



**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 №52

**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)**

01.04.2022
11:00 часов

г. Воронеж, пл. Ленина,
д.12, каб.216 в режиме
видео – конференц – связи

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

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

Цыганков Д.А., президент ассоциации гильдии независимых оценщиков Черноземья, член комитета Торгово-промышленной палаты Воронежской области по оценочной деятельности, судебной экспертизе, кадастру и консалтингу

Хабаров А.М., депутат Воронежской областной Думы VII созыва, член Комитета по имущественным и земельным отношениям

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»

на заседании, проведенном «01» апреля 2022 года, рассмотрела поступившее в комиссию 14.03.2022 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)	36:16:0102011:34 Воронежская область, Новоусманский р-н, с. Новая Усмань, ул. Дорожная, 30

поданное на основании установления рыночной стоимости объекта недвижимости (далее - заявление) в размере: 21 024 800,00 (двадцать один миллион двадцать четыре тысячи восемьсот рублей), в отчете об оценке от «03» марта 2022 года №1069, составленному оценщиком (далее – оценщик, составивший отчет об оценке):

Павлова Людмила
Тимофеевна

Некоммерческое партнерство
"Саморегулируемая
межрегиональная ассоциация
специалистов-оценщиков"

Свидетельство от
15.02.2008 №1910

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 41 375 148,60 (сорок один миллион триста семьдесят пять тысяч сто сорок восемь рублей шестьдесят копеек) по состоянию на 29.10.2021, утвержденной актом АОКС-36/2021/000376 от 16.11.2021, уменьшение 49 процентов.

В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:

Отчет об оценке содержит нарушения установленных федеральными стандартами оценки (далее – ФСО), требований к описанию в отчете об оценке информации, используемой при проведении оценки, которые выражаются в том, что:

Нарушены требования ФСО № 3 п. 5 «информация, приведенная в отчете об оценке, существенным образом влияющая на стоимость объекта оценки, должна быть подтверждена; содержание отчета об оценке не должно вводить в заблуждение заказчика оценки и иных заинтересованных лиц, а также не должно допускать неоднозначного толкования полученных результатов».

- на стр. 19 в описании транспортного и пешеходного потоков упоминается удалённость от общественно-деловой зоны г. Воронежа, данный фактор не оказывает влияния на интенсивность пешеходного потока в районе расположения объекта оценки, так как он расположен в с. Новая Усмань.

- анализ рынка на стр. 30-35 представлен на конец 2019 г., тогда как дата оценки 29.10.2021 г. Приведенный в отчете анализ рынка не актуален на дату оценки и не отражает реальную рыночную ситуацию.

- не проведена идентификация объектов аналогов. Невозможно сделать выводы о достоверности сведений, используемых при определении рыночной стоимости.

- в анализе фактических предложений на дату оценки (стр. 8), диапазон цен указан от 192 руб. – 3 900 руб. за м2. При этом, аналог №1 используемый в расчетах не представлен в данном анализе и выходит за пределы максимального диапазона стоимости 1 м2. Его стоимость равна 4 375 руб./м2.

Нарушены требования ФСО № 7 п 22д: «В качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным».

- применение корректировки на наличие улучшений, используемой в Отчете (табл. 17, стр. 59) не целесообразно, поскольку объект оценки относится к объектам, предназначенным для коммерческого использования. Применение данной корректировки согласно сведениям Справочника оценщика, используемого в отчете, применимо только для земельных участков под ИЖС и рекреацию.

- аналог №3, используемый в расчетной таблице №11, имеет кадастровый номер 36:25:6906000:128. По данным Росреестра, этот земельный участок относится к категории земли сельскохозяйственного использования с видом разрешенного использования – для садоводства и огородничества, площадь земельного участка составляет 2036 м2. К указанному аналогу необходимо внести корректировку на вид разрешенного использования, а также уточнить его площадь.

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 **36:16:0102011:34**.

ГОЛОСОВАЛИ:

Члены комиссии	За	Против
Сенцова Марина Владимировна	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Хабаров Андрей Михайлович	За	

Кнуров Александр Дмитриевич	За	
Юсупов Сергей Валентинович	За	

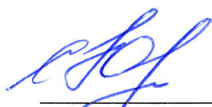
за – 6 членов комиссии;
против - 0.

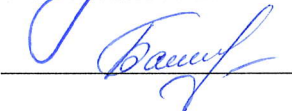
По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:
Отклонить заявление.

Настоящее решение может быть оспорено в суде.

Председатель комиссии

Секретарь





С.В. Юсупов

Е.Ю. Башкатова