



**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 №87

**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)**

13.05.2022
10:00 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: 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

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 «13» мая 2022 года, рассмотрела поступившее в комиссию 25.04.2022 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)	36:27:0010301:1690 Воронежская область, Россошанский р-н, г. Россошь, ул. 50 лет СССР, 78/2

поданное на основании установления рыночной стоимости объекта недвижимости (далее - заявление) в размере: 9 590 500,00 (девять миллионов пятьсот девяносто тысяч пятьсот рублей), в отчете об оценке от «06» апреля 2022 года №Р22/7, составленному оценщиком (далее – оценщик, составивший отчет об оценке):

Трухмаев Вадим
Юрьевич

Саморегулируемая организация
"Региональная ассоциация
оценщиков"

Свидетельство от
05.08.2020 №01273

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 27 951 356,16 (двадцать семь миллионов девятьсот пятьдесят одна тысяча триста пятьдесят шесть рублей 16 копеек) по состоянию на 23.08.2021, утвержденной актом АОКС-36/2021/000305 от 06.09.2021, уменьшение 66 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 том, что:

Нарушены требования статьи 11 Федерального закона об оценочной деятельности в Российской Федерации №135-ФЗ «Отчет не должен допускать неоднозначное толкование или вводить в заблуждение» и требования пункта 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».

- В тексте объявления №4 (объект- аналог №2), стр. 56 указано что жилой дом, расположенный на земельном участке старый, но пригоден для жилья, поэтому корректировка на снос ветхого строения к данному аналогу не применима.

- В Отчете не отображён анализ местоположения объектов - аналогов относительно объекта оценки внутри населенного пункта. По данному фактору корректировка не проведена.

- На стр. 36 Отчета, п.1 указано, что объектами оценки являются «торговые помещения», в то время как объект оценки – земельный участок, далее в Отчете представлено обоснование отказа от оценки затратным подходом земельного участка.

- На стр. 40 отчета (табл. 13.1) указана строка «Скорректированная цена предложения, 1 кв.м., руб. Однако в таблице указаны стоимости 1 кв.м. до внесения корректировок.

- На стр. 43 Отчета в описании корректировки на период продажи указан срок экспозиции для земельных участков населенных пунктов для сельскохозяйственного использования, тогда как объект оценки имеет вид разрешенного использования «для производственной базы».

- На стр. 44 Отчета поправка на торг указана для земельных участков под индустриальную застройку, тогда как объекты-аналоги имеют вид разрешенного использования «под ИЖС». Поправка на торг относится к первой группе корректировок, и она применяется в соответствии с видом разрешенного использования аналога, указанного в тексте объявления и подтвержденным разрешенным использованием, согласно данным (ЕГРН), отраженных на публичной кадастровой карте. Поправка на вид разрешенного использования вносится после поправки на торг.

- В табл. 10.2, стр. 28 Отчета в характеристиках объекта оценки отображена строка «наличие улучшений на земельном участке», этот фактор послужил основным аргументом оценщика, для отказа от использования аналогов с видом разрешенного использования – под индустриальную застройку. В аналогичной таблице 10.3 стр. 29 Отчета, в характеристиках объектов-аналогов с видом разрешенного использования под ИЖС (объект оценки имеет вид разрешенного использования для производственной базы), строка с наличием улучшений на земельном участке отсутствует, что не позволяет сделать вывод о пригодности данных аналогов для использований их в расчетах.

- Объект оценки и подобранные оценщиком объекты-аналоги резко отличаются по фактору масштаба, объект оценки имеет площадь 14 357 кв. м., объекты-аналоги от 10 до 20 соток. Данное различие свидетельствует о том, что объекты сравнения не могут рассматриваться как объекты аналоги, поскольку внесение корректировок на столь существенную разницу сильно искажает результат и реальную рыночную стоимости объекта оценки.

Нарушены требования п. 22в гл. VII ФСО №7- Описание объема доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правил их отбора для проведения расчетов не представлены

Нарушены требования п. 22б гл. VII ФСО №7 - В качестве объектов-аналогов взяты объекты, отнесенные Оценщиком к иному сегменту рынка, чем тот, к которому отнесен оцениваемый объект, и с иными ценообразующими факторами

Нарушены требования ФСО №3: глава II, пункт 5 Требования к составлению отчета об оценке: «информация, приведенная в отчете об оценке, существенным образом влияющая на стоимость объекта оценки, должна быть подтверждена»

- Объекты-аналоги не идентифицированы согласно публичной кадастровой карте. Невозможно сделать выводы о достоверности сведений, указанных в объявлениях.

Нарушены требования пункта 11б ФСО №7 – «Если рынок недвижимости неразвит и данных, позволяющих составить представление о ценах сделок и (или) предложений с сопоставимыми объектами недвижимости, недостаточно, допускается расширить территорию исследования за счет территорий, схожих по экономическим характеристикам с местоположением оцениваемого объекта».

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 **36:27:0010301:1690**.

ГОЛОСОВАЛИ:

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

за – 7 членов комиссии;
против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Отклонить заявление.

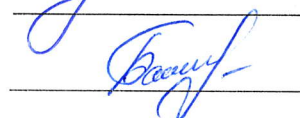
Настоящее решение может быть оспорено в суде.

Председатель комиссии



С.В. Юсупов

Секретарь



Е.Ю. Башкатова