное на основании установления рыночной стоимости объекта недвижимости (далее - заявление) в размере: 61 832 498,00 (шестьдесят один миллион восемьсот тридцать две тысячи четыреста девяносто восемь рублей), в отчете об оценке от «09» июня 2023 №839/23, составленному оценщиком (далее – оценщик, составивший отчет об оценке):

Ляшко Юлия Николаевна

Некоммерческое партнерство
«САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ
ОРГАНИЗАЦИЯ
АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ
МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ»

Свидетельство от
10.10.2007 №944-07

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 2 890 238 406,36 (два миллиарда восемьсот девяносто миллионов двести тридцать восемь тысяч четыреста шесть рублей 36 копеек) по состоянию на 01.01.2022, утвержденной актом от 13.04.2023 № АОКС-36/ЗУ/2023/000190, уменьшение 98 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 пп. 3 п. 2 ФСО № VI, согласно которому отчет должен содержать достаточное количество сведений, позволяющее квалифицированному специалисту, не участвовавшему в процессе оценки объекта оценки, понять логику и объем проведенного оценщиком исследования, убедиться в его соответствии заданию на оценку и достаточности для цели оценки, а также, требование 11 Федерального закона об оценочной деятельности в Российской Федерации № 135-ФЗ, согласно которому, отчет не должен допускать неоднозначного толкования или вводить в заблуждение.

В отчете приведена противоречивая информация об аналоге № 1. Стоимость, указанную в копии объявления (с. 68 отчета) за 1 сотку, оценщик без обоснования

принимает как стоимость 75 соток в рамках расчета на с. 75.

В отчете приведена противоречивая информация об аналоге № 2. Вид разрешенного использования, указанный в таблице на с. 47, не соответствует сведениям ЕГРН (кадастровый номер объекта представлен в копии объявления на с. 68).

В отчете приведена противоречивая информация об аналоге № 3. В рамках расчета на с. 47 отчета указана площадь аналога, которая не соответствует площади, указанной в копии объявления на с. 69 отчета.

В отчете приведена противоречивая информация об аналоге № 4. Стоимость, указанную в копии объявления (с.69 отчета) за 1 га, оценщик без обоснования принимает как стоимость 7 га в рамках расчета на с. 47.

В отчете приведена противоречивая информация об аналоге № 5. Вид разрешенного использования, указанный в таблице на с. 47, не соответствует сведениям ЕГРН (кадастровый номер объекта представлен в копии объявления на с. 70). Так же без обоснования в рамках расчета на с. 49 используется площадь, отличная от площади, содержащейся в сведениях ЕГРН (в копии объявления представлен кадастровый номер земельного участка).

Необоснованно применена корректировка на вид использования земельного участка на с. 45 отчета. В рамках расчета оценщик применил корректировку, актуальную на 01.01.2021 г. Однако в источнике информации, на который ссылается оценщик при выборе коэффициента, в свободном доступе содержатся данные и на 01.01.2022 г.

В отчете в качестве аналогов необоснованно использованы объекты недвижимости с ценообразующими факторами, несопоставимыми с объектом оценки. На с.28 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 763 571 кв.м, площадь аналога № 1 – 7 500 кв.м. (в 102 раза меньше площади объекта оценки), площадь аналога № 2 – 2 100 кв.м. (в 364 раза меньше площади объекта оценки).

При расчете корректировки на площадь на с. 45 отчета оценщик использует устаревший источник информации (2005 г.), что может существенно повлиять на итоговую величину рыночной стоимости объекта оценки.

Период между датой оценки и датой предложения аналога № 3 составляет более 5 лет, что, несмотря на использование корректировки на дату, может существенно исказить итоговую величину рыночной стоимости (с.48).

На сс. 21-22 отчета к основным ценообразующим факторам оценщик относит вид разрешенного использования, при этом в таблице 13 представлен классификатор ВРИ, который не соответствует действующему классификатору видов разрешенного использования.

ВЫВОД

Результаты, полученные в рамках данного отчёта, не рекомендованы к использованию для установления кадастровой стоимости в размере рыночной.

Председательствующим на голосование вынесен вопрос об отклонении заявления о пересмотре кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером **36:34:0211002:23017**.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 15:

Члены комиссии	За	Против
Кнуров Александр Дмитриевич	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Юсупов Сергей Валентинович	За	

за – 5 членов комиссии;
против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Отклонить заявление.

Настоящее решение может быть оспорено в суде.

Председатель комиссии

С.В. Юсупов