



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

25.11.2021

№ 22

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)	36:05:0100142:20 Воронежская область, Бутурлиновский район, г. Бутурлиновка, ул. Калинина, 188

поданное на основании установления рыночной стоимости объекта недвижимости (далее - заявление) в размере 2 294 000,00 (два миллиона двести девяносто четыре тысячи рублей), в отчете об оценке от «12» октября 2021 года №2738-08-2021-М/36-2, составленный оценщиком (далее – оценщик, составивший отчет об оценке):

Минина Т.И.

ООО Юридическая компания
"Бизнес консалтинг"

Свидетельство от
05.03.2018 №01032

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 7 212 209,84 (семь миллионов двести двенадцать тысяч двести девять рублей 84 копейки) 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 68 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 № 7, глава VII, пункт 22д

Оценщиком должным образом не проведена корректировка на местоположение, тогда как местоположение объектов сравнения, не сопоставимо с

местоположением оцениваемых участков.

Оцениваемый земельный участок с кадастровым номером 36:27:0010600:80 и земельный участок с кадастровым номером 36:05:0100142:20 расположены в промышленных зонах г. Россошь и г. Бутурлиновка (соответственно) (согласно ПКК и Яндекс карты). По местоположению г. Россошь и г. Бутурлиновка относятся к «Райцентрам с развитой промышленностью», согласно Справочнику оценщика недвижимости Лейфер – 2018, Том 1, Земельные участки». Тогда как объект сравнения №1 по своему местоположению относится к «Прочим населенным пунктам», расположен в Девицком сп, на границе с мкр-м «Подпольное», г. Воронежа и окружен СНТ и сельхозугодьями, инфраструктура крайне не развита.

Объект сравнения №3, так же как объект сравнения №1 по своему местоположению относится к «Прочим населенным пунктам», расположен в Девицком сп, на границе с мкр-м «Подпольное», г. Воронежа и окружен СНТ и сельхозугодьями, инфраструктура крайне не развита.

Объект сравнения №4 по своему местоположению относится к «Райцентрам сельскохозяйственных районов», расположен на окраине рп. Рамонь, Воронежской области, и окружен ИЖС и сельхозугодьями.

Нарушены требования ФСО № 3, пункт 5

Информация, приведенная в отчете об оценке, существенным образом влияющая на стоимость объекта оценки, должна быть подтверждена

На стр. 67 Отчета об оценке корректировка на торг принята для неактивного рынка 18%. В отчете отсутствует информация, позволяющая отнести рынок земельных участков на дату оценки к неактивному рынку.

Следовательно, корректировка, влияющая на рыночную стоимость, не может быть признана достоверной и обоснованной.

На стр. 70-71 оценщик применяет к аналогу №2 корректировку на наличие ж/д ветки. Однако в тексте объявления данного аналога на стр. 94 указано «ж/д ветка примыкает к участку», т.е. ее наличие на участке не подтверждено. Кроме того, при изучении приведенного оценщиком материала (карт, схем, данных Росрестра) наличие на участке и вблизи участка ж/д путей не обнаружено.

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
36:05:0100142:20.

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