



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

25.11.2021

№ 20

**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

**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 «23» ноября 2021 года, рассмотрела поступившее в комиссию 08.11.2021 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)	<b>36:16:1301006:266</b> Воронежская область, Новоусманский район, поселок 1-го отделения совхоза "Масловский", ул. Солнечная, 88б

поданное на основании установления рыночной стоимости объекта недвижимости (далее - заявление) в размере 23 685 500,00 (двадцать три миллиона шестьсот восемьдесят пять тысяч пятьсот рублей), в отчете об оценке от «23» сентября 2021 года № 773, составленный оценщиком (далее – оценщик, составивший отчет об оценке):

Чипига В.Я.	Некоммерческое партнерство Саморегулируемая организация "Деловой Союз Оценщиков"	Свидетельство от 14.09.2018 №1085
-------------	--	--------------------------------------

\_\_\_\_\_  
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 41 897 830,37 (сорок один миллион восемьсот девяносто семь тысяч восемьсот тридцать рублей 37 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: уменьшение 43 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 провел анализ рынка объектов оценки: не указано количество предложений на рынке, на стр. 26 отчета указан диапазон цен по Левобережному району (221 – 2195 руб./кв.м.), тогда как объект оценки расположен в Новоусманском районе.

2. На стр. 41 отчета в пункте «Уторгование» оценщик приводит значение корректировки -3%. Данное значение ничем не подтверждено и не обосновано.

3. На стр. 42 отчета в пункте «Корректировка на местоположение.» оценщик приводит скриншот с расчетом расстояния от Воронежа до объекта оценки «Совхоза новоусманский» (31 км.), тогда как объект оценки находится в поселке 1-го отделения совхоза «Масловский» (25 км.). Тем самым оценщик занижает стоимость объекта оценки на 5%.

4. На стр. 44 отчета в пункте «Корректировка на площадь объекта.» оценщик приводит таблицу 33 из справочника оценщика. Согласно данным этой таблицы объект оценки и объект аналог №2 находятся в группе от 2,5 до 5 Га, объект аналог №1 в группе от 1 до 2,5 Га, а объект аналог №3 в группе менее 1 Га. Корректировка для аналога №3 согласно таблице 33 составляет 0,78 (в расчетной таблице на стр. 45 оценщик указал -17%, или 0,83). Это искажает стоимость объекта оценки.

5. На стр. 45 отчета в строке «Наличие коммуникаций» расчетной таблицы у объекта оценки и всех аналогов указано «По границе участка». Для аналога №3 данное утверждение ничем не подтверждено. Соответственно для аналога №3 требуется корректировка на возможность подключения к коммуникациям.

Следовательно результаты, полученные в рамках данного отчета некорректны и не рекомендованы к использованию для обжалования кадастровой стоимости.

Председательствующим на голосовании вынесен вопрос об отклонении заявления о пересмотре кадастровой стоимости земельного участка с кадастровым номером **36:16:1301006:266.**

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	
Юсупов Сергей Валентинович	За	

за – 7 членов комиссии;  
против - 0.


**По результатам рассмотрения заявления комиссия решила:**

отклонить заявление.

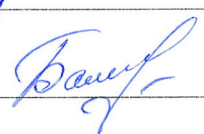
Настоящее решение может быть оспорено в суде.

Председатель комиссии

Секретарь

---



С.В. Юсупов

Е.Ю. Башкатова