



**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

**Протокол № 3**

заседания комиссии по рассмотрению споров о результатах определения  
кадастровой стоимости при департаменте имущественных и земельных отношений  
Воронежской области

13.12.2021  
14:00 часов

г. Воронеж, пл. Ленина,  
д.12, каб.216 в режиме  
видео – конференц – связи

Председатель Комиссии

Сергей Валентинович  
Юсупов

Секретарь Комиссии

Екатерина Юрьевна  
Башкатова

**ПРИСУТСТВОВАЛИ:**

***члены Комиссии:***

Начальник отдела землеустройства, мониторинга  
земель и кадастровой оценки недвижимости  
Управления Росреестра по Воронежской области  
(заместитель председателя)

Геннадий Алексеевич  
Калабухов

Общественный представитель Уполномоченного  
по защите прав предпринимателей в Воронежской  
области

Марина Владимировна  
Сенцова

Заместитель руководителя департамента финансов  
Воронежской области

Владимир Викторович  
Волков

Заместитель генерального директора  
ОАО «Воронежстройинформ», оценщик

Дмитрий Сергеевич  
Чернов

Руководитель комитета по оценочной деятельности  
при Союзе промышленников и предпринимателей  
Воронежской области

Алексей Игоревич  
Москалев

Президент ассоциации гильдии независимых оценщиков Черноземья, член комитета Торгово-промышленной палаты Воронежской области по оценочной деятельности, судебной экспертизе, кадастру и консалтингу

Дмитрий Анатольевич  
Цыганков

Эксперт Бюро по защите прав предпринимателей и инвесторов Воронежского областного отделения общественной организации малого и среднего предпринимательства «ОПОРА РОССИИ»

Александр Евгеньевич  
Тархов

Депутат Воронежской областной Думы VII созыва, член Комитета по имущественным и земельным отношениям

Андрей Михайлович  
Хабаров

**Присутствовали:**

Заместитель директора ГБУ ВО «ЦГКО ВО»

Ольга Александровна  
Калагастова

Главный специалист отдела кадастровой оценки ГБУ ВО «ЦГКО ВО»

Елена Вячеславовна  
Немцова

**Докладчик Сергей Валентинович Юсупов**

Председательствующий сообщил, что на заседании присутствуют 9 членов комиссии, кворум имеется, после чего объявил заседание открытым.

**ПОВЕСТКА ДНЯ:**

1. Рассмотрение заявления

от 19.11.2021 №12 (кадастровые номера 36:34:0506031:19, 36:34:0506031:20).

**Вопрос 1.** Рассмотрение заявления

от 19.11.2021 №12 (кадастровые номера 36:34:0506031:19, 36:34:0506031:20).

Предметом спора является:

вид объекта недвижимости	земельный участок
кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	<b>36:34:0506031:19</b> Воронежская область, г. Воронеж, ул. 9 Января, участок 107
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	19 039 356,60
Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.
Сведения о СРО оценщиков, члены которой осуществили определение рыночной стоимости объекта недвижимости	Ассоциация Саморегулируемая организация оценщиков "СОЮЗ"
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	ООО "ОРИДОН"
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	11 360 000,00

вид объекта недвижимости	земельный участок
кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	<b>36:34:0506031:20</b> Воронежская область, г. Воронеж, ул. 9 Января, участок 107
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	29 958 821,20
Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.
Сведения о СРО оценщиков, члены которой осуществили определение рыночной стоимости объекта недвижимости	Ассоциация Саморегулируемая организация оценщиков "СОЮЗ"
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	ООО "ОРИДОН"
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	16 390 000,00

С.В. Юсупов сообщил, что состав документов, поданных в комиссию, соответствует перечню документов, определенных ст. 24.18 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации".

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией ГБУ ВО «ЦГКО ВО» (исх. от 10.12.2021 №52/3-12/316), согласно которой, объекты оценки, в Перечне, предоставленном Росреестром, имели вид использования по документам -«Производственная база», что дало основание отнести данные объекты оценки к сегменту 6 «Производственная деятельность» с присвоением кода расчёта

вида использования 06:000 "Производственная деятельность". В соответствии с пунктом 9.1 Методических указаний №226, данные объекты оценки в результате группировки отнесены к группе расчета 06.000.01.01 Кадастровая стоимость данных объектов рассчитывалась сравнительным подходом (применение обосновано достаточным количеством информации об аналогах и о ценообразующих факторах) методом статистического (регрессионного) моделирования.

**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), к описанию в отчете об оценке информации, используемой при проведении оценки, которые выражаются в том, что:

- 1. Нарушены требования ФСО № 3, глава II, пункт 5: *в отчете должна быть изложена информация, существенная с точки зрения оценщика для определения стоимости объекта оценки.***

В отчете содержатся многочисленные ссылки на исторические, философские, литературные источники, что крайне затрудняет восприятие данного Отчета, как документа. Существенность этих ссылок для целей оценки неочевидна.

- 2. Нарушены требования статьи 11 Федерального закона об оценочной деятельности в РФ №135-ФЗ: *отчет не должен допускать неоднозначное толкование или вводить в заблуждение* и требования ФСО № 3, пункт 5: *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.***

Для объектов-аналогов №1,3,4,5,6,7,8 вводится корректировка на уторговывание - 10,4% (как средняя расчетная величина скидки на торг, рассчитанная на основании данных портала Statrielt и данных аналитиков АКГ ИнвестОценка), для объекта-аналога №2 корректировка на уторговывание взята - 15% (стр. 96 и стр.99 Отчета). Данное значение ничем не подтверждено. В качестве обоснования приведен довод оценщика, что объект-аналог №2 «по запрашиваемой цене явно тяготит окупить расходы и на проект, и психологическое пренебрежение к покупателям». Следовательно, корректировка, влияющая на рыночную стоимость, не может быть признана достоверной и обоснованной.

