



**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 №367

**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)

20.09.2022
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:** 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

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

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

**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 «20» сентября 2022 года, рассмотрела поступившее в комиссию 25.08.2022 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)	36:10:0100187:117 Воронежская область, р-н Калачеевский, г. Калач, пл. Колхозного рынка, 23в

поданное на основании установления рыночной стоимости объекта недвижимости (далее - заявление) в размере: 1 565 000,00 (один миллион пятьсот шестьдесят пять тысяч рублей), в отчете об оценке от "18" августа 2022 №04-06/2022, составленному оценщиком (далее – оценщик, составивший отчет об оценке):

Малиашвили Татьяна Валерьевна	Некоммерческое партнерство саморегулируемой организации "Деловой союз оценщиков"	Свидетельство от 28.12.2012 №555
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 3 669 869,28 (три миллиона шестьсот шестьдесят девять тысяч восемьсот шестьдесят девять рублей 28 копеек) 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 от 29.07.1998 №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 следующем.

Нарушены требования п. 5 ФСО № 3, согласно которым «информация, приведенная в отчете об оценке, существенным образом влияющая на стоимость объекта оценки, должна быть подтверждена; 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».

В таблице 1 (с.4 отчета) указано, что осмотр объекта оценки не производился в связи с оценкой объекта на ретроспективную дату, однако в таблице 4 (с. 10)

содержится информация о визуальном осмотре, что вводит в заблуждение.

Объект-аналог № 1 на копии объявления предлагается к продаже за 25 000 000 рублей, тогда как в расчетной таблице и в описании объектов-аналогов указано 2 500 000 рублей. Информация о стоимости объекта-аналога №1 не подтверждена и вводит в заблуждение.

На с. 38 отчета представлено объявление о продаже объекта-аналога № 1 с датой обновления 15.08.2022, на с. 43 - объявление о продаже объекта-аналога № 2 с датой обновления 16.08.2022 и на с. 44 - объявление о продаже объекта-аналога № 3 с датой публикации 22.10.2021. Таким образом, информация на дату оценки (01.01.2020) не подтверждена. Оценщиком использована информация о событиях, произошедших после даты оценки, что противоречит требованию п. 8 ФСО № 1, согласно которому «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».

Объект-аналог № 2 идентифицирован неверно. В отчете содержится информация о земельном участке с кадастровым номером 36:04:0102050:897 (с. 43 отчета), по данным Росреестра – это земельный участок с кадастровым номером 36:04:0102050:901. Таким образом, информация об объекте-аналоге № 2 и его характеристиках на дату оценки не подтверждена.

В описании объекта-аналога № 2 на с. 43 оценщиком приведена информация о трех объектах капитального строительства, поставленных на кадастровый учет в 2012 году и расположенных на данном земельном участке. Кроме того, в отчете содержатся сведения о том, что «Информация о застройке земельного участка в объявлении отсутствует». Приведенная информация является противоречивой и вводит в заблуждение. Корректировка на наличие улучшений отсутствует.

Фотокопия объявления объекта-аналога №3 содержит изображение на земельном участке ветхого строения. Корректировка на наличие данного строения на земельном участке в отчете отсутствует.

В таблице 5 (с. 24 отчета) приведено описание корректировки на статус населенного пункта, однако в отчете корректировка не применена. Объект оценки отличается по данному показателю от объектов-аналогов № 2 и № 3.

Расчет корректировки на местоположение проведен некорректно. В таблице 11 (с. 51 отчета) содержится ошибочная информация: «230 км <160» и «222 км <160», что противоречит законам математики. Кроме того, нарушена методика расчета, описанная авторами справочника, на который ссылается оценщик («Справочник оценщика недвижимости. Земельные участки - 2018», Лейфер Л.А.) Табличные значения, полученные с применением коэффициента торможения, оценщик дважды возводит в степень коэффициента торможения, чем искажает результат вычислений.

На с. 11 отчета содержится информация о том, что «остановки общественного транспорта на расстоянии около 200-250 м от объекта не имеется», тогда как остановка общественного транспорта «Рынок» расположена ближе 250 метров от объекта оценки. Корректировка на расстояние до остановок общественного транспорта в расчетах не применена, данная ошибка не оказывает существенного влияния на итоговую величину стоимости объекта

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 **36:10:0100187:117**.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 9:

Члены комиссии	За	Против
Калабухов Геннадий Алексеевич	За	
Волков Владимир Викторович	За	
Кнуров Александр Дмитриевич	За	
Москалев Алексей Игоревич	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Тархов Александр Евгеньевич	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

Секретарь

С.В. Юсупов

Е.Ю. Башкатова