



**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 №230

**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)**

17.08.2022
14:00 часов

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 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

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

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

Цыганков Д.А., президент ассоциации гильдии независимых оценщиков Черноземья, член комитета Торгово-промышленной палаты Воронежской области по оценочной деятельности, судебной экспертизе, кадастру и консалтингу

**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., главный специалист отдела кадастровой оценки ГБУ ВО «ЦГКО ВО»

на заседании, проведенном «17» августа 2022 года, рассмотрела поступившее в комиссию 04.08.2022 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)	36:05:0100217:7 Воронежская область, р-н Бутурлиновский, г. Бутурлиновка, ул. 3 Интернационала, дом № 259

поданное на основании установления рыночной стоимости объекта недвижимости (далее - заявление) в размере: 6 494 000,00 (шесть миллионов четыреста девяносто четыре тысячи рублей), в отчете об оценке от "15" июля 2022 №48к22, составленному оценщиком (далее – оценщик, составивший отчет об оценке):

Токарев Артем
Видадиевич

Саморегулируемая организация оценщиков "Союз "Федерация Специалистов Оценщиков"

Выписка из реестра членов саморегулируемой организации оценщиков от 27.08.2021.
Регистрационный №349 от 28.12.2016г.

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 15 206 799,04 (пятнадцать миллионов двести шесть тысяч семьсот девяносто девять рублей 4 копейки) по состоянию на 01.01.2020, утвержденной приказом Департамента имущественных и земельных отношений Воронежской области от 06.11.2020 №2562, уменьшение 57 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, требований к описанию в отчете об оценке информации, используемой при проведении оценки, которые выражаются

в следующем.

Нарушены требования статьи 11 Федерального закона «Об оценочной деятельности в РФ» №135-ФЗ «отчет не должен допускать неоднозначное толкование или вводить в заблуждение» и требование п. 5 ФСО № 3 «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 №№ 2,3 не идентифицированы согласно публичной кадастровой карте Росреестра, что не позволяет подтвердить их характеристики (вид разрешенного использования земельных участков (функциональное назначение), расположение относительно крупных автодорог, наличие свободного подъезда, характер подъездных путей, конфигурация земельных участков, доступность инженерных коммуникаций). Невозможно сделать выводы о достоверности сведений, указанных в объявлении.

Нарушены требования п. 11в ФСО №7, оценщиком должен быть проведен «анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен».

- Часть приведенных в разделе анализа фактических данных объектов-аналогов не относятся к аналогичному сегменту рынка объекта оценки. Из восьми аналогов, отобранных для целей анализа фактических данных о ценах предложений в сегменте рынка объекта оценки, три объекта-аналога относятся к иному сегменту рынка (индивидуальная жилая застройка), один объект-аналог имеет разрешенное использование и категорию земель, которые «кардинальным образом отличаются от объекта оценки», как указано в приведенной таблице (с. 40 отчета). Таким образом, половина приведенных аналогов не относится к сегменту рынка объекта оценки.

Нарушены требования п.8 ФСО №1 «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».

- На с. 54 отчета приведена таблица 16 из источника информации по состоянию на сентябрь 2020 г. в то время, как дата оценки объекта более ранняя – январь 2020г. Значения коэффициентов, приведенные в таблице, не являются информацией, подтверждающей тенденции рынка.

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 объекта недвижимости с кадастровым номером **36:05:0100217:7**.

ГОЛОСОВАЛИ:

Члены комиссии	За	Против
Волков Владимир Викторович	За	

Сенцова Марина Владимировна	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Тархов Александр Евгеньевич	За	
Кнуров Александр Дмитриевич	За	
Москалев Алексей Игоревич	За	
Юсупов Сергей Валентинович	За	

за – 8 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