



**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

20.10.2021

№ 6

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

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»

Тихова А.В., начальник отдела кадастровой оценки ГБУ ВО «ЦГКО ВО»

на заседании, проведенном «18» октября 2021 года, рассмотрела поступившее в комиссию 23.09.2021

заявление о пересмотре результатов определения кадастровой стоимости земельного участка, в отношении которого оспариваются результаты

| вид объекта недвижимости | земельный участок |
|---|--|
| кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии) | 36:16:5400004:1249 Воронежская область, Новоусманский район, северо-западная часть кадастрового квартала 36:16:5400004 |

поданное на основании установления рыночной стоимости объекта недвижимости (далее - заявление) в размере: 55 739 000,00 (пятьдесят пять миллионов семьсот тридцать девять тысяч рублей), в отчете об оценке от «16» августа 2021 года № 818/2021, составленный оценщиком (далее – оценщик, составивший отчет об оценке):

Баженова Ю.В.

Саморегулируемая
организация «Союз
«Федерация Специалистов
Оценщиков»

Свидетельство от
23.12.2016 № 0017

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 179 019 357,48 (сто семьдесят девять миллионов девятнадцать тысяч триста пятьдесят семь рублей 48 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: 69 процентов.

Отчет об оценке содержит нарушения требований ст. 11 Федерального закона от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» к содержанию отчета об оценке объекта недвижимости, а также 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, п.5.

1. Оценщик не идентифицировал объект - аналог №3. Указано местоположение – Рамонский район. В каком населенном пункте в отчете не указано. Соответственно провести правильную корректировку на местоположение невозможно.

2. На стр. 35 отчета оценщик приводит таблицу 4 с указанием основных ценообразующих факторов на рынке земельных участков под ИЖС.

Основным по значимости является местоположение земельного участка.

Объекты оценки расположены в с. Новая Усмань, которое является районным центром. Аналог №1 - Новоусманский р-н, с. Бабяково, Аналог №2 - Новоусманский р-н, с. Рыкань и Аналог №3 - Рамонский р-н, с. Чертовицы – районными центрами не являются.

Согласно таблице 8 на стр.36 отчета объекты оценки относятся к «Райцентрам с развитой промышленностью». А все объекты аналоги к «Прочим населенным пунктам». Корректировка будет $=0,71/0,48=1,479$

Однако оценщик в разделе «Поправка на местоположение» на стр. 54 отчета указал, что объекты сравнения сопоставимы по данному показателю, ввод поправок не требуется.

Таким образом оценщик вводит пользователей отчета в заблуждение, снижая стоимость объектов оценки на 48%.

3. В разделе «Поправка на доступность инженерных коммуникаций» на стр. 55 отчета оценщик указал, что учитывается только возможность / невозможность подключения к коммуникациям.

Оценщик сделал вывод, что если в селе есть газ – есть возможность подключения, но для объектов оценки это правило почему-то не действует. Если посмотреть на план схему села Новая Усмань «обеспеченность территории центральным газоснабжением», предоставленную администрацией Новоусманского района в рамках сбора информации о значениях ценообразующих факторов при проведении ГКО, хорошо видно, что газоснабжение проходит по границе участка 36:16:5400004:2140, соответственно возможность подключения газа у объектов оценки имеется. Из этой схемы также видно, что объекты оценки входят в черту вышеуказанного населенного пункта.

Таким образом оценщик вводит пользователей отчета в заблуждение, снижая стоимость объектов оценки еще на 17%.

План схема села Новая Усмань «обеспеченность территории центральным газоснабжением» приведена в замечаниях к отчету и размещена в открытом доступе на сайте ГБУ ВО «ЦГКО ВО» и Фонде данных ГКО, в приложении 1 к отчету об итогах ГКО земель населенных пунктов, лесного и водного фонда.

Нарушены требования ФСО № 3, п.11.

Оценщик провел анализ рынка земельных участков на основании всего 9 предложений. Ссылки, указанные в таблице 7 на стр. 38 отчета неактивны. Скриншоты данных объявлений в отчете отсутствуют. Учитывая, что оценщик неверно идентифицировал объекты оценки (объекты оценки расположены в районном центре с. Новая Усмань) анализ рынка проведен по предложениям земельных участков прочих населенных пунктов.

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

Председательствующим на голосовании был вынесен вопрос об отклонении заявления [] о пересмотре кадастровой стоимости земельного участка с кадастровым номером 36:16:5400004:1249.

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.

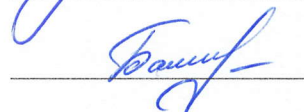
Настоящее решение может быть оспорено в суде.

Председатель комиссии



С.В. Юсупов

Секретарь



Е.Ю. Башкатова