При расчете корректировки на местоположение (стр.92-93 Отчета) Оценщик основывается на данных аналитиков АКГ «ИнвестОценка», представленных в таблице ценностных коэффициентов в пределах областного центра, однако объекты-аналоги №1, №7 (объект аналог №7, используемый для оценки рыночной стоимости земельного участка с кадастровым номером 36:34:0506031:20) и №8, согласно представленным скриншотам объявлений находятся вне областного центра (объект-

аналог №1 и №7 – с. Бабяково, объект-аналог №8 – Рамонский район, Айдаровское сельское поселение).

На стр.96-101 Отчета в Таблицах Расчет стоимости земельных участков в строке «Категория, ВРИ» указано, что у объекта оценки и у всех объектов-аналогов вид разрешенного использования - «Торгово-складская производственная», однако для объектов аналогов №5 и №8 необоснованно вводится повышающая корректировка на назначение, кроме того на стр.85 Отчета, представлена информация о виде функционального использования объектов аналогов №5 и №8 как «Промышленная», а для объектов аналогов № 1,2,3,4,6,7 – «Промышленная. Коммерческая». Данное несоответствие вводит в заблуждение.

На стр.96-101 Отчета в Таблицах Расчет стоимости земельных участков Оценщик необоснованно вводит понижающую корректировку на рельеф и конфигурацию: (-20%) ко всем объектам аналогам. Объекты аналоги №2,3,4,5,6,7,8 в отчете не идентифицированы, в связи с чем, невозможно подтвердить характеристики этих объектов аналогов, влияющие на стоимость в том числе уточнить местоположение и конфигурацию. При этом в тексте объявлений объектов аналогов №2, №3 и №7 (объект аналог №7, используемый для оценки рыночной стоимости земельного участка с кадастровым номером 36:34:0506031:20) отсутствует какая-либо информация о рельефе местности и в тексте объявлений объектов-аналогов №1,2,3,4,5,6,7 отсутствует информация о конфигурации объектов, таким образом утверждение Оценщика, что «все сравниваемые аналоги пропорциональной оптимальной конфигурации с ровными рельефами в целом имеют преимущество перед объектами оценки», ничем не подтверждено.

- 3. Нарушены требования ФСО № 3, глава III пункт 8 (и): в отчете об оценке должна быть приведена последовательность определения стоимости объекта оценки, а также приведены соответствующие расчеты. При этом такое 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.**

При расчете корректировки на местоположение (стр.92-93 Отчета) Оценщик ссылается на данные аналитиков АКГ «ИнвестОценка». Однако при расчете корректировок на местоположение не использует ценностные коэффициенты, представленные в таблице аналитиков АКГ «ИнвестОценка» (коэффициенты для объектов аналогов № 2,3,8 не соответствуют значениям представленного источника), логику процесса расчета корректировки на местоположение понять невозможно.

- 4. Нарушены требования ФСО № 7, глава V пункт 11 (в): анализ рынка объекта оценки, представленный в отчете, должен содержать фактические данные 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.***

Для установления интервала того сегмента рынка, в котором может находиться стоимость объекта оценки, объявления с предложениями к продаже объектов аналогов не приведены, за исключением одного (объект аналог №2).

Кроме того, выявлены ошибки математического характера. При расчете стоимости земельных участков 36:34:0506031:19 и 36:34:0506031:20 коэффициент вариации скорректированных значений цен объектов аналогов составляет 40-41%, что превышает пороговое значение 33%, таким образом гипотеза о нормальном распределении выборки не подтверждается (С.В. Грибовский, С. А. Сивец «Математические методы оценки стоимости недвижимости» (М.: Финансы и статистика, 2008) из чего следует, если после внесения корректировок в объекты аналогии разброс значений их цен остается большим, то аналоги подобраны с большим разбросом характеристик; как правило, из разных сегментов рынка.

### ВЫВОД

**Результаты, полученные в рамках данного отчёта некорректны и не рекомендованы к использованию для обжалования кадастровой стоимости, однако имеется возможность повторного рассмотрения заявления после устранения вышеуказанных нарушений.**

Председательствующим на голосовании вынесен вопрос об отклонении заявления о пересмотре кадастровой стоимости земельного участка с кадастровым номером 36:34:0506031:19.

### ГОЛОСОВАЛИ:

<b>Члены комиссии</b>	<b>За</b>	<b>Против</b>
Калабухов Геннадий Алексеевич	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Волков Владимир Викторович	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Москалев Алексей Игоревич	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Тархов Александр Евгеньевич	За	
Хабаров Андрей Михайлович	За	
Юсупов Сергей Валентинович	За	

за – 9 членов комиссии;  
против - 0.

**По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:**

Отклонить заявление [REDACTED]

Председательствующим на голосовании вынесен вопрос об отклонении заявления [REDACTED] о пересмотре кадастровой стоимости земельного участка с кадастровым номером **36:34:0506031:20.**

**ГОЛОСОВАЛИ:**

Члены комиссии	За	Против
Калабухов Геннадий Алексеевич	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Волков Владимир Викторович	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Москалев Алексей Игоревич	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Тархов Александр Евгеньевич	За	
Хабаров Андрей Михайлович	За	
Юсупов Сергей Валентинович	За	

за – 9 членов комиссии;  
против - 0.


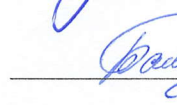
**По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:**

Отклонить заявление [REDACTED]

Председатель комиссии С.В. Юсупов подвел итоги заседания и объявил заседание закрытым.

Председатель комиссии

Секретарь

  
\_\_\_\_\_  


С.В. Юсупов

Е.Ю. Башкатова