



**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

Решение №122

**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)**

22.06.2022
12:00 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

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»

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 «22» июня 2022 года, рассмотрела поступившее в комиссию 30.05.2022 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)	36:16:5500003:890 Воронежская область, Новоусманский р-н, в 4 км по направлению на юг от центра с. Новая Усмань

поданное на основании установления рыночной стоимости объекта недвижимости (далее - заявление) в размере: 4 282 573,00 (четыре миллиона двести восемьдесят две тысячи пятьсот семьдесят три рубля), в отчете об оценке от «23» мая 2022 года №616/22, составленному оценщиком (далее – оценщик, составивший отчет об оценке):

Ляшко Юлия Николаевна

Некоммерческое партнерство
"САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ
ОРГАНИЗАЦИЯ
АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ
МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ"

Свидетельство от
10.10.2007 №944-07

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 25 280 000,00 (двадцать пять миллионов двести восемьдесят тысяч рублей) по состоянию на 01.01.2021, утвержденной приказом Департамента имущественных и земельных отношений Воронежской области от 13.10.2021 №2272, уменьшение 83 процента.

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, 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» и требованию статьи 11 Федерального закона об оценочной

деятельности в Российской Федерации №135-ФЗ: «Отчет не должен допускать неоднозначное толкование или вводить в заблуждение»

Местоположение объектов-аналогов №№ 1-3 не идентифицировано согласно ПКК Росреестра, что не позволяет подтвердить характеристики аналогов, приведенные в Отчете (точное значение площади, категория земель, вид использования, местоположение относительно автомагистрали), а также, сопоставить аналоги с объектом оценки по прочим характеристикам. Объект-аналог №4, согласно ПКК Росреестра, имеет иное разрешенное использование, чем указанное в Отчете (стр. 50) а также, расположен на землях иной категории.

- Данные для расчета корректировок на дату предложения использованы иначе, чем рекомендовано авторами аналитического ресурса «СтатРиелт».

При перемножении индексов, как рекомендовано авторами, получаются иные результаты, чем те, которые указаны для аналогов в расчетной таблице (стр. 51). При этом, в расчетной таблице, при положительных значениях индексов, корректировки понижающие и наоборот.

Нарушены требования п. 22 (б) ФСО №7: в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам.

Объект-Аналог №4 не относится к одному сегменту рынка с объектом оценки. Оцениваемый объект, согласно правилам землепользования и застройки, относится к производственной зоне Новоусманского района, занят сооружениями. Объект - аналог №4, согласно правилам землепользования и застройки, относится к зоне сельхозугодий Новоусманского района, занят пашней.

Нарушены требования п. 10 (в) ФСО №7: анализ фактических данных 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.

- Пункт «Анализ фактических данных о ценах сделок и предложений с объектами недвижимости из рассматриваемого сегмента рынка» (стр. 21) не содержит фактической информации, а именно, выборки предложений с сайтов недвижимости.

Нарушены требования п. 22 (в) ФСО №7, согласно которому, при проведении оценки должны быть описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов.

- Раздел «Анализ рынка» (стр. 15-27) не содержит описания объема доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах (предложений с сайтов недвижимости) и правила их отбора для проведения расчетов.

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 **36:16:5500003:890**.

ГОЛОСОВАЛИ:

Члены комиссии	За	Против
Калабухов Геннадий Алексеевич	За	
Волков Владимир Викторович	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Москалев Алексей Игоревич	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Гархов Александр Евгеньевич	За	
Юсупов Сергей Валентинович	За	

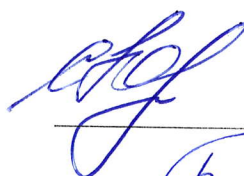
за – 7 членов комиссии;
против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:
Отклонить заявление.

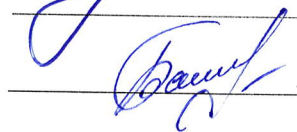
Настоящее решение может быть оспорено в суде.

Председатель комиссии

Секретарь



С.В. Юсупов



Е.Ю. Башкатова