



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

Решение №369

**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)**

20.09.2022
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

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

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

Москалев А.И., руководитель комитета по оценочной деятельности при Союзе промышленников и предпринимателей 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»

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 «20» сентября 2022 года, рассмотрела поступившее в комиссию 26.08.2022 от Общества с ограниченной ответственностью "Агрокультура Воронеж" (ОГРН 1073610000650, 394016, г. Воронеж, Московский проспект, 19Б, офис 417) 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)	36:28:480003:151 Воронежская область, р-н Семилукский, с. Медвежье, ул. Центральная, уч. 1А

поданное на основании установления рыночной стоимости объекта недвижимости (далее - заявление) в размере: 1 700 220,00 (один миллион семьсот тысяч двести двадцать рублей), в отчете об оценке от "08" июля 2022 №491-2022, составленному оценщиком (далее – оценщик, составивший отчет об оценке):

Чернова Наталья Валериевна	Саморегулируемая организация Ассоциация "Русское общество оценщиков"	Выписка из реестра СРО Регистрационный № 004289, дата регистрации 15 апреля 2008 года
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 12 652 800,00 (двенадцать миллионов шестьсот пятьдесят две тысячи восемьсот рублей) по состоянию на 14.02.2022, утвержденной актом АОКС-36/ЗУ/2022/000069 от 02.03.2022, уменьшение 87 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 (далее – ФСО) требований к описанию в отчете об оценке информации, используемой при проведении оценки, которые выражаются в следующем.

Нарушено требование ст. 11 Федерального закона «Об оценочной деятельности в РФ» от 29.07.1998 № 135-ФЗ, согласно которому «отчет не должен допускать неоднозначное толкование или вводить в заблуждение» и требование п. 5 ФСО № 3, согласно которому «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».

Объекты-аналоги № 1 (кадастровый номер 36:28:8400013:1041) и № 3

(кадастровый номер 36:31:4000005:97) не сопоставимы по виду разрешенного использования с объектом оценки. Объект оценки имеет вид разрешенного использования «Обеспечение сельскохозяйственного производства» и относится к 6 сегменту «Производственная деятельность», тогда как объекты-аналоги № 1 и № 3 имеют вид разрешенного использования «Для сельскохозяйственного использования» и относятся к 1 сегменту «Сельскохозяйственное использование». Требуется внесение корректировки.

При формировании выводов о степени ликвидности, оценщик на с. 22 исходит из сроков реализации аналогичных с оцениваемым земельным участком объектов и делает выводы о средней степени ликвидности. При этом, на с. 41 отчета в выводах по результатам анализа рынка оценщик указывает на низкую степень ликвидности. При этом анализ рынка, приведенный в таблице 12 отчета, не позволяет сделать выводы о сроках экспозиции и степени ликвидности представленных объектов.

В качестве корректировки на местоположение оценщик использует корректирующие коэффициенты на статус населенного пункта. Объект аналог № 1 и № 2 расположены вне границ населенного пункта, корректировка на статус населенного пункта к ним неприменима.

В качестве скидки на торг оценщик использует значение (-)16,4% для земельных участков сельскохозяйственного назначения. Объект оценки относится к земельным участкам производственного назначения, среднее значение скидки на торг составляет (-)12,0%.

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 **36:28:4800003:151**.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 11:

Члены комиссии	За	Против
Калабухов Геннадий Алексеевич	За	
Волков Владимир Викторович	За	
Кнуров Александр Дмитриевич	За	
Москалев Алексей Игоревич	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Тархов Александр Евгеньевич	За	
Юсупов Сергей Валентинович	За	


за – 7 членов комиссии;
против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Отклонить заявление.

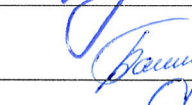
Настоящее решение может быть оспорено в суде.

Председатель комиссии



С.В. Юсупов

Секретарь



Е.Ю. Башкатова