



**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

14.12.2021

№ 24

**Решение**

**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)**

Комиссия в составе:

- |   |  |
|---|--|
| <b>председатель комиссии:</b>             | Юсупов С.В., руководитель департамента имущественных и земельных отношений Воронежской области   |
| <b>заместитель председателя комиссии:</b> | Калабухов Г.А., начальник отдела землеустройства, мониторинга земель и кадастровой оценки недвижимости Управления Росреестра по Воронежской области  |
| <b>члены комиссии:</b>                    | Сенцова М.В., общественный представитель Уполномоченного по защите прав предпринимателей в Воронежской области   |
|   | Волков В.В., заместитель руководителя департамента финансов Воронежской области.   |
|   | Чернов Д.С., заместитель генерального директора ОАО «Воронежстройинформ», оценщик  |
|   | 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 |
|   | Тархов А.Е., эксперт Бюро по защите прав предпринимателей и инвесторов Воронежского областного отделения общественной организации малого и среднего предпринимательства «ОПОРА РОССИИ»                             |

Хабаров А.М., депутат Воронежской областной Думы VII созыва, член Комитета по имущественным и земельным отношениям

**при участии секретаря комиссии:**

Башкатова Е.Ю., начальник отдела аналитической работы и обеспечения основной деятельности ГБУ ВО «ЦГКО ВО»

**Присутствовали:**

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

Немцова Е.В., главный специалист отдела кадастровой оценки ГБУ ВО «ЦГКО ВО»

на заседании, проведенном «13» декабря 2021 года, рассмотрела поступившее в комиссию 19.11.2021 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)	<b>36:34:0506031:19</b> Воронежская область, г. Воронеж, ул. 9 Января, участок 107

поданное на основании установления рыночной стоимости объекта недвижимости (далее - заявление) в размере: 11.360.000,00 (одиннадцать миллионов триста шестьдесят тысяч рублей), в отчете об оценке от «21» октября 2021 года №56(7204)-21-1, составленный оценщиком (далее – оценщик, составивший отчет об оценке):

Тимошинов Владимир  
Петрович

Ассоциация Саморегулируемая  
организация оценщиков "СОЮЗ"

Свидетельство от  
22.07.2020 №С-0848

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 19.039.356,60 (девятнадцать миллионов тридцать девять тысяч триста пятьдесят шесть рублей 60 копеек) по состоянию на 01.01.2020, утвержденной приказом Департамента имущественных и земельных отношений Воронежской области от 06.11.2020 №2562, составляет более 30 процентов, а именно: уменьшение 40 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 (далее – ФСО), к описанию в отчете об оценке информации, используемой при проведении оценки, которые выражаются в том, что:

- 1. Нарушены требования ФСО № 3, глава II, пункт 5: *в отчете должна быть изложена информация, существенная с точки зрения оценщика для определения стоимости объекта оценки.***

В отчете содержатся многочисленные ссылки на исторические, философские, литературные источники, что крайне затрудняет восприятие данного Отчета, как документа. Существенность этих ссылок для целей оценки неочевидна.

- 2. Нарушены требования статьи 11 Федерального закона об оценочной деятельности в РФ №135-ФЗ: *отчет не должен допускать неоднозначное толкование или вводить в заблуждение* и требования ФСО № 3, пункт 5: *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.***

Для объектов-аналогов №1,3,4,5,6,7,8 вводится корректировка на уторговывание - 10,4% (как средняя расчетная величина скидки на торг, рассчитанная на основании данных портала Satrielt и данных аналитиков АКГ ИнвестОценка), для объекта-аналога №2 корректировка на уторговывание взята - 15% (стр. 96 и стр.99 Отчета). Данное значение ничем не подтверждено. В качестве обоснования приведен довод оценщика, что объект-аналог №2 «по запрашиваемой цене явно тяготит окупить расходы и на проект, и психологическое пренебрежение к покупателям». Следовательно, корректировка, влияющая на рыночную стоимость, не может быть признана достоверной и обоснованной.

При расчете корректировки на местоположение (стр.92-93 Отчета) Оценщик основывается на данных аналитиков АКГ «ИнвестОценка», представленных в таблице ценностных коэффициентов в пределах областного центра, однако объекты-аналоги №1, №7 (объект аналог №7, используемый для оценки рыночной стоимости земельного участка с кадастровым номером 36:34:0506031:20) и №8, согласно представленным скриншотам объявлений находятся вне областного центра (объект-аналог №1 и №7 – с. Бабяково, объект-аналог №8 – Рамонский район, Айдаровское сельское поселение).

