



**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

25.11.2021

№ 18

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:

председатель комиссии:	Юсупов С.В., руководитель департамента имущественных и земельных отношений Воронежской области
заместитель председателя комиссии:	Калабухов Г.А., начальник отдела землеустройства, мониторинга земель и кадастровой оценки недвижимости Управления Росреестра по Воронежской области
члены комиссии:	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
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 «23» ноября 2021 года, рассмотрела поступившее в комиссию 08.11.2021 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)	36:16:1301007:525 Воронежская область, Новоусманский район, поселок 1-го отделения совхоза "Масловский", ул. Ленина, 41/1

поданное на основании установления рыночной стоимости объекта недвижимости (далее - заявление) в размере: 18 585 400,00 (восемнадцать миллионов пятьсот восемьдесят пять тысяч четыреста рублей), в отчете об оценке от «23» сентября 2021 года № 770, составленный оценщиком (далее – оценщик, составивший отчет об оценке):

Чипига В.Я.	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 30 473 407,15 (тридцать миллионов четыреста семьдесят три тысячи четыреста семь рублей 15 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 39 процентов.

Отчет об оценке содержит нарушения требований, установленных федеральными стандартами оценки (далее – ФСО), к описанию в отчете об оценке информации, используемой при проведении оценки, что выражается в том, что:

Нарушены требования ФСО № 3, глава II, п.5 и глава III п. 8и

На стр. 41 отчета в пункте «Уторгование» оценщик приводит значение корректировки -3%. Данное значение ничем не подтверждено и не обосновано.

Нарушены требования ст. 11 ФЗ №135-ФЗ

На стр. 41 отчета в пункте «Корректировка на местоположение» оценщик приводит скриншот с расчетом расстояния от Воронежа до объекта оценки «Совхоза новоусманский» (31 км.), тогда как объект оценки находится в поселке 1-го отделения совхоза «Масловский» (25 км.).

Нарушены требования п.8 ФСО №1

Объявления с предложениями аналогов №№ 1,2 были обновлены 02.02.2020г. (стр. 38 Отчета). Нет подтверждения тому, что 01.01.2020 г. цены объектов были теми же; информация, на основе которой рассчитана стоимость исследуемых объектов, не подтверждена.

Нарушены требования ФСО № 7, глава VII, п.22д.

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. Приведен интервал значений цен в секторе земельных участков под промышленную застройку в Левобережном районе г. Воронежа (от 221 руб./кв. м. до 2 195 руб./кв.м, стр. 26 Отчета), тогда как объект оценки находится вне города, в Новоусманском районе Воронежской области. Оценщик в отчете не указал интервал значений цен рынка, соответствующего объекту оценки.

Следовательно результаты, полученные в рамках данного отчета некорректны и не рекомендованы к использованию для обжалования кадастровой стоимости.

Председательствующим на голосовании вынесен вопрос об отклонении заявления о пересмотре кадастровой стоимости земельного участка с кадастровым номером **36:16:1301007:525.**

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	
Юсупов Сергей Валентинович	За	

за – 7 членов комиссии;
против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия решила:

отклонить заявление.

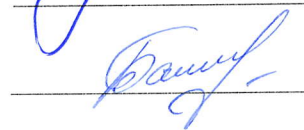
Настоящее решение может быть оспорено в суде.

Председатель комиссии

Секретарь



С.В. Юсупов



Е.Ю. Башкатова