



**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 №44

**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)**

16.03.2022
14:00 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 Росреестра по Воронежской области

члены комиссии: Волков В.В., заместитель руководителя департамента 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

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

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

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

**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 «16» марта 2022 года, рассмотрела поступившее в комиссию 25.02.2022 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)	36:04:0102049:420 Воронежская область, г. Борисоглебск, ул. Середина, 1 "а"

поданное на основании установления рыночной стоимости объекта недвижимости (далее - заявление) в размере: 1 104 000,00 (один миллион сто четыре тысячи рублей), в отчете об оценке №26, составленному оценщиком (далее – оценщик, составивший отчет об оценке):

Коваленко Андрей
Владимирович

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 3 200 982,50 (три миллиона двести тысяч девятьсот восемьдесят два рубля 50 копеек) по состоянию на 01.01.2020, утвержденной приказом Департамента имущественных и земельных отношений Воронежской области от 06.11.2020 №2562, уменьшение 66 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:

Нарушены требования статьи 11 Федерального закона об оценочной деятельности в РФ №135-ФЗ и требования ФСО № 3, пункт 8: в отчёте об оценке должны быть указаны дата составления и порядковый номер.

В представленном Отчете отсутствуют сведения о дате составления отчета об оценке.

Нарушены требования ФСО № 1 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», а также **требования ФСО № 3 п. 5** «Информация, приведенная в отчете об оценке, существенным образом влияющая на стоимость объекта оценки, должна быть подтверждена».

- Приведенные в отчете копии интернет-страниц всех объектов-аналогов содержат информацию о дате обновления объявлений позже даты оценки, информация о стоимостях земельных участков актуальных на дату проведения оценки не подтверждена.

- На стр. 75 отчета об оценке использовано среднее значение скидки на торг для неактивного рынка. Применение корректировки на торг для неактивного рынка не подтверждено соответствующим анализом рынка. Вывод о степени активности земельного рынка в области отсутствует.

- Описание объектов – аналогов не позволяет полностью идентифицировать их для дальнейших расчетов.

- Корректировка на вид разрешенного использования проведена безосновательно. Сведения о виде разрешенного использования объектов-аналогов не подтверждены.

- На стр. 76 отчета об оценке корректировка на местоположение в пределах города проведена некорректно, подобранные объекты-аналоги и объект оценки не отличаются по данному ценообразующему фактору, одновременно с этим, объект оценки не располагается в культурном и историческом центре города Борисоглебск.

- На стр. 77 отчета об оценке корректировка на расположение относительно автомагистрали выполнена неверно, подобранные объекты-аналоги и объект оценки не отличаются по данному ценообразующему фактору, все объекты-аналоги и объект оценки располагаются на удалении от крупных автодорог.

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».

В отчете не проведена проверка на однородность представленной совокупности. Коэффициент вариации превышает принятое в статистике пороговое значение в 33%, следовательно, совокупность данных не является однородной, что указывает на существенное отличие характеристик объектов-аналогов и их удельных цен. 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 **36:04:0102049:420**.

ГОЛОСОВАЛИ:

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


за – 9 членов комиссии;
против - 0.

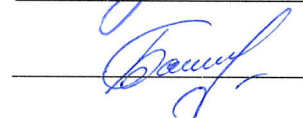
По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:
Отклонить заявление.

Настоящее решение может быть оспорено в суде.

Председатель комиссии

Секретарь





С.В. Юсупов

Е.Ю. Башкатова