



**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

№ 19

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)	36:16:1301006:326 Воронежская область, Новоусманский район, поселок 1-го отделения совхоза "Масловский", пер. Звездный, 12а

поданное на основании установления рыночной стоимости объекта недвижимости (далее - заявление) в размере: 7 133 360,00 (семь миллионов сто тридцать три тысячи триста шестьдесят рублей), в отчете об оценке от «23» сентября 2021 года № 772, 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 10 058 359,86 (десять миллионов пятьдесят восемь тысяч триста пятьдесят девять рублей 86 копеек) по состоянию на 01.01.2020, утвержденной приказом Департамента имущественных и земельных отношений Воронежской области от 06.11.2020 №2562, составляет менее 30 процентов, а именно: уменьшение 29 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 провел анализ рынка объектов оценки: не указано количество предложений на рынке, диапазон цен приведен по Левобережному району (221 – 2195 руб./кв.м.), тогда как объект оценки расположен в Новоусманском районе.

2. На стр. 41 отчета в пункте «Уторгование» оценщик приводит значение корректировки -7%. Данное значение ничем не подтверждено и не обосновано.

3. 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.). Тем самым оценщик занижает стоимость на 5%.

4. На стр. 43 отчета в пункте «Корректировка на площадь объекта.» оценщик приводит таблицу 33 из справочника оценщика. Согласно данным этой таблицы объект оценки и объект аналог №1 находятся в группе от 1 до 2,5 Га, объект аналог №2 в группе от 2,5 до 5 Га, а объект аналог №3 в группе менее 1 Га. Корректировка для аналога №2 согласно таблице 33 составляет 1,15, но оценщик данную корректировку не применяет. Это занижает стоимость объекта оценки.

5. На стр. 44 отчета в строке «Наличие коммуникаций» расчетной таблицы у объекта оценки и всех аналогов указано «По границе участка». Для аналога №3 данное утверждение ничем не подтверждено. Соответственно для аналога №3 требуется корректировка на возможность подключения к коммуникациям.

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 **36:16:1301006:326.**

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.

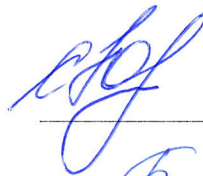
По результатам рассмотрения заявления комиссия решила:

отклонить заявление.

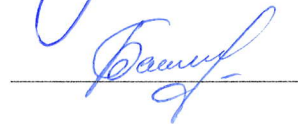
Настоящее решение может быть оспорено в суде.

Председатель комиссии

Секретарь



С.В. Юсупов



Е.Ю. Башкатова