На стр.96-101 Отчета в Таблицах Расчет стоимости земельных участков в строке «Категория, ВРИ» указано, что у объекта оценки и у всех объектов-аналогов вид разрешенного использования - «Торгово-складская производственная», однако для объектов аналогов №5 и №8 необоснованно вводится повышающая корректировка на назначение, кроме того на стр.85 Отчета, представлена

информация о виде функционального использования объектов аналогов №5 и №8 как «Промышленная», а для объектов аналогов № 1,2,3,4,6,7 – «Промышленная. Коммерческая». Данное несоответствие вводит в заблуждение.

На стр.96-101 Отчета в Таблицах Расчет стоимости земельных участков Оценщик необоснованно вводит понижающую корректировку на рельеф и конфигурацию: (-20%) ко всем объектам аналогам. Объекты аналоги №2,3,4,5,6,7,8 в отчете не идентифицированы, в связи с чем, невозможно подтвердить характеристики этих объектов аналогов, влияющие на стоимость в том числе уточнить местоположение и конфигурацию. При этом в тексте объявлений объектов аналогов №2, №3 и №7 (объект аналог №7, используемый для оценки рыночной стоимости земельного участка с кадастровым номером 36:34:0506031:20) отсутствует какая-либо информация о рельефе местности и в тексте объявлений объектов-аналогов №1,2,3,4,5,6,7 отсутствует информация о конфигурации объектов, таким образом утверждение Оценщика, что «все сравниваемые аналоги пропорциональной оптимальной конфигурации с ровными рельефами в целом имеют преимущество перед объектами оценки», ничем не подтверждено.

- 3. Нарушены требования ФСО № 3, глава III пункт 8 (и):** *в отчете об оценке должна быть приведена последовательность определения стоимости объекта оценки, а также приведены соответствующие расчеты. При этом такое описание должно позволять пользователю отчета об оценке понять логику процесса определения стоимости и соответствие выбранного оценщиком метода (методов) объекту оценки, определяемому виду стоимости и предполагаемому использованию результатов оценки.*

При расчете корректировки на местоположение (стр.92-93 Отчета) Оценщик ссылается на данные аналитиков АКГ «ИнвестОценка». Однако при расчете корректировок на местоположение не использует ценностные коэффициенты, представленные в таблице аналитиков АКГ «ИнвестОценка» (коэффициенты для объектов аналогов № 2,3,8 не соответствуют значениям представленного источника), логику процесса расчета корректировки на местоположение понять невозможно.

- 4. Нарушены требования ФСО № 7, глава V пункт 11 (в):** *анализ рынка объекта оценки, представленный в отчете, должен содержать фактические данные 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.*

Для установления интервала того сегмента рынка, в котором может находиться стоимость объекта оценки, объявления с предложениями к продаже объектов аналогов не приведены, за исключением одного (объект аналог №2).

Кроме того, выявлены ошибки математического характера. При расчете стоимости земельных участков 36:34:0506031:19 и 36:34:0506031:20 коэффициент



вариации скорректированных значений цен объектов аналогов составляет 40-41%, что превышает пороговое значение 33%, таким образом гипотеза о нормальном распределении выборки не подтверждается (С.В. Грибовский, С. А. Сивец «Математические методы оценки стоимости недвижимости» (М.: Финансы и статистика, 2008) из чего следует, если после внесения корректировок в объекты аналоги разброс значений их цен остается большим, то аналоги подобраны с большим разбросом характеристик; как правило, из разных сегментов рынка.

### ВЫВОД

**Результаты, полученные в рамках данного отчёта некорректны и не рекомендованы к использованию для обжалования кадастровой стоимости, однако имеется возможность повторного рассмотрения заявления после устранения вышеуказанных нарушений.**

Председательствующим на голосовании вынесен вопрос об отклонении заявления о пересмотре кадастровой стоимости земельного участка с кадастровым номером **36:34:0506031:19**.

### ГОЛОСОВАЛИ:

Члены комиссии	За	Против
Калабухов Геннадий Алексеевич	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Волков Владимир Викторович	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Москалев Алексей Игоревич	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Тархов Александр Евгеньевич	За	
Хабаров Андрей Михайлович	За	
Юсупов Сергей Валентинович	За	

за – 9 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