



**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

№ 17

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)	36:34:0305008:18 Воронежская область, г. Воронеж, ул. Ильюшина, 5в

поданное на основании установления рыночной стоимости объекта недвижимости (далее - заявление) в размере: 6 496 000,00 (шесть миллионов четыреста девяносто шесть тысяч рублей), в отчете об оценке от «20» октября 2021 года № 840, 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 1 826 187,89 (один миллион восемьсот двадцать шесть тысяч сто восемьдесят семь рублей 89 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: увеличение 256 процентов.

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 характеризует предложение на рынке земельных участков как избыточное; процент уторгования принят на уровне активного рынка. При этом, в рамках необходимого описания объема доступных рыночных данных об объектах-аналогах, оценщик приводит выборку всего из четырех предложений земельных участков под промышленную застройку и одного участка под ИЖС. Такой объем предложений не соответствует активному рынку.

2. Данные расчётной таблицы по объекту-аналогу №3 не соответствуют данным, указанным в объявлении. В объявлении указана цена предложения 25 млн.; площадь, указанная в тексте 5,28 Га. В расчётной таблице указана цена – 22 000 000, площадь – 5 га, причём, цена предложения названа ценой продажи.

3. Оценщик вводит корректировку на местоположение, рассчитанную с помощью степенной модели, ссылаясь на «Справочник оценщика недвижимости» под ред. к.т.н. Лейфер Л.А., 2018 г. Согласно данным указанного справочника представлены степенные модели зависимости стоимости земельных участков в зависимости от расстояния от областного центра. Объект оценки и все использованные аналоги расположены в областном центре, поэтому проведение данной корректировки не целесообразно. В приведенном расчете не приведено влияние какого фактора стоимости рассматривал оценщик.

4. В расчетной таблице объекту оценки и аналогам присвоены «зональные коэффициенты», значение которых не объяснено, а применение противоречит логике: объект оценки и аналог №3 имеют одинаковый «зональный коэффициент», однако оценщик вводит для аналога корректировку; «зональный коэффициент» аналогов №№ 1,2 и объекта оценки различаются, но оценщик корректировки не вводит.

Нарушены требования ФСО № 7, гл. V, п.11 в.

Анализ рынка объекта оценки, представленный в отчете, должен содержать фактические данные о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен. Приведенный интервал значений цен в секторе земельных участков под промышленную застройку в Левобережном районе: от 221 руб./кв. м. до 2 195 руб./кв.м не соответствует объявлениям с фактическими данными о ценах предложений в объявлениях, представленных оценщиком.

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 **36:34:0305008:18.**

ГОЛОСОВАЛИ:

Члены комиссии	За	Против
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.

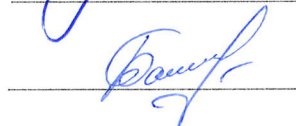
Настоящее решение может быть оспорено в суде.

Председатель комиссии

Секретарь



С.В. Юсупов



Е.Ю. Башкатова