



**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 № 10

**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)**

17.01.2023

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

Москалев А.И., руководитель комитета по оценочной деятельности при Союзе промышленников и предпринимателей 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 мониторинга рынка недвижимости ГБУ ВО «ЦГКО ВО»

на заседании, проведенном «17» января 2023 года, рассмотрела поступившее в комиссию 22.12.2022 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)	36:05:0100222:3 Воронежская область, р-н Бутурлиновский, г. Бутурлиновка, ул. Совхозная, 9а

поданное на основании установления рыночной стоимости объекта недвижимости (далее - заявление) в размере: 3 827 600,00 (три миллиона восемьсот двадцать семь тысяч шестьсот рублей), в отчете об оценке от «03» ноября 2022 № 199-2022, составленному оценщиком (далее – оценщик, составивший отчет об оценке):

Белоглазов Александр Юрьевич	Саморегулируемая организация «Региональная ассоциация оценщиков»	Свидетельство от 22.07.2015 №00617
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 5 973 798,75 (пять миллионов девятьсот семьдесят три тысячи семьсот девяносто восемь рублей 75 копеек) по состоянию на 01.01.2020, утвержденной приказом Департамента имущественных и земельных отношений Воронежской области от 06.11.2020 № 2562, уменьшение 36 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 «Об оценочной деятельности в РФ» №135-ФЗ «отчет не должен допускать неоднозначное толкование или вводить в заблуждение» и требование ФСО № 3 в части п. 5: «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» и части п. 8и «...описание должно позволять пользователю отчета об оценке понять логику процесса определения стоимости и соответствие выбранного оценщиком метода (методов) объекту оценки, определяемому виду стоимости и предполагаемому использованию результатов оценки».

В отчете рыночная стоимость определяется по состоянию на 01.01.2020, однако при расчете корректировки на дату продажи (предложения) (сс. 67, 85 отчета) оценщик необоснованно использует в качестве даты оценки - 01.03.2019. Также, в

отчете не обосновано применение максимального срока экспозиции для земельных участков населенных пунктов - 9 месяцев (сс. 66 - 67 отчета).

Кроме того, при расчете корректировки на расположение относительно автомагистралей и интенсивность транспортного потока и корректировки на общую площадь (фактор масштаба) для объектов – аналогов № 1, № 2 и № 3 (с. 63 отчета) выявлены противоречия в выборе корректирующих коэффициентов.

В отчете выявлено противоречие относительно наличия улучшений на земельном участке. На стр. 88 отчета таб. 6.1 в отношении объекта-аналога № 1 оценщик указал, что строения отсутствуют, что противоречит представленным данным цифрового снимка изображения экрана с онлайн-сервиса «Публичная кадастровая карта» (с. 98 отчета), на котором подтверждается наличие на земельном участке объекта капитального строительства, поставленного на государственный кадастровый учет. Отказ от корректировки на наличие улучшений в отчете не обоснован.

При составлении отчета нарушено требование 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 отчете не обоснован отказ от корректировки на местоположение внутри населенного пункта, так как местоположение объектов оценки и объекта-аналога № 3 не сопоставимо.

В отчете не обоснован отказ от корректировки на расположение объекта относительно красной линии, так как объект оценки расположен на красной линии, объект-аналог № 1 расположен на второй линии.

Нарушены требования п.8 ФСО № 1 «Информация о событиях, произошедших после даты оценки, может быть использована для определения стоимости объекта оценки только для подтверждения тенденций, сложившихся на дату оценки, в том случае, когда такая информация соответствует сложившимся ожиданиям рынка на дату оценки».

Для определения корректировки на торг, местоположение, общую площадь и расположение относительно автомагистралей и интенсивность транспортного потока в отчете на сс. 68-72 использованы данные справочников оценщика недвижимости-2020 «Земельные участки», часть 1 и 2 - Нижний Новгород, 2020г. под ред. Лейфера Л.А., (сс. 50, 96 отчета). Данный справочник составлен на основании анализа статистической информации по ценам предложений, собранных на протяжении второго квартала 2020 года, с учетом рыночных изменений, произошедших в марте и апреле 2020 года. Справочник не применим к дате оценки 01.01.2020, так как содержит информацию о событиях, произошедших после даты оценки, что противоречит п.8 ФСО № 1, согласно которому «информация о событиях, произошедших после даты оценки, может быть использована для определения стоимости объекта оценки только для подтверждения тенденций, сложившихся на дату оценки, в том случае, когда такая информация соответствует сложившимся ожиданиям рынка на дату оценки».

Кроме того, в отчете имеются арифметические ошибки при расчете рыночной стоимости объекта оценки. В таблице 6.1 (сс. 90-94) итоговое значение удельного показателя стоимости объекта оценки не соответствует значению, полученному в результате проверки на предмет наличия арифметических ошибок.

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 **36:05:0100222:3**.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 10:

Члены комиссии	За	Против
Калабухов Геннадий Алексеевич	За	
Москалев Алексей Игоревич	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Юсупов Сергей Валентинович	За	

за – 6 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