



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

22.12.2021

№ 36

Решение

**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)**

Комиссия в составе:

- | | |
|---|--|
| председатель комиссии: | Юсупов С.В., руководитель департамента имущественных и земельных отношений Воронежской области |
| заместитель председателя комиссии: | Калабухов Г.А., начальник отдела землеустройства, мониторинга земель и кадастровой оценки недвижимости Управления Росреестра по 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 |

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

**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 «21» декабря 2021 года, рассмотрела поступившее в
комиссию 08.12.2021 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)	36:34:0305008:18 Воронежская область, г. Воронеж, ул. Ильюшина, 5в

поданное на основании установления рыночной стоимости объекта недвижимости
(далее - заявление) в размере: 6 496 000,00 (шесть миллионов четыреста девяносто
шесть тысяч рублей), в отчете об оценке от «15» ноября 2021 года №949,
составленный оценщиком (далее – оценщик, составивший отчет об оценке):

Чипига Валерий
Яковлевич

Некоммерческое партнерство
Саморегулируемая
организация "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 1 826 187,89 (один
миллион восемьсот двадцать шесть тысяч сто восемьдесят семь рублей 89 копеек)
по состоянию на 01.01.2020, утвержденной приказом Департамента имущественных
и земельных отношений Воронежской области от 06.11.2020 №2562, увеличение
256 процентов.

В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:

Оценщик нарушил пункт «Отчет не должен допускать неоднозначное толкование или вводить в заблуждение» статьи 11 Федерального закона об оценочной деятельности в Российской Федерации №135-ФЗ и пункт 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». Подробное описание нарушений приведено далее в пунктах 1,2,3.

1. Оценщик характеризует предложение на рынке земельных участков как избыточное (стр. 25 Отчета); процент уторгования принят на уровне активного рынка (стр. 40 Отчета). Активный рынок – это рынок, характеризующийся большим объемом совершаемых операций (что невозможно без большого объема предложений). При этом, в рамках необходимого описания объема доступных рыночных данных об объектах-аналогах, оценщик приводит выборку всего из четырех предложений земельных участков под промышленную застройку (стр. 37-38 Отчета) и одного участка под ИЖС. Такой объем предложений не соответствует ни активному рынку, ни избыточному предложению на нём.

2. Оценщик не идентифицирует объекты аналоги

3. Данные расчётной таблицы по объекту-аналогу №3 не соответствуют данным объявления. В объявлении указана цена предложения 25 млн.; площадь, указанная в тексте - 5,28 Га. (в тексте объявления указывается точное значение площади объекта, а в форме, заполняемой при публикации объявления – её округленное значение). В расчётной таблице указана цена – 22 000 000, площадь – 5 га, причём, цена предложения названа ценой продажи.

4. Оценщик вводит корректировку на местоположение, рассчитанную с помощью степенной модели, ссылаясь на «Справочник оценщика недвижимости» под ред. к.т.н. Лейфер Л.А., 2018 г. (стр. 40 Отчета).

Коэффициент торможения – это показатель степени, характеризующий силу влияния фактора на стоимость объекта.

В указанном справочнике приведены степенные модели снижения стоимости земельных участков при удалении от областного центра (стр. 182 Справочника).

Расстояние до областного центра не является фактором стоимости для объекта оценки и аналогов, поскольку и объект оценки, и аналоги расположены в областном центре. Влияние какого фактора стоимости рассматривал оценщик, в Отчете не объяснено. Введение корректировки не обосновано.

В расчётной таблице объекту оценки и аналогам присвоены «зональные коэффициенты», значение которых не объяснено, а применение противоречит логике: объект оценки и аналог №3 имеют одинаковый «зональный коэффициент», однако оценщик вводит для аналога корректировку; «зональный коэффициент» аналогов №№ 1,2 и объекта оценки различаются, но оценщик корректировки не вводит.

5. Согласно ФСО №7, гл. V, п.11 в, анализ рынка объекта оценки, представленный в отчете, должен содержать фактические данные о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен. Приведенный интервал значений цен в секторе земельных участков под промышленную застройку в Левобережном районе: от 221 руб./кв. м. до 2 195 руб./кв.м (стр. 26 Отчета) не соответствует объявлениям с фактическими данными о ценах предложений в объявлениях, представленных оценщиком в количестве трёх (стр. 37-38 Отчета):

473,5 руб./кв.м (25 000 000 руб./52 800 кв. м),

461,5 руб./кв.м (60 000 000 руб./130 000 кв.м),

433,3 руб./кв.м. (13 000 000 руб./30 000 кв.м).

Объявления с предложениями к продаже участков по ценам 221 руб./кв.м и 2 195 руб./кв.м не представлены. Таким образом, приведенный в Отчете анализ рынка не соответствует требованиям ФСО №7.

6. Оценщиком нарушен ФСО №3: глава II, пункт 5: «информация, приведенная в отчете об оценке, существенным образом влияющая на стоимость объекта оценки, должна быть подтверждена».

Указанные в объявлении данные объектов сравнения не позволяют провести идентификацию земельных участков и определить их характеристики: местоположение, подтвердить вид разрешенного использования, наличие или отсутствие строений, наличие асфальтированных подъездных путей, близость крупных автомагистралей города и другие характеристики, оказывающие влияние на его стоимость.

7. Оценщиком нарушен ФСО №7: глава VII, пункт 22д: «при применении метода корректировок каждый объект-аналог сравнивается с объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), выявляются различия объектов по этим факторам и цена объекта-аналога или ее удельный показатель корректируется по выявленным различиям с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки. При этом корректировка по каждому элементу сравнения основывается на принципе вклада этого элемента в стоимость объекта».

Согласно данным Росреестра, аналог №3 с кадастровым номером 36:34:0104043:35, расположенный по адресу: г. Воронеж, ул. Планетная 26 а/2 имеет площадь 52 826 кв.м. и ВРИ отдых (рекреация). Необходимо ввести корректирующий коэффициент на ВРИ и учесть точную площадь участка.

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 об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

ГОЛОСОВАЛИ:

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

за – 9 членов комиссии;
против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Отклонить заявление.

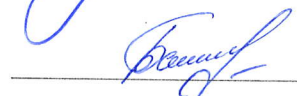
Настоящее решение может быть оспорено в суде.

Председатель комиссии



С.В. Юсупов

Секретарь



Е.Ю. Башкатова