



**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 №33

**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)**

22.02.2022
10:30 часов

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

Комиссия в составе:

председатель комиссии: Юсупов С.В., руководитель департамента имущественных и земельных отношений Воронежской области

заместитель председателя комиссии: Калабухов Г.А., начальник отдела землеустройства, мониторинга земель и кадастровой оценки недвижимости Управления Росрестра по Воронежской области

члены комиссии: Сенцова М.В., общественный представитель Уполномоченного по защите прав предпринимателей в 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

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

Хабаров А.М., депутат Воронежской областной Думы VII созыва, член Комитета по имущественным и земельным отношениям

при участии секретаря комиссии:

Башкатова Е.Ю., начальник отдела аналитической работы и обеспечения основной деятельности ГБУ ВО «ЦГКО ВО»

Присутствовали: Калагастова О.А., заместитель директора ГБУ ВО «ЦГКО ВО»

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

на заседании, проведенном «22» февраля 2022 года, рассмотрела поступившее в комиссию 08.02.2022 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)	36:17:0100001:34 Воронежская область, Новохоперский р-н, г. Новохоперск, ул. Плотникова, 17

поданное на основании установления рыночной стоимости объекта недвижимости (далее - заявление) в размере: 443 000,00 (четыреста сорок три тысячи рублей), в отчете об оценке от «12» декабря 2021 года №269, составленному оценщиком (далее – оценщик, составивший отчет об оценке):

Коваленко Андрей Владимирович	Саморегулируемая организация оценщиков Ассоциация "Русское общество оценщиков"	Свидетельство от 22.07.2020 №0003139
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 3 602 583,00 (три миллиона шестьсот две тысячи пятьсот восемьдесят три рубля) по состоянию на 01.01.2020, утвержденной приказом Департамента имущественных и земельных отношений Воронежской области от 06.11.2020 №2562, уменьшение 88 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 том, что:

1. **Нарушены требования статьи 11 Федерального закона об оценочной деятельности в Российской Федерации №135-ФЗ «Отчет не должен допускать неоднозначное толкование или вводить в заблуждение» и требования ФСО №3 п.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».**

- Объекты-аналоги №1, №2, №3 не идентифицированы. Площади земельных участков аналогов №№ 1,2, указанные в объявлениях, не соответствует данным их адресов, согласно публичной кадастровой карте; аналог №3 не имеет точного адреса.

- Вид использования – ИЖС, для аналогов №№ 2,3 принят Оценщиком безосновательно, поскольку в объявлениях данная информация отсутствует, а получить ее с помощью публичной кадастровой карты невозможно без точной идентификации.

- На земельном участке аналога №1 имеется ветхое строение под снос, что требует повышающей корректировки для цены аналога. Корректировка не применена.

- Для корректировки на вид использования (стр. 80 Отчета) принято значение коэффициента 1,67 из «Справочника оценщика недвижимости-2018» под редакцией Лейфера Л. А., для цен земельных участков, расположенных в регионах городов с численностью до 500 тыс. человек. Новохоперск не является городом регионального значения, относится к региону города-миллионника Воронежа. Корректировка применена неверно.

При этом, авторы издания указывают, что использование корректировок ограничено для объектов, существенно отличающихся друг от друга по параметрам сравнения, и не рекомендовано использование в качестве аналогов объектов, требующих корректирующего коэффициента, большего по значению, чем 30 % (стр. 70 Справочника).

2. **Нарушены требования пункта 22 гл. VII ФСО №7**

- Оцениваемый объект отнесен Оценщиком к классу земель под офисно-торговую застройку (стр. 42 Отчета); анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений земельных участков данного сегмента рынка не представлен – нарушение п. 11 в гл. V ФСО №7.

- Описание объема доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правил их отбора для проведения расчетов не представлены.

- В качестве объектов-аналогов взяты объекты, отнесенные Оценщиком к иному сегменту рынка, чем тот, к которому отнесен оцениваемый объект, и с иными ценообразующими факторами.

3. **Нарушены требования ФСО №3, гл. IV, п. 11: «В тексте отчета об оценке должны присутствовать ссылки на источники информации либо копии материалов и распечаток, используемых в отчете, позволяющие делать выводы об источнике получения соответствующей информации и дате ее подготовки. В случае, если информация при опубликовании на сайте в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" не обеспечена свободным доступом на дату проведения оценки или после даты проведения оценки либо в будущем возможно изменение этой информации или адреса страницы, на которой она опубликована, либо используется информация, опубликованная не в общедоступном печатном**

издании, то к отчету об оценке должны быть приложены копии соответствующих материалов».

Для объектов аналогов №№ 2,3 не представлены ссылки на строку браузера; таким образом, информация на сайте в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" не обеспечена свободным доступом. Представленные графические материалы не являются копиями страниц интернет-источника, поскольку строка браузера в них также отсутствует.

4. **Нарушены требования ФСО № 1, гл. II, п. 8:** «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».

- Аналоги №№ 1-3 имеют дату обновления позже даты оценки; при этом, они не могут служить для подтверждения тенденций рынка, поскольку трех объявлений для этого недостаточно.

- При расчете стоимости оцениваемого земельного участка коэффициент вариации скорректированных значений цен аналогов превышает пороговое значение 33% и составляет 120%. 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).

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 земельного участка с кадастровым номером **36:17:0100001:34**.

ГОЛОСОВАЛИ:

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

за – 7 членов комиссии;
против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:
Отклонить заявление.

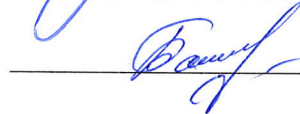
Настоящее решение может быть оспорено в суде.

Председатель комиссии



С.В. Юсупов

Секретарь



Е.Ю. Башкатова