



**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 № 137

**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)**

26.04.2023

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:** Волков В.В., заместитель руководителя департамента
финансов Воронежской области

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

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 методологии оценки и мониторинга рынка недвижимости ГБУ ВО «ЦГКО ВО»

на заседании, проведенном «26» апреля 2023 года, рассмотрела поступившее в комиссию 17.04.2023 от общества с ограниченной ответственностью «Мезозой» (ОГРН 1073668011075, 394014, г. Воронеж, ул. Лебедева, д. 4а, офис 7) 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)	36:14:0011501:1 Воронежская область, р-н Лискинский, г. Лиски, ул. Коминтерна, 106

поданное на основании установления рыночной стоимости объекта недвижимости (далее - заявление) в размере: 10 592 000,00 (десять миллионов пятьсот девяносто две тысячи рублей), в отчете об оценке от «13» марта 2023 № 144/270223-р/н/зг, составленному оценщиком (далее – оценщик, составивший отчет об оценке):

Воронова Галина
Владимировна

Саморегулируемая организация
Ассоциация «Русское общество
оценщиков»

Свидетельство от
18.02.2022 №0003507

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 43 891 520,00 (сорок три миллиона восемьсот девяносто одна тысяча пятьсот двадцать рублей) по состоянию на 01.01.2022, утвержденной приказом Департамента имущественных и земельных отношений Воронежской области от 18.10.2022 № 2631, уменьшение 76 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 пп.3 п.2 ФСО № VI «отчет должен содержать достаточное количество сведений, позволяющее квалифицированному специалисту, не участвовавшему в процессе оценки объекта оценки, понять логику и объем проведенного оценщиком исследования, убедиться в

его соответствии заданию на оценку и достаточности для цели оценки».

В отчете рыночная стоимость земельного участка определена с НДС. Согласно п. 2 ст. 146 НК РФ земельные участки не являются объектами налогообложения (от НДС освобождены).

При выборе аналогов в отчете (сс.60, 69, 93-98) нарушены требования п.7 ФСО V, поскольку сведения о предложениях не остаются неизменными, оценщику необходимо их документировать, чтобы обеспечить подтверждение этих данных в будущем, в том числе и интервьюирование продавца.

При составлении отчета нарушено требование п. 10 ФСО III «Признание информации достоверной, надежной, существенной и достаточной требует профессионального суждения оценщика, сформированного на основании анализа такой информации». В отчете не представлено профессиональное суждение оценщика в отношении анализа фактических данных о ценах сделок и предложений, а также о выборе аналогов.

Кроме того, полученная из внешних источников информация, не подтверждена в виде ссылок на источники информации, позволяющих идентифицировать источник информации и определить дату ее появления (публикации) или подготовки, так же отсутствуют материалы и копии документов, информационных источников, что противоречит п.8 ФСО VI.

Корректировка на местоположение (сс.73, 76) применена без указания на примененную методику. Кроме того, объект оценки расположен в «Райцентре с развитой промышленностью», тогда как аналоги №1, №2, №3 и №4 расположены в сельских населенных пунктах. В отчете без обоснования не учтена разница в статусе населенных пунктов.

Объект оценки и аналоги не сопоставимы по ценообразующему фактору «расположение относительно ж/д станции», так объект оценки расположен вблизи ж/д станции (на расстоянии 2,7 км), а аналоги №1, №2, №3 и №4 на удалении. Одновременно с этим, в табл. 13 (с. 69 отчета) оценщик в качестве параметра сравнения описывает расположение относительно ж/д станции, однако в дальнейшем этот фактор без обоснования в расчете корректировки не участвует. Кроме того, в отчете содержатся противоречивые сведения об аналогах относительно расположения ж/д станции в таб.13 с 69 и в таб.14 с. 73.

В отчете (с. 71) необоснованно используется индекс потребительских цен на товары и услуги за 2021г. (рис. 9), не отражающий изменения цен на рынке продажи земельных участков в период 2021-2022 годы, в качестве корректировки на дату продажи. Также на с. 71 без обоснования приведена ссылка 16 с индексами цен строительной продукции от 1995 года к ценам 2013 года, что не соответствует корректировке на дату продажи земельного участка.

В отчете приведена противоречивая информация относительно активности рынка недвижимости объекта оценки. На с. 72 отчета при обосновании корректировки на торг оценщик указывает, что рынок земельных участков объекта оценки является неактивным, при этом использует корректировку для активного рынка.

В отчете (с.73-74) отсутствует обоснование выбора значения корректировок на общую площадь и на инженерные коммуникации при использовании данных справочника оценщика недвижимости-2020 «Земельные участки» под ред. Лейфера Л.А.

В таблице 7 на с. 60 отчета приведенные номера объявлений не являются адресными ссылками конкретных объявлений и не обеспечивают свободный доступ

на интернет страницу объявлений аналогов. Кроме того, в приложении к отчету отсутствуют копии интернет страниц объявлений для аналогов позволяющие делать выводы о достоверности информации и дате предложения.

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 **36:14:0011501:1**.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 42:

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