



**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@govvrm.ru
ОГРН 1023601570904, ИНН/КПП 3666057069/366601001

Решение № 29

**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)**

17.01.2023

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

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 мониторинга рынка
недвижимости ГБУ ВО «ЦГКО ВО»

на заседании, проведенном «17» января 2023 года, рассмотрела поступившее в комиссию 30.12.2022 от общества с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Орион» (ОГРН 1103668017716, 394053, г. Воронеж, Московский проспект, д. 114в, офис 1, помещение 1) 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)	36:34:0201094:3764 Воронежская область, г. Воронеж, ул. Историка Костомарова, земельный участок 46/8

поданное на основании установления рыночной стоимости объекта недвижимости (далее - заявление) в размере: 48 459 000,00 (сорок восемь миллионов четыреста пятьдесят девять тысяч рублей), в отчете об оценке от «22» декабря 2022 № 406, составленному оценщиком (далее – оценщик, составивший отчет об оценке):

Чипига Валерий
Яковлевич

Некоммерческое партнерство
саморегулируемая организация
«Деловой союз оценщиков»

Свидетельство от
14.09.2018 №1085

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 69 544 110,24 (шестьдесят девять миллионов пятьсот сорок четыре тысячи сто десять рублей 24 копейки) по состоянию на 25.10.2021, утвержденной актом от 10.11.2021 АОКС-36/2021/000367, уменьшение 30 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 п. 5 ФСО № 3, согласно которому 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 и требования 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.

В расчетной таблице (сс. 45-47 отчета) итоговые значения удельных показателей рыночных стоимостей объектов-аналогов находятся в широком диапазоне (коэффициент вариации составляет 53,3%), что говорит о существенных различиях в ценообразующих факторах подобранных объектов-аналогов или наличии скрытых факторов, не отображенных в объявлениях, но влияющих на цены предложения. Вместе с тем сопоставимость объектов-аналогов с объектом оценки по ценообразующим факторам является требованием пункта 22б ФСО №7.

В Отчете имеются арифметические ошибки при расчете рыночной стоимости объекта оценки. В таблице 15 (сс. 45-47 отчета) значение средневзвешенной стоимости не соответствует значению, полученному в результате проверки на предмет наличия арифметических ошибок.

В качестве объекта-аналога № 1 использовано предложение о продаже объекта, дата обновления которого позже даты оценки (с. 35 отчета). Представленные копии интернет-страниц не подтверждают информацию о цене предложения, актуальную на дату оценки (01.01.2020).

На с. 37 отчета отсутствует обоснование идентификации посредством онлайн-сервиса «Публичная кадастровая карта» объекта-аналога № 2 как земельного участка с кадастровым номером 36:34:0201094:2336.

В отчете отсутствует обоснование применения величины корректирующего коэффициента на дату предложения к ценам объектов-аналогов №№ 1-3. К данным аналогам применена единая корректировка на дату, рассчитанная по состоянию на 09.01.2020 в размере 4%, в то время как даты обновления объекта-аналога № 1 – 26.07.2022, объекта-аналога № 2 – 08.09.2019, объекта-аналога № 3 – 08.11.2020.

В отчете отсутствует обоснование применения корректировки на общую площадь для земельных участков под индивидуальную жилую застройку (с. 42 отчета), в то время как разрешенное использование объекта оценки в соответствии с таблицей 14 (с. 21 отчета) определено как многоэтажное жилищное строительство.

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 **36:34:0201094:3764**.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 29:

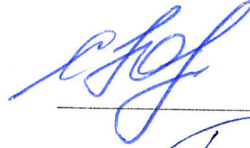
Члены комиссии	За	Против
Калабухов Геннадий Алексеевич	За	
Москалев Алексей Игоревич	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Юсупов Сергей Валентинович	За	

за – 6 членов комиссии;
против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:
Отклонить заявление.

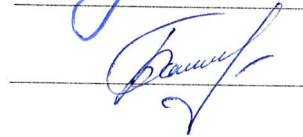
Настоящее решение может быть оспорено в суде.

Председатель комиссии



С.В. Юсупов

Секретарь



Е.Ю. Башкатова