



**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 № 42
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)**

28.02.2023

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:** Калабухов Г.А., начальник отдела землеустройства, мониторинга земель и кадастровой оценки недвижимости Управления Росреестра по Воронежской области

Волков В.В., заместитель руководителя департамента финансов 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»

Латынина И.А., заместитель директора ГБУ ВО «ЦГКО ВО»

, собственник земельного участка с кадастровым номером 36:19:0102026:366

на заседании, проведенном «28» февраля 2023 года, рассмотрела поступившее в комиссию 06.02.2023 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)	36:19:0102026:366 Воронежская область, р-н Острогожский, г. Острогожск, ул. Ленина, д. 50

поданное на основании установления рыночной стоимости объекта недвижимости (далее - заявление) в размере: 270 000,00 (двести семьдесят тысяч рублей), в отчете об оценке от «19» января 2023 № 03/01-2023, составленном оценщиком (далее – оценщик, составивший отчет об оценке):

Игнатов Олег
Владимирович

Некоммерческое партнерство
«САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ
ОРГАНИЗАЦИЯ
АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ
МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ»

Свидетельство от
13.04.2011 №2696-11

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 2 344 284,88 (два миллиона триста сорок четыре тысячи двести восемьдесят четыре рубля 88 копеек) по состоянию на 01.01.2022, утвержденной приказом Департамента имущественных и земельных отношений Воронежской области от 18.10.2022 № 2631, уменьшение 88 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.4 п.5 ФСО V «степень сопоставимости аналогов с объектом оценки (значимость

сравнительного подхода тем выше, чем ближе аналоги по своим существенным характеристикам к объекту оценки и чем меньше корректировок требуется вносить в цены аналогов)».

В отчете в качестве объектов-аналогов №№ 1-3 без обоснования использованы объекты недвижимости, не относящиеся к сегменту рынка, к которому относится объект оценки. Объект оценки - земельный участок с видом использования участка по документу «Магазины», а объекты аналоги с видом использования для индивидуальной жилой застройки.

При составлении отчета нарушено требование пп.2 п.2 ФСО № VI «существенная информация, приведенная в отчете об оценке, должна быть подтверждена путем раскрытия ее источников».

Оценщик не привел источники используемых корректировок в рамках сравнительного подхода на сс. 15-16 отчета в таблице 2.

При составлении отчета нарушено 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 на сс. 12-13 при анализе наилучшего и наиболее эффективного использования оценщик необоснованно делает вывод о том, что для земельного участка под магазином «единственно возможным вариантом является использование Объекта оценки в качестве земельного участка для ведения личного подсобного хозяйства».

Нарушено требование пп.12 п.7 ФСО № VI «в отчете об оценке должны содержаться следующие сведения: анализ рынка объекта оценки, внешних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки», тогда как в отчете такой анализ отсутствует. Также нарушено требование пп.10 п.7 ФСО № VI «точное описание объекта оценки с указанием количественных и качественных характеристик объекта оценки, включая права на объект оценки, перечень документов, устанавливающих такие характеристики», который также отсутствует в отчете.

Оценщик нарушил требование п.12 ФСО III «в процессе оценки оценщик использует информацию, доступную участникам рынка на дату оценки», без обоснования используя информацию о событиях, произошедших после даты оценки (дата оценки – 01.01.2022, дата обновления объявления для объекта-аналога № 1 – 03.09.2022, для объекта-аналога № 2 – 29.08.2022, для объекта-аналога № 3 – 21.09.2022 (сс. 19-20 отчета)).

Кроме того, в отчете выявлены нарушения, которые не оказывают существенное влияние на итоговую величину стоимости объекта оценки. Отчет содержит технические неточности, такие как использование арабских цифр в нумерации федеральных стандартов оценки, а также понятий, не соответствующих цели оценки.

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 **36:19:0102026:366**.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 1:

Члены комиссии	За	Против
Калабухов Геннадий Алексеевич	За	
Волков Владимир Викторович	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

Подписан: Юсупов Сергей Валентинович
 DN: С=RU, S=Воронежская область, L=г. Воронеж,
 Т=Руководитель, О=ДЕПАРТАМЕНТ
 ИМУЩЕСТВЕННЫХ И ЗЕМЕЛЬНЫХ ОТНОШЕНИЙ
 ВОРОНЕЖСКОЙ ОБЛАСТИ, SNILS=01947881390,
 INN=772336937250, E=dizo@govrn.ru, G=Сергей
 Валентинович, SN=Юсупов, CN=Юсупов Сергей
 Валентинович
 Основание: Я являюсь автором этого документа
 Местоположение: г. Воронеж, пл. Ленина 12

С.В. Юсупов