



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

20.10.2021

№13

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 08.10.2021

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)	36:25:6945011:391 Воронежская область, Рамонский р-н, с. Нелжа, ул. Курортная, 2

поданное на основании установления рыночной стоимости объекта недвижимости (далее - заявление) в размере: 20 170 000,00 (двадцать миллионов сто семьдесят тысяч рублей), в отчете об оценке от «20» сентября 2021 года №834-1, составленный оценщиком (далее – оценщик, составивший отчет об оценке):

Павлова Л.Т.

фамилия, имя, отчество оценщика

Некоммерческое партнерство
«Саморегулируемая
межрегиональная ассоциация
специалистов-оценщиков»

наименование саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является оценщик

Свидетельство от
15.02.2008 № 1910

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 398 275 899,42 (триста

девятью восемь миллионов двести семьдесят пять тысяч восемьсот девяносто девять рублей 42 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: 95 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.

1. Объекты сравнения №1 (кад. №36:34:0102002:417) и №2 (кад. № с 36:34:0102002:331 по 36:34:0102002:337), согласно ПКК Росреестра имеют ВРИ сельскохозяйственное использование и для сельскохозяйственного использования.

Однако оценщик использовал их как объекты сравнения для объекта оценки с ВРИ "спортивно-оздоровительные сооружения в природно-рекреационных зонах: лодочные станции, гольф-клубы, яхт-клубы, эллинги, лыжные спортивные базы, водно-спортивные базы", при этом корректировка на разницу ВРИ оценщиком не применялась.

Согласно справочнику оценщика Лейфера, Земельный участки 2018, Том 2, стр. 216, табл. 97, корректирующий коэффициент на ВРИ равен 6,1 (под объекты рекреации/с/х назначение).

Также стоит отметить, что по данным Лейфера, не рекомендовано использовать значение корректирующих коэффициентов выделены в таблицах серым цветом, так как оно существенно искажает результат и не отображает реальную рыночную стоимость. Из чего можно сделать вывод о некорректном подборе объектов сравнения.

2. Оценщик относит местоположение объектов сравнения №1 и №2 к «Населённым пунктам в ближайшей окрестности областного центра», тогда как оба объекта сравнения расположены в черте г. Воронежа, мкр-н Боровое, который является «Областным центром». Данный подбор аналогов считается некорректным, так как объект оценки относится к «Прочим населенным пунктом» и сравнивать его с «Областным центром» не целесообразно.

Также стоит отметить, что оценщиком используются не рекомендуемые значения корректирующих коэффициентов, такие коэффициенты выделены в таблицах серым цветом. По данным Лейфера, их использование не рекомендовано,

так как оно существенно искажает результат и не отображает реальную рыночную стоимость.

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 36:25:6945011:391.

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;

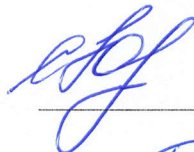
против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия решила:

отклонить заявление.

Настоящее решение может быть оспорено в суде.

Председатель комиссии



С.В. Юсупов

Секретарь



Е.Ю. Башкатова