



**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 № 72

**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)**

29.03.2023

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: Волков В.В., заместитель руководителя департамента финансов 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»

на заседании, проведенном «29» марта 2023 года, рассмотрела поступившее в комиссию 10.03.2023 от общества с ограниченной ответственностью «Древо-Пласт» (ОГРН 1143668059380, 394090, г. Воронеж, ул. Чебышева, д. 13) 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)	36:34:0310012:1847 Воронежская область, г. Воронеж, ул. Чебышева, 13

поданное на основании установления рыночной стоимости объекта недвижимости (далее - заявление) в размере: 23 026 000,00 (двадцать три миллиона двадцать шесть тысяч рублей), в отчете об оценке от «21» февраля 2023 № 68/2023, составленному оценщиком (далее – оценщик, составивший отчет об оценке):

Росиненкова Надежда Витальевна	Межрегиональная саморегулируемая некоммерческая организация – Некоммерческое партнерство «Общество профессиональных экспертов и оценщиков»	Свидетельство от 26.06.2018 №01538
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 50 356 068,90 (пятьдесят миллионов триста пятьдесят шесть тысяч шестьдесят восемь рублей 90 копеек) по состоянию на 01.01.2022, утвержденной приказом Департамента имущественных и земельных отношений Воронежской области от 18.10.2022 № 2631, уменьшение 54 процента.

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» №135-ФЗ «отчет не должен допускать неоднозначное толкование или вводить в заблуждение».

В отчете на с. 42 в п.п. 3.3. оценщик указал - По данным Публичной кадастровой карты (<https://pkk.rosreestr.ru/>), земельный участок – объект оценки является незастроенным. Данное заключение противоречит данным ЕГРН и сведениям Публичной кадастровой карты на с. 43 отчета.

Также нарушено требование п. 11 ФСО VII:

- анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки приведен за 2019 г, тогда как дата оценки 01.01.2022 г Информация за 2 года, предшествующих дате оценки отсутствует.

- анализ фактических данных 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 на дату оценки в отчете не подтвержден прямыми ссылками на страницы сайтов (конкретные объявления, которые использованы оценщиком для анализа), а также реквизитов используемых документов, что является нарушением п. 8 ФСО VI.

На с. 55 отчета оценщик указал – в результате анализа рынка земельных участков г. Воронежа и отбора наиболее сопоставимых с оцениваемым объектом аналогов, после проверки достоверности информации, Оценщик остановился на 3-х объектах для оцениваемого земельного участка. Это нарушает требование п. 22 в) ФСО 7 «при проведении оценки должны быть описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов. Использование в расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов должно быть обосновано в отчете об оценке» и п.п. 3 п. 2 ФСО VI «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».

Корректировки для всех объектов-аналогов применялись по справочнику оценщика 2018 г, а таблица «Поправочный коэффициент на местоположение» сс. 57 - 58 отчета приведена на основании информации доклада неизвестного года, ссылка на источник информации неактивна. Отсутствует подтверждение актуальности использованных для расчетов корректировок.

Выводы о степени ликвидности на с. 44 отчета не обоснованы и ничем не подтверждены.

Объект-аналог №1 расположен в 5 км от магазина «Касторама» в Семилукском районе (расстояние от магазина «Касторама» по проспекту Патриотов до границы г. Воронеж – 3,5 км), однако корректировка на местоположение отсутствует, так как оценщик необоснованно отнес его в зону «окраины г. Воронеж, вне застройки». Также в объявлении указано, что на территории участка расположено здание мастерской 70 кв. м, однако без обоснования отсутствует корректировка на наличие улучшений. Тем самым нарушено требование ст. 11 Федерального закона «Об оценочной деятельности в РФ» №135-ФЗ «отчет не должен допускать неоднозначное толкование или вводить в заблуждение».

Дата объявления объекта-аналога №1 на с. 79 отчета – 30.01.2022 и объекта-аналога №3 на с. 81 – 24.04.2022, то есть после даты оценки, что нарушает п.12 ФСО III «В процессе оценки оценщик использует информацию, доступную участникам рынка на дату оценки», тогда как в расчетной таблице на с. 60 указано дата предложения для объектов-аналогов №1 и №3 04.07.21 – 26.12.21. Тем самым нарушено требование ст. 11 Федерального закона «Об оценочной деятельности в РФ» №135-ФЗ «отчет не должен допускать неоднозначное толкование или вводить в заблуждение».

Объект-аналог №2 расположен на расстоянии более 1 км от проспекта Патриотов, объекты-аналоги №1 и №3 расположены в непосредственной близости от автомагистралей. Оценщиков без обоснования не используется фактор «Расположение относительно автомагистралей».

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 **36:34:0310012:1847**.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 11:

Члены комиссии	За	Против
Волков Владимир Викторович	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