



**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

Решение №204

**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)**

03.08.2022
14:00 часов

г. Воронеж, пл. Ленина,
д.12, каб.216

Комиссия в составе:

председатель комиссии: Юсупов С.В., руководитель департамента имущественных и земельных отношений Воронежской области

члены комиссии: Калабухов Г.А., начальник отдела землеустройства, мониторинга земель и кадастровой оценки недвижимости Управления Росреестра по Воронежской области

Сенцова М.В., общественный представитель Уполномоченного по защите прав предпринимателей в 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: Третьяков С.Н., директор ГБУ ВО «ЦГКО ВО»

Немцова Е.В., главный специалист отдела кадастровой оценки ГБУ ВО «ЦГКО ВО»

на заседании, проведенном «03» августа 2022 года, рассмотрела поступившее в комиссию 07.07.2022

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) | 36:25:6945027:421 Воронежская область, р-н Рамонский, 1км + 400м лево подъезда к г. Воронеж от автомобильной дороги М-4 "Дон" |

поданное на основании установления рыночной стоимости объекта недвижимости (далее - заявление) в размере: 11 814 000,00 (одиннадцать миллионов восемьсот четырнадцать тысяч рублей), в отчете об оценке от «21» февраля 2022 года №60/2022, составленному оценщиком (далее – оценщик, составивший отчет об оценке):

Росиненкова Надежда
Витальевна

Межрегиональная
саморегулируемая
некоммерческая организация -
Некоммерческое партнерство
"Общество профессиональных
экспертов и оценщиков"

Свидетельство от
26.06.2018 №01538

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 38 683 143,13 (тридцать восемь миллионов шестьсот восемьдесят три тысячи сто сорок три рубля 13 копеек) по состоянию на 01.01.2021, утвержденной приказом Департамента имущественных и земельных отношений Воронежской области от 13.10.2021 №2272, уменьшение 69 процентов.

В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:

Отчет об оценке содержит нарушения требований Федерального закона №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», а также, установленных федеральными стандартами оценки, требований к описанию в отчете об оценке информации, используемой при проведении оценки, которые выражаются в том, что:

Нарушены требования ст. 11 Федерального закона «Об оценочной деятельности в РФ» №135-ФЗ: отчет не должен допускать неоднозначное толкование или вводить в заблуждение, а также требования ФСО № 3, п. 5: содержание отчета об оценке не должно вводить в заблуждение заказчика оценки и иных заинтересованных лиц (пользователи отчета об оценке), а также не должно допускать неоднозначного толкования полученных результатов.

- На стр. 57 Отчета, в расчетной таблице, оценщик использует в качестве корректировки на местоположение таблицу корректирующих коэффициентов для объектов, расположенных в населенных пунктах Воронежской области. Согласно расчетной таблице (стр. 53 Отчета), коэффициент 0,77 применим для земельных участков расположенных в «Центральной части небольших районных городов», тогда как оцениваемый участок и подобранные объекты-аналоги расположены вне населенных пунктов, на категории земель промышленности. В данном случае необходима корректировка на удаленность от областного центра (г. Воронежа).

- На стр. 74-75 Отчета оценщик использует копии распечаток интернет-страниц объявлений с датой обновления позже даты оценки. Данные копии распечаток интернет-страниц объявлений не подтверждают актуальную информацию о цене предложения на дату оценки.

- В расчетной таблице (стр. 58 Отчета), оценщик вводит понижающий коэффициент 0,55 (стр. 55 Отчета) на соотношение удельных цен земельных участков, разрешенное использование которых не связано со строительством (озеленение, благоустройство и малые архитектурные формы), и аналогичных земельных участков с возможностью застройки. На основании сведений Росреестра, на оцениваемый земельный участок наложен сервитут, срок действия которого не определен. Данный сервитут не ограничивает возможность застройки всего оцениваемого участка и не влияет на вид использования земельного участка. Данная корректировка не отображает ограничений на земельный участок из-за действия сервитута.

Нарушены требования п. 22в гл. VII ФСО №7 «описание объема доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правил их отбора для проведения расчетов не представлены».

- Анализ рынка по текущим предложениям отсутствует. Оценщик не приводит данные о фактических ценах сделок и предложений на дату оценки.

Нарушены требования п.5 ФСО №3 «информация, приведенная в отчете об оценке, существенным образом влияющая на стоимость объекта оценки, должна быть подтверждена».

- Объекты-аналоги №1, 2, 3 не идентифицированы согласно публичной кадастровой карте Росреестра. Невозможно сделать выводы о достоверности сведений, указанных в объявлениях.

ВЫВОД

Результаты, полученные в рамках данного отчёта, не рекомендованы к использованию для установления кадастровой стоимости в размере рыночной.

Председательствующим на голосовании вынесен вопрос об отклонении заявления о пересмотре кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером **36:25:6945027:421**

ГОЛОСОВАЛИ:

| Члены комиссии | За | Против |
|-------------------------------|-----------|---------------|
| Калабухов Геннадий Алексеевич | За | |
| Сенцова Марина Владимировна | За | |
| Чернов Дмитрий Сергеевич | За | |

| | | |
|------------------------------|----|--|
| Москалев Алексей Игоревич | За | |
| Цыганков Дмитрий Анатольевич | За | |
| Юсупов Сергей Валентинович | За | |

за – 6 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