



**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 № 132

**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»

Демидов М.П., представитель ООО «СВМ РЕКОМ»

на заседании, проведенном «26» апреля 2023 года, рассмотрела поступившее в комиссию 17.04.2023 от общества с ограниченной ответственностью «СВМ РЕКОМ» (ОГРН 1193668035428, 397160, Воронежская область, г. Борисоглебск, ул. Бланская, д. 61, пом. 2) 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)	36:23:1900023:60 Воронежская область, р-н Поворинский, с. Рождественское, ул. Грейдерная, 2

поданное на основании установления рыночной стоимости объекта недвижимости (далее - заявление) в размере: 3 357 090,00 (три миллиона триста пятьдесят семь тысяч девяносто рублей), в отчете об оценке от «21» марта 2023 № 10-23, составленному оценщиком (далее – оценщик, составивший отчет об оценке):

Елагин Станислав Александрович	Саморегулируемая организация Ассоциация «Русское общество оценщиков»	Свидетельство от 22.07.2020 №0002636
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 20 135 442,33 (двадцать миллионов сто тридцать пять тысяч четыреста сорок два рубля 33 копейки) по состоянию на 01.01.2022, утвержденной приказом Департамента имущественных и земельных отношений Воронежской области от 18.10.2022 № 2631, уменьшение 83 процента.

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».

В отчете выявлены противоречия в части позиционирования объекта оценки

на рынке и дальнейшего учета данного фактора в оценке. На с. 22-24 отчета оценщик описывает рынок земельных участков под индустриальную застройку, что соответствует виду разрешенного использования объекта оценки. Тем не менее, на с. 25 при описании корректировки на вид разрешенного использования оценщик без обоснования относит объект оценки к сегменту рынка «Предпринимательство».

При составлении отчета нарушено требование ФСО III (разд. IV, П.10) «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.

В Воронежской области на рынке земельных участков сегмента, к которому относится объект оценки, существует большее количество рыночных данных, а также источников информации, чем представлено на с. 24 отчета, где в рамках анализа фактических цен предложений оценщик ограничился выборкой 3-х объектов, предоставленных агентством недвижимости. Это нарушает требование п. 22 в) ФСО 7 «при проведении оценки должны быть описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов. Использование в расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов должно быть обосновано в отчете об оценке» и п.п. 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».

Также в отчете в качестве аналогов использованы объекты недвижимости, несопоставимые с объектом оценки по виду разрешенного использования (с. 66). Отказ от корректировки на вид разрешенного использования не обоснован.

При расчете рыночной стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода оценщик использует данные Справочника оценщика недвижимости – 2017 под редакцией Лейфера Л.А. «Земельные участки», Нижний Новгород, 2017, (с.25-28 отчета). Дата, по состоянию на которую определяется кадастровая стоимость – 01.01.2022 г. Таким образом, использованные справочные данные были составлены на ретроспективную дату и не учитывают текущие существенно изменившиеся рыночные условия. Использование неактуальных источников информации влечет к значительному искажению результатов расчета.

Кроме того, в отчете выявлены нарушения, которые не оказывают существенное влияние на итоговую величину стоимости объекта оценки.

На с. 25 отчета при описании корректировки на вид разрешенного использования оценщик ссылается на документ, утративший силу (Приказ Минэкономразвития РФ от 01.09.2014 года №540 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков»).

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 **36:23:1900023:60**.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 37:

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