



**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 № 471

**комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой
стоимости на территории Воронежской области, созданной на основании
приказа департамента имущественных и земельных отношений Воронежской
области от 28.07.2021 № 1714
(далее - комиссия)**

02.11.2022

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

Волков В.В., заместитель руководителя департамента
финансов Воронежской области

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

Сенцова М.В., общественный представитель
Уполномоченного по защите прав предпринимателей в
Воронежской области

Тархов А.Е., эксперт Бюро по защите прав предпринимателей
и инвесторов Воронежского областного отделения
общественной организации малого и среднего
предпринимательства «ОПОРА РОССИИ»

Чернов Д.С., заместитель генерального директора ОАО
«Воронежстройинформ», оценщик

**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., начальник отдела мониторинга рынка недвижимости ГБУ ВО «ЦГКО ВО»

Панина Н.Н., представитель АО ЦДС «Дорога»

на заседании, проведенном «02» ноября 2022 года, рассмотрела поступившее в комиссию 17.10.2022 от Акционерного общества Центр дорожного строительства «Дорога» (ОГРН 1103668041025, 396335, Воронежская область, Новоусманский район, с. Александровка, ул. Автодорожная, д. 3) 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)	36:16:5500001:4165 Воронежская область, р-н Новоусманский, п. Отрадное, в 750 м от поворота с магистрали М-4 «Дон» на п. Отрадное

поданное на основании установления рыночной стоимости объекта недвижимости (далее - заявление) в размере: 30 272 913,60 (тридцать миллионов двести семьдесят две тысячи девятьсот тринадцать рублей 60 копеек), в отчете об оценке от «06» октября 2022 № 18-9-22, составленному оценщиком (далее – оценщик, составивший отчет об оценке):

Гриджина Марина Николаевна	Саморегулируемая организация Ассоциация «Межрегиональный союз оценщиков»	Свидетельство от 08.06.2012 №969
<small>фамилия, имя, отчество оценщика</small>	<small>наименование саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является оценщик</small>	<small>реквизиты документа подтверждающего членство оценщика в саморегулируемой организации оценщиков</small>

В результате рассмотрения заявления комиссией установлено отличие рыночной стоимости объекта недвижимости от кадастровой стоимости объекта недвижимости, определенной в размере 86 258 599,20 (восемьдесят шесть миллионов двести пятьдесят восемь тысяч пятьсот девяносто девять рублей 20 копеек) по состоянию на 28.06.2022, утвержденной актом АОКС-36/ЗУ/2022/000221 от 12.07.2022, уменьшение 65 процентов.

В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:

Отчет об оценке содержит нарушения требований Федерального закона от 29.07.1998 № 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 следующем.

При составлении отчета нарушено требование ст. 11 Федерального закона «Об оценочной деятельности в РФ» от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ «отчет не должен допускать неоднозначное толкование или вводить в заблуждение» и требование п. 5

ФСО № 3 «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 отчете допущена ошибка при использовании величины значения скидки на условия продажи к цене предложения. При проведении корректировки к цене предложения (с. 43, 46 отчета) в зависимости от класса объектов к объектам-аналогам № 1, 2 и 3 применено значение скидки на торг 17,9 % для неактивного рынка земельных участков индустриальной застройки. При этом объект-аналог № 1 имеет вид разрешенного использования «Отдых (рекреация)», объект-аналог № 2 - «Для строительства и эксплуатации многофункционального торгового центра», объект-аналог № 3 - «Для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства».

В отчете выявлено противоречие относительно активности рынка объекта оценки. На с. 28 отчета представлена информация о том, что рынок земельных участков коммерческого назначения является неактивным, тогда как объект оценки имеет вид разрешенного использования – «для размещения асфальтобетонного завода» и относится к земельным участкам промышленного назначения.

Кроме того, на с. 28 отчета в разделе 4.4. представлены «фактические данные» о ценах сделок и предложений земельных участков с разрешенным использованием – «для коммерческих целей» с ценой за единицу площади от 58,89 руб./кв.м до 1 598,84 руб./кв.м, однако на с. 29 сделан вывод о стоимости земельных участков производственного назначения от 60 до 950 руб./кв.м.

Удельный показатель итоговой величины рыночной стоимости земельного участка – 482,36 руб./кв.м (с.45 отчета) находится ниже границ представленного диапазона средних удельных цен продажи земельных участков (600 - 1400 руб./кв.м.) для вида разрешенного использования «индустриальная застройка» Новоусманского района (в соответствии с таблицей, приведенной в разделе 4.3 в анализе рынка недвижимости региона местоположения объекта оценки, при анализе цен по назначению участков на с. 28 отчета). Учитывая, что удельный показатель рыночной стоимости объекта оценки не соответствует диапазону рыночных цен, приведенных в данном отчете, расчет рыночной стоимости выполнен некорректно.

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 **36:16:5500001:4165**.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 10:

Члены комиссии	За	Против
Калабухов Геннадий Алексеевич	За	
Волков Владимир Викторович	За	
Кнуров Александр Дмитриевич	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Тархов Александр Евгеньевич	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	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