



**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

22.12.2021

№ 35

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 |
| | 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 |

Кнуров А.Д., консультант исполнительного аппарата
Ассоциации «Совет муниципальных образований
Воронежской области»

**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 «21» декабря 2021 года, рассмотрела поступившее в
комиссию 06.12.2021 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)	36:27:0010301:763 Воронежская область, г. Россошь, ул. 50 лет СССР, 73

поданное на основании установления рыночной стоимости объекта недвижимости
(далее - заявление) в размере: 42 105 000,00 (сорок два миллиона сто пять тысяч
рублей), в отчете об оценке от «02» декабря 2021 года №21М/29, составленный
оценщиком (далее – оценщик, составивший отчет об оценке):

Трухмаев Вадим
Юрьевич

Саморегулируемая
организация Региональная
ассоциация оценщиков

Свидетельство от
05.08.2020 №01273

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 267 410 404,33 (двести
шестьдесят семь миллионов четыреста десять тысяч четыреста четыре рубля 33
копейки) по состоянию на 01.01.2020, утвержденной приказом Департамента
имущественных и земельных отношений Воронежской области от 06.11.2020
№2562, уменьшение 84 процента.

В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:

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 ст.11 Федерального закона №135-ФЗ Отчет не должен допускать неоднозначное толкование или вводить в заблуждение и **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

В разделе 10.2 оценщик делает вывод о том, что земельный участок относится к активному рынку. Далее в отчете, в разделе 10.3 оценщик делает противоположный вывод о том, что рынок земельных участков следует признать достаточно пассивным, т.е. не активным. В расчетах, при определении корректировки на торг применяется значение для активного рынка.

Нарушены требования ФСО № 7 п.226 В качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным.

Согласно справочнику оценщика, под ред. Лейфера Л.А. «использование корректировок ограничено для объектов, существенно отличающихся друг от друга по тем или иным параметрам сравнения. Использование корректирующего коэффициента, большего по значению, чем +/- 3%, может говорить о таком существенном различии и свидетельствует о том, что использование таких объектов в качестве объектов-аналогов не рекомендуется.

Итоговые корректирующие коэффициенты для объектов-аналогов составляют: -50%, -46%, -48%, что указывает на существенное отличие подобранных объектов от оцениваемого объекта.

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 об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

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	
Тархов Александр Евгеньевич	За	
Хабаров Андрей Михайлович	За	
Кнуров Александр Дмитриевич	За	
Юсупов Сергей Валентинович	За	

за – 9 членов комиссии;
 против - 0.


По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

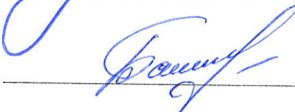
Отклонить заявление.

Настоящее решение может быть оспорено в суде.

Председатель комиссии

Секретарь





С.В. Юсупов

Е.Ю. Башкатова