



**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 № 362

**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)**

06.09.2023

г. Воронеж, пл. Ленина,
д.12, каб.216

Комиссия в составе:

председатель комиссии: Провоторова О.С., первый заместитель руководителя департамента имущественных и земельных отношений Воронежской области

члены комиссии: Иволгин Р.В., заместитель руководителя Управления Росреестра по Воронежской области

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

Чернов Д.С., заместитель генерального директора ОАО «Воронежстройинформ», оценщик

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

Кнуров А.Д., консультант исполнительного аппарата Ассоциации «Совет муниципальных образований Воронежской области»

Сенцова М.В., общественный представитель Уполномоченного по защите прав предпринимателей в Воронежской области

при участии и.о. секретаря комиссии: Дроздова И.Г., инспектор по контролю за исполнением поручений отдела аналитической работы и обеспечения основной деятельности ГБУ ВО «ЦГКО ВО»

Присутствовали: Калагастова О.А., заместитель директора ГБУ ВО «ЦГКО ВО»

Немцова Е.В., начальник отдела методологии оценки и мониторинга рынка недвижимости ГБУ ВО «ЦГКО ВО»

на заседании, проведенном «06» сентября 2023 года, рассмотрела поступившее в комиссию 30.08.2023 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)	36:16:0000000:6922 Воронежская область, Новоусманский р-н, Усманское 1-е сельское поселение, с. Новая Усмань, ул. Алмазная, 20 Б

поданное на основании установления рыночной стоимости объекта недвижимости (далее - заявление) в размере: 15 052 220,00 (пятнадцать миллионов пятьдесят две тысячи двести двадцать рублей), в отчете об оценке от «27» августа 2023 №261, составленному оценщиком (далее – оценщик, составивший отчет об оценке):

Чипига Валерий
Яковлевич

фамилия, имя, отчество оценщика

Некоммерческое партнерство
саморегулируемой организации
«Деловой Союз Оценщиков»

наименование саморегулируемой организации
оценщиков, членом которой является оценщик

Свидетельство от
14.09.2018 №1085

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 21 675 674,80 (двадцать один миллион шестьсот семьдесят пять тысяч шестьсот семьдесят четыре рубля 80 копеек) по состоянию на 01.01.2022, утвержденной приказом Департамента имущественных и земельных отношений Воронежской области от 18.10.2022 № 2631, уменьшение 31 процент.

В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:

При составлении отчета нарушено требование пп. 3 п. 2 ФСО VI, согласно которому 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, а также, требование ст. 11 Федерального закона об оценочной деятельности в Российской Федерации № 135-ФЗ, согласно которому отчет не должен допускать неоднозначного толкования или вводить в заблуждение.

Проведенный Оценщиком анализ рынка объектов оценки не соответствует предъявляемым требованиям положений федеральных стандартов оценки (п. 11 ФСО № 7), отсутствуют основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта.

На с. 23 отчета в разделе анализа предложений земельных участков коммерческого назначения оценщик указывает диапазон стоимости земельных участков от 2800 до 5400 руб./кв.м., в тоже время в качестве аналога для расчета стоимости земельного участка, в рамках сравнительного подхода, без основания выбран аналог №1 ниже представленного диапазона (2483 руб кв.м.), что противоречит п.22в ФСО № 7 «Использование в расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов должно быть обосновано в отчете об оценке».

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 (сс.22-23).

Кроме того, оценщик необоснованно использует информацию о событиях, произошедших после даты оценки (дата оценки – 01.01.2022, дата предложения аналога № 2 – 05.05.2022 (с. 31 отчета)).

Информация об аналоге № 1, представленная в отчете (с. 30), не соответствует сведениям ЕГРН (с.31).

В отчете отсутствует обоснование использования величины корректирующего коэффициента на местоположение (сс.36-37 отчета).

На с.34 отчета необоснованно отсутствует итоговая общая корректировка по 2 группе факторов в процентах.

При выборе аналогов в отчете (сс. 22-23) нарушены требования п.7 ФСО V, поскольку сведения о предложениях не остаются неизменными, оценщику необходимо их документировать, чтобы обеспечить подтверждение этих данных в будущем. Приведенные ссылки 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 **36:16:000000:6922**.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 1:

Члены комиссии	За	Против
Иволгин Роман Вячеславович	За	
Волков Владимир Викторович	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	

Кнуров Александр Дмитриевич	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Провоторова Ольга Сергеевна	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: Провоторова Ольга Сергеевна
DN: C=RU, S=Воронежская область, L=Воронеж,
Т=Первый заместитель руководителя,
O=ДЕПАРТАМЕНТ ИМУЩЕСТВЕННЫХ И
ЗЕМЕЛЬНЫХ ОТНОШЕНИЙ ВОРОНЕЖСКОЙ
ОБЛАСТИ, SNILS=02892153060,
INN=366301138391, E=olipunov@govvrn.ru,
G=Ольга Сергеевна, SN=Провоторова,
CN=Провоторова Ольга Сергеевна
Основание: я подтверждаю этот документ своей
удостоверяющей подписью
Местоположение: г. Воронеж, пл. Ленина 12

О.С. Провоторова