



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

Решение № 505

**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)**

15.11.2022

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:** Калабухов Г.А., начальник отдела землеустройства,
мониторинга земель и кадастровой оценки недвижимости
Управления Росреестра по Воронежской области

Волков В.В., заместитель руководителя департамента
финансов Воронежской области

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

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

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 мониторинга рынка недвижимости ГБУ ВО «ЦГКО ВО»

на заседании, проведенном «15» ноября 2022 года, рассмотрела поступившее в комиссию 24.10.2022 от Общества с ограниченной ответственностью «ЭкоНива-Черноземье» (ОГРН 1033600024413, 397920, Воронежская область, Лискинский район, с. Залужное, ул. Центральная, д. 36, офис 1) 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)	36:14:0790006:71 Воронежская область, р-н Лискинский, северо-восточнее села Добрино

поданное на основании установления рыночной стоимости объекта недвижимости (далее - заявление) в размере: 34 900 000,00 (тридцать четыре миллиона девятьсот тысяч рублей), в отчете об оценке от «01» октября 2022 № 01-09/2022П, составленному оценщиком (далее – оценщик, составивший отчет об оценке):

Малиашвили Татьяна Валерьевна	Некоммерческое партнерство саморегулируемой организации «Деловой союз оценщиков»	Свидетельство от 28.12.2012 №555
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 48 888 000,00 (сорок восемь миллионов восемьсот восемьдесят восемь тысяч рублей) по состоянию на 01.01.2021, утвержденной приказом Департамента имущественных и земельных отношений Воронежской области от 13.10.2021 № 2272, уменьшение 29 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 ст. 11 Федерального закона от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» «отчет не должен допускать неоднозначное толкование или вводить в заблуждение» и требование п. 5 ФСО № 3 «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».

В отчете представлен необоснованный отказ от использования объектов-аналогов. Оценщик отказывается от использования объявлений на с. 33 (с ценой предложения 213 руб/кв.м), с. 38 (с ценой предложения 143 руб/кв.м), с. 39 (с ценой предложения 122 руб/кв.м) о продаже земельных участков с площадью в диапазоне от 4 до 5 га по причине значительного отличия по площади от объекта оценки. В тоже время в качестве объекта-аналога №2 принят другой земельный участок с площадью 4,6 га (с ценой предложения 401 руб/кв.м).

В отчете представлены противоречивые сведения и относительно диапазона удельных цен сегмента рынка, к которому относится объект оценки. В п.10.2 «Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости» на с. 39 отчета представлен диапазон стоимостей от 68 до 1200 руб/кв.м., в тоже время в п. 10.4. «Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта» диапазон цен указан в пределах от 60 до 500 руб/кв.м. Таким образом, информация, представленная в рамках анализа вводит в заблуждение, а итоговую величину рыночной стоимости невозможно проверить на соответствие рынку.

Кроме того, в отчете выявлены нарушения, существенно не влияющие на итоговую величину рыночной стоимости объекта оценки.

Обнаружено несоответствие перечня документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки (с.14 отчета) с документами, представленными в приложении к отчету, в части номера выписки из ЕГРН.

Оценщик ошибочно определил сегмент рынка земельных участков, к которому относится объект оценки. На с 25 отчета в зависимости от размера объект оценки отнесен к категории «крупные свыше 50 га», в то время как его площадь составляет 100 000 кв.м. (10 га), то есть в соответствии с представленным источником на с. 24 (Сайт аналитической организации MEGA-E.SU) - «средние 5-50 га».

В отчете представлены нечитаемые копии интернет-страниц объявлений на с. 26, 33, 38.

Также в отчете выявлены противоречивые сведения в рамках анализа фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости. На с. 28 оценщик ошибочно указывает, что объект первичной выборки расположен в Лискинском районе, в то время как в копии объявления и публичной кадастровой карте содержится информация о том, что объект находится в Рамонском районе. Аналогичные противоречивые сведения выявлены в отношении других объектов, представленных в Анализе фактических данных о ценах предложений на сс. 30, 32- 36, 38- 39 отчета.

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 **36:14:0790006:71.**

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 1:

Члены комиссии	За	Против
Калабухов Геннадий Алексеевич	За	
Волков Владимир Викторович	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Тархов Александр Евгеньевич	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	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

Секретарь





С.В. Юсупов

Е.Ю. Башкатова