



**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 № 506

**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 25.10.2022 от Общества с ограниченной ответственностью СРЛП «ЛИТПЛАСТ» (ОГРН 1033600078302, 394044, г. Воронеж, ул. Землячки, д. 9) 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)	36:34:0105031:4905 Воронежская область, г. Воронеж, ул. Землячки, 9

поданное на основании установления рыночной стоимости объекта недвижимости (далее - заявление) в размере: 9 697 301,94 (девять миллионов шестьсот девяносто семь тысяч триста один рубль 94 копейки), в отчете об оценке от «31» августа 2022 № 11-8-22, составленному оценщиком (далее – оценщик, составивший отчет об оценке):

Гриджина Марина Николаевна	Саморегулируемая организация Ассоциация «Межрегиональный союз оценщиков»	Свидетельство от 08.06.2012 №969
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 24 466 931,16 (двадцать четыре миллиона четыреста шестьдесят шесть тысяч девятьсот тридцать один рубль 16 копеек) по состоянию на 01.01.2020, утвержденной приказом Департамента имущественных и земельных отношений Воронежской области от 06.11.2020 № 2562, уменьшение 60 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 нарушены требования пп. б) п. 22 ФСО № 7: «в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным», а также п. 13 ФСО № 1 «Сравнительный подход рекомендуется

применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений».

Невозможно определить сопоставимость объекта-аналога с оцениваемым объектом по ценообразующим факторам. Точное местоположение объекта-аналога №2 не определено (с. 68 отчета), объект-аналог не идентифицирован.

В соответствии с данными ЕГРН по указанному в объявлении адресу на государственный кадастровый учет поставлен земельный участок площадью 350 кв.м, что противоречит данным объявления, согласно которым площадь объекта-аналога №2 составляет 50 сот. Приведенная в объявлении информация не позволяет точно определить его местоположение. Следовательно, отсутствует достоверная и достаточная информация о характеристиках объектов-аналогов.

У объекта-аналога № 1 (с. 67 отчета) представлена копия интернет страницы сайта <https://obyavleniya.info>, на которой отсутствует цена предложения, также представлена копия интернет страницы сайта www.avito.ru, на которой отсутствует дата публикации/обновления объявления. Таким образом, цена предложения на дату оценки (01.01.2020) объекта-аналога №1 не подтверждена.

Кроме того, в отчете отсутствуют копии интернет-страниц объявлений, представленных для анализа информации о фактических данных о ценах сделок и предложений с земельными участками на дату оценки. Ссылки на источники информации, указанные в таблице (сс. 34-35 отчета), не активны. Таким образом, информация о ценах предложений, актуальная на дату оценки, не подтверждена.

Также в отчете отсутствуют выводы о возможности использования или отказа от использования объектов аналогов, сопоставимых с объектами оценки, для дальнейших расчетов.

Кроме того, в отчете выявлены нарушения, которые не оказывают существенное влияние на итоговую величину стоимости объекта оценки.

При составлении отчета нарушено требование ст. 11 Федерального закона «Об оценочной деятельности в РФ» от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ «отчет не должен допускать неоднозначное толкование или вводить в заблуждение» и требование п. 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».

При определении сегмента рынка, к которому принадлежат оцениваемые объекты, на с. 26 отчета оценщик делает вывод: «Объекты оценки принадлежат к земельному рынку: сегмент – земли населенных пунктов для размещения объектов коммерческого назначения», однако при анализе наиболее эффективного использования на с. 38 отчета оценщик указывает, что «максимально эффективным вариантом использования будет использование для эксплуатации производственно-складских объектов», что вводит в заблуждение. При этом оцениваемые объекты согласно данным ЕГРН имеют вид разрешенного использования - гараж (с. 73 отчета) и складская база (с.84 отчета).

При анализе активности рынка оценщик также отмечает, что «рынок продаж коммерческих земель на дату оценки является неактивным» (с. 34 отчета), при этом на сс. 34-35 приведена таблица с 14 предложениями земельных участков под индустриальную застройку.

На с. 33 отчета оценщик отмечает, что «ниже приведена таблица с диапазонами цен г. Воронежа и районам Воронежской области. Однако таблица с диапазонами цен г. Воронежа в отчете отсутствует.

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 **36:34:0105031:4905**.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 2:

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.

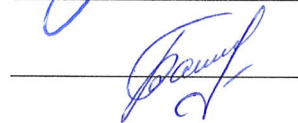
Настоящее решение может быть оспорено в суде.

Председатель комиссии

Секретарь



С.В. Юсупов



Е.Ю. Башкатова