



**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 №242

**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)**

17.08.2022
14:00 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: Волков В.В., заместитель руководителя финансов Воронежской области

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

Чернов Д.С., заместитель генерального директора ОАО «Воронежстройинформ», оценщик

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

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

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

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., главный специалист отдела кадастровой оценки ГБУ ВО «ЦГКО ВО»

на заседании, проведенном «17» августа 2022 года, рассмотрела поступившее в комиссию 09.08.2022 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)	36:21:010031:82 Воронежская область, р-н Панинский, р.п. Панино, ул. Железнодорожная, 1е

поданное на основании установления рыночной стоимости объекта недвижимости (далее - заявление) в размере: 3 786 000,00 (три миллиона семьсот восемьдесят шесть тысяч рублей), в отчете об оценке от "08" июля 2022 № 71к22, составленному оценщиком (далее – оценщик, составивший отчет об оценке):

Токарев Артем Видадиевич	Саморегулируемая организация оценщиков "Союз "Федерация Специалистов Оценщиков"	Выписка из реестра членов саморегулируемой организации оценщиков от 27.08.2021. Регистрационный №349 от 28.12.2016г.
<small>фамилия, имя, отчество оценщика</small>	<small>наименование саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является оценщик</small>	<small>реквизиты документа подтверждающего членство оценщика в саморегулируемой организации оценщиков</small>

В РЕЗУЛЬТАТЕ РАССМОТРЕНИЯ ЗАЯВЛЕНИЯ КОМИССИЕЙ
установлено отличие рыночной стоимости объекта недвижимости от кадастровой стоимости объекта недвижимости, определенной в размере 9 033 769,32 (девять миллионов тридцать три тысячи семьсот шестьдесят девять рублей 32 копейки) по состоянию на 01.01.2020, утвержденной приказом Департамента имущественных и земельных отношений Воронежской области от 06.11.2020 №2562, уменьшение 58 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 следующем.

Нарушены требования п. 22б 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».

- В отношении объектов-аналогов №№ 2 и 3 приведено описание функционального назначения земельных участков (с. 79 отчета), не подтвержденное копиями интернет-страниц объявлений и данными публичной кадастровой карты. Учитывая недостоверные сведения, корректировка на функциональное назначение выполнена неверно.

Нарушены требования п. 22в 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».

- На с. 41 отчета отсутствуют правила отбора для проведения расчета объектов аналогов №№ 1-5.

Нарушены требования п. 22д ФСО № 7 «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».

- На с. 73 отчета ошибочно не введена корректировка на дату предложения, учитывая значительное отличие дат предложения объектов-аналогов №№ 2 и 3 от даты оценки (более 5 месяцев). Средний срок экспозиции приведен в отчете на с. 67.

При применении корректировки на площадь земельного участка (с. 76 отчета) использован график зависимости удельной цены, который не применим к объектам-аналогам №№ 2 и 3 (рис. 20 Справочника оценщика под ред. Лейфера Л.А., 2018). Использование указанного графика ограничено минимальной площадью объектов в размере 1 000 кв.м. Объекты-аналоги №№ 2 и 3 имеют существенно меньшую площадь.

Нарушены требования статьи 11 Федерального закона «Об оценочной деятельности в РФ» №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».

- На с. 67 отчета, в разделе 8.4 ошибочно указано, что оцениваемый земельный участок относится к землям промышленности и имеет разрешенное использование - под строительство комплекса по хранению и переработке продукции с/х, однако разрешенное использование объекта оценки «Для размещения бани» (с.12 отчета).

- На с. 69, в рамках наиболее эффективного использования указано, что оценка проводится исходя из вида фактического использования оцениваемого объекта: для строительства и обслуживания многоквартирных жилых домов. однако разрешенное использование объекта оценки «Для размещения бани» (с.12 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 **36:21:0100031:82**.

ГОЛОСОВАЛИ:

Члены комиссии	За	Против
Волков Владимир Викторович	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Тархов Александр Евгеньевич	За	
Кнуров Александр Дмитриевич	За	
Москалев Алексей Игоревич	За	
Юсупов Сергей Валентинович	За	

за – 8 членов комиссии;
против - 0.

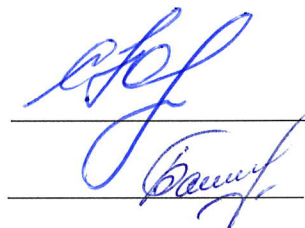
По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Отклонить заявление

Настоящее решение может быть оспорено в суде.

Председатель комиссии

Секретарь



С.В. Юсупов

Е.Ю. Башкатова