



**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

19.01.2022

№ 3

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

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»

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: Пинигин А.Ю., директор ГБУ ВО «ЦГКО ВО»

Немцова Е.В., главный специалист отдела кадастровой оценки ГБУ ВО «ЦГКО ВО»

на заседании, проведенном «18» января 2022 года, рассмотрела поступившее в комиссию 21.12.2021 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)	36:16:2201016:3 Воронежская область, р-н Новоусманский, с. Рогачевка, 539 км - 700м автомагистрали "Дон"

поданное на основании установления рыночной стоимости объекта недвижимости (далее - заявление) в размере: 2 845 000,00 (два миллиона восемьсот сорок пять тысяч рублей), в отчете об оценке от «16» ноября 2021 года №6332, составленному оценщиками (далее – оценщики, составившие отчет об оценке):

Казарян Татьяна Васильевна	Саморегулируемая организация Региональная ассоциация оценщиков	Свидетельство от 17.04.2018 №01092
_____ фамилия, имя, отчество оценщика	_____ наименование саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является оценщик	_____ реквизиты документа подтверждающего членство оценщика в саморегулируемой организации оценщиков
Булаева Марина Сергеевна	Саморегулируемая организация Региональная ассоциация оценщиков	Свидетельство от 10.04.2018 №01075
_____ 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 9 384 217,40 (девять миллионов триста восемьдесят четыре тысячи двести семнадцать рублей 40 копеек) по состоянию на 01.01.2020, утвержденной приказом Департамента имущественных и земельных отношений Воронежской области от 06.11.2020 №2562, уменьшение 70 процентов.

В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:

Отчет об оценке содержит нарушения требований Федерального закона №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 том, что:

1. Нарушены требования статьи 11 Федерального закона об оценочной деятельности в РФ №135-ФЗ: отчет не должен допускать неоднозначное толкование или вводить в заблуждение и **требования ФСО № 3, пункт 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 пункте 6.3.3. на стр. 23-28 оценщик приводит полное описание объекта капитального строительства, расположенного на оцениваемом земельном участке, с учетом характеристик и износа. Однако земельный участок оценивается как условно свободный, с учетом вида разрешенного использования.

Различие в местоположении объекта оценки и объектов-аналогов Оценщик рассматривает как разницу в статусе населенного пункта. При этом, объект-аналог №2 расположен вдоль трассы на межселенной территории (стр. 80-81), следовательно, его местоположение не может быть охарактеризовано статусом населенного пункта. В таких случаях целесообразно применение корректировки на расстояние до областного центра.

Различие объекта оценки и объекта-аналога №3 по фактору близости к крупной автодороге учтено некорректно. Взята корректировка на категорию автодороги из издания «Справочник оценщика недвижимости-2018» под редакцией Лейфера Л. А., вместо корректировки на близость к крупной автомагистрали, из того же справочника. Кроме того, корректировка на интенсивность транспортного потока на стр. 90-91 к объекту-аналогу №3 применена неправильно. Оценщик применил минимальную корректировку, тогда как необходимо применить максимальную в связи с существенной разницей между объектами.

2. Нарушены требования ФСО №7 глава VII, пункт 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».

Объект - аналог №3 (стр. 82) не имеет выхода на красную линию (согласно данным Росреестра и Яндекс карты), требуется внесение корректировки.

В соответствии с ФСО №7, в разделе «Анализ рынка» Оценщиком приведен интервал значений цен того сегмента рынка, в котором может находиться стоимость объекта оценки: от 112 руб./кв. м до 1 802 руб./кв. м. (стр. 52 Отчета), при этом, в качестве нижней границы диапазона взята цена предложения участка, не относящегося к сегменту рынка объекта оценки – «земельный участок, расположенный по адресу: Воронежская область, р-н Лискинский, с. Колыбелка, ул. 1 Мая, дом 15, вместе со зданием хлебозавода 522 кв. м, ВРИ - Для размещения нежилых помещений».

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 земельного участка с кадастровым номером **36:16:2201016:3**.

ГОЛОСОВАЛИ:

Члены комиссии	За	Против
Сенцова Марина Владимировна	За	
Волков Владимир Викторович	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	


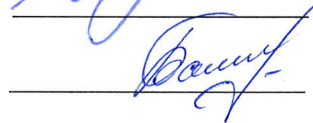
за – 8 членов комиссии;
против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:
Отклонить заявление.

Настоящее решение может быть оспорено в суде.

Председатель комиссии

Секретарь

С.В. Юсупов

Е.Ю. Башкатова