



**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

Решение №116

**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)**

09.06.2022
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

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

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»

Разумная А.А., и. о. начальника отдела экономического развития администрации Новоусманского муниципального района Воронежской области

Новоковская Л.В., Представитель по доверенности АО фирма «СМУР», АО «СТРОЙМОНТАЖ-2000»

на заседании, проведенном «09» июня 2022 года, рассмотрела поступившее в комиссию 24.05.2022 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)	36:04:0102049:9 Воронежская область, г. Борисоглебск, ул. Сенная, 6-а

поданное на основании установления рыночной стоимости объекта недвижимости (далее - заявление) в размере: 1 642 000,00 (один миллион шестьсот сорок две тысячи рублей), в отчете об оценке от «17» февраля 2022 года №6008/22, составленному оценщиком (далее – оценщик, составивший отчет об оценке):

Лахин Виталий
Александрович

Некоммерческое партнерство
"САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ
ОРГАНИЗАЦИЯ
АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ
МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ"

Свидетельство от
05.04.2013 №2928-13

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 13 377 263,65 (тринадцать миллионов триста семьдесят семь тысяч двести шестьдесят три рубля 65 копеек) по состоянию на 19.01.2021, утвержденной актом АОКС-36/2021/000016 от 03.02.2021, уменьшение 88 процентов.

В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:

Отчет об оценке содержит нарушения 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 Российской Федерации» №135-ФЗ: отчет не должен допускать неоднозначное толкование или вводить в заблуждение и требование 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.

- Стоимость объекта, полученная в отчете, существенно отличается от среднерыночных стоимостей, указанных в анализе рынка объекта оценки.

В основных выводах на стр. 34, оценщик указывает диапазон цен земель промышленности для крупных районных центров (г. Лиски, г. Борисоглебск и г. Россошь) от 200 до 1 300 руб./м². Для районов области, удалённых от областного центра диапазон цен указан от 100 до 600 руб. При этом, в анализе фактических данных о ценах сделок и предложений, на стр. 20-26 представлены объявления в ценовом диапазоне от 114 до 600 руб./м². Так же в основных выводах на стр. 34, оценщик указывает, что для сегмента рынка объектов оценки и его местоположения характерен диапазон цен от 150 до 350 руб./м². Данный вывод идет в разрез с информацией, представленной ранее в отчете.

Оценщик использовал в расчете объекты-аналоги существенно ниже рынка, тем самым, не отобразив реальную картину предложений о продаже объектов, аналогичных с оцениваемым объектом, и не попав в ценовой диапазон, указанный в основных выводах на стр. 34 настоящего отчета.

- Необоснованно введена понижающая корректировка на наличие ж/д ветки для объекта-аналога № 2 (стр. 47). Земельный участок с кадастровым №36:27:0010204:27, используемый в качестве объекта-аналога №2, расположен в 30 метрах от проходящей параллельно железной дороге. Железнодорожный съезд к данному участку отсутствует. Данных о назначении железной дороги и возможности получения разрешения на съезд к объект-аналогу №2 нет.

Нарушены требования ФСО №7 п. 22д: «при применении метода корректировок каждый объект-аналог сравнивается с объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), выявляются различия объектов по этим факторам, и цена объекта-аналога или ее удельный показатель корректируется по выявленным различиям с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки. При этом корректировка по каждому элементу сравнения основывается на принципе вклада этого элемента в стоимость объекта».

- Не учтено существенное отличие объекта-аналога № 3 по местоположению и наличию подъездных путей от прочих объектов-аналогов и объекта оценки. Объект оценки и объекты-аналоги №1 и №2 имеют хорошие подъездные пути и расположены на первой линии. Объект -аналог №3 (стр. 42) расположен в глубине квартала и не имеет подъездных путей с твёрдым покрытием (согласно данным Росреестра и Яндекс карты), что существенно снижает его коммерческую привлекательность.

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 **36:04:0102049:9**.

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	
Кнуров Александр Дмитриевич	За	
Юсупов Сергей Валентинович	За	



за – 8 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