



**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

№ 1

**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 23.09.2021

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)	<b>36:16:5400004:2140</b> Воронежская область, Новоусманский район, примерно в 4 км от центра с. Новая Усмань по направлению на северно-восток

поданное на основании установления рыночной стоимости объекта недвижимости (далее - заявление) в размере: 44 076 000,00 (сорок четыре миллиона семьдесят шесть тысяч рублей), в отчете об оценке от «16» августа 2021 года № 818/2021, составленный оценщиком (далее – оценщик, составивший отчет об оценке):

Баженова Ю.В.

Саморегулируемая  
организация «Союз  
«Федерация Специалистов  
Оценщиков»

Свидетельство от  
23.12.2016 № 0017

\_\_\_\_\_  
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 167 216 307,30 (сто шестьдесят семь миллионов двести шестнадцать тысяч триста семь рублей 30 копеек) 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: 74 процента.

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 идентифицировал объект - аналог №3. Указано местоположение – Рамонский район. В каком населенном пункте в отчете не указано. Соответственно провести правильную корректировку на местоположение невозможно.

2. На стр. 35 отчета оценщик приводит таблицу 4 с указанием основных ценообразующих факторов на рынке земельных участков под ИЖС.

Основным по значимости является местоположение земельного участка.

Объекты оценки расположены в с. Новая Усмань, которое является районным центром. Аналог №1 - Новоусманский р-н, с. Бабяково, Аналог №2 - Новоусманский р-н, с. Рыкань и Аналог №3 - Рамонский р-н, с. Чертовицы – районными центрами не являются.

Согласно таблице 8 на стр.36 отчета объекты оценки относятся к «Райцентрам с развитой промышленностью». А все объекты аналоги к «Прочим населенным пунктам». Корректировка будет  $=0,71/0,48=1,479$

Однако оценщик в разделе «Поправка на местоположение» на стр. 54 отчета указал, что объекты сравнения сопоставимы по данному показателю, ввод поправок не требуется.

Таким образом оценщик вводит пользователей отчета в заблуждение, снижая стоимость объектов оценки на 48%.

3. В разделе «Поправка на доступность инженерных коммуникаций» на стр. 55 отчета оценщик указал, что учитывается только возможность / невозможность подключения к коммуникациям.

Оценщик сделал вывод, что если в селе есть газ – есть возможность подключения, но для объектов оценки это правило почему-то не действует. Если посмотреть на план схему села Новая Усмань «обеспеченность территории центральным газоснабжением», предоставленную администрацией Новоусманского района в рамках сбора информации о значениях ценообразующих факторов при проведении ГКО, хорошо видно, что газоснабжение проходит по границе участка 36:16:5400004:2140, соответственно возможность подключения газа у объектов оценки имеется. Из этой схемы также видно, что объекты оценки входят в черту вышеуказанного населенного пункта.

Таким образом оценщик вводит пользователей отчета в заблуждение, снижая стоимость объектов оценки еще на 17%.

План схема села Новая Усмань «обеспеченность территории центральным газоснабжением» приведена в замечаниях к отчету и размещена в открытом доступе на сайте ГБУ ВО «ЦГКО ВО» и Фонде данных ГКО, в приложении 1 к отчету об итогах ГКО земель населенных пунктов, лесного и водного фонда.

#### **Нарушены требования ФСО № 3, п.11.**

Оценщик провел анализ рынка земельных участков на основании всего 9 предложений. Ссылки, указанные в таблице 7 на стр. 38 отчета неактивны. Скриншоты данных объявлений в отчете отсутствуют. Учитывая, что оценщик неверно идентифицировал объекты оценки (объекты оценки расположены в районном центре с. Новая Усмань) анализ рынка проведен по предложениям земельных участков прочих населенных пунктов.

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 36:16:5400004:2140.

ГОЛОСОВАЛИ:

<b>Члены комиссии</b>	<b>За</b>	<b>Против</b>
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