



**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 № 425

**комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой
стоимости на территории Воронежской области, созданной на основании
приказа департамента имущественных и земельных отношений Воронежской
области от 28.07.2021 № 1714
(далее - комиссия)**

20.10.2022

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

Кнуров А.Д., консультант исполнительного аппарата
Ассоциации «Совет муниципальных образований
Воронежской области»

Москалев А.И., руководитель комитета по оценочной
деятельности при Союзе промышленников и
предпринимателей Воронежской области

Сенцова М.В., общественный представитель
Уполномоченного по защите прав предпринимателей в
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

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

при участии Башкатова Е.Ю., начальник отдела аналитической работы и
секретаря обеспечения основной деятельности ГБУ ВО «ЦГКО ВО»
комиссии:
Присутствовали: Третьяков С.Н., директор ГБУ ВО «ЦГКО ВО»

Немцова Е.В., начальник отдела мониторинга рынка
 недвижимости ГБУ ВО «ЦГКО ВО»

на заседании, проведенном «20» октября 2022 года, рассмотрела поступившее в
 комиссию 30.09.2022 от

заявление о пересмотре результатов определения
 кадастровой стоимости земельного участка, в отношении которого оспариваются
 результаты определения кадастровой стоимости:

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:21:0100031:82 Воронежская область, р-н Панинский, р.п. Панино, ул. Железнодорожная, 1е

поданное на основании установления рыночной стоимости земельного участка
 (далее - заявление) в размере: 3 994 000,00 (три миллиона девятьсот девяносто
 четыре тысячи рублей), в отчете об оценке от «11» июля 2022 № 71-1к22,
 составленному оценщиком (далее – оценщик, составивший отчет об оценке):

Токарев Артем Видадиевич	Саморегулируемая организация оценщиков «Союз «Федерация Специалистов Оценщиков»	Выписка из реестра членов саморегулируемой организации оценщиков от 27.08.2021. Регистрационный №349 от 28.12.2016г.
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 земельного участка от кадастровой стоимости земельного
 участка, определенной в размере 9 033 769,32 (девять миллионов тридцать три
 тысячи семьсот шестьдесят девять рублей 32 копейки) по состоянию на 01.01.2020,
 утвержденной приказом Департамента имущественных и земельных отношений
 Воронежской области от 06.11.2020 № 2562, уменьшение 56 процентов.

В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:

Отчет об оценке содержит нарушения требований Федерального закона от
 29.07.1998 № 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 следующем.

При составлении отчета нарушено требование ст. 11 Федерального закона «Об
 оценочной деятельности в РФ» от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ «отчет не должен
 допускать неоднозначное толкование или вводить в заблуждение» и требование п. 5
 ФСО № 3 «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 отчете выявлено противоречие относительно территориальной зоны, в которой расположен земельный участок, являющийся объектом оценки. На с. 10 отчета сделан вывод о том, что объект оценки, в соответствии с Правилами землепользования и застройки, располагается в зоне ОД/1(зона общественно-деловой застройки), тогда как по данным отчета (с. 11) объект оценки расположен в зоне Ж1/1 (зона застройки индивидуальными жилыми домами).

Также в отчете выявлены противоречия в части позиционирования объекта оценки на рынке и дальнейшего учета данного фактора в оценке. На с. 20 приведен вывод о том, что объект оценки относится к сегменту рынка – земли промышленности, занятые объектами для осуществления производственной деятельности, что противоречит сведениям ЕГРН, а также выводу, сделанному оценщиком в рамках анализа наиболее эффективного использования объекта оценки.

Нарушено требование п. 22д ФСО №7 «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».

В отчете допущена ошибка при использовании величины корректирующего коэффициента на местоположение. При проведении корректировки на местоположение (с. 84 отчета) в зависимости от расположения в типовой территориальной зоне объект-аналог № 2 отнесен к «райцентрам сельскохозяйственных районов» с применением коэффициента 1,0 (в соответствии с таблицей, приведенной на с. 76 отчета). Однако объект-аналог № 2 расположен в г. Лиски и, в соответствии с типовой территориальной зоной, относится к «Райцентрам с развитой промышленностью».

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 **36:21:0100031:82.**

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 6:

Члены комиссии	За	Против
Калабухов Геннадий Алексеевич	За	
Волков Владимир Викторович	За	
Кнуров Александр Дмитриевич	За	
Москалев Алексей Игоревич	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Юсупов Сергей Валентинович	За	

за – 8 членов комиссии;
против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:
Отклонить заявление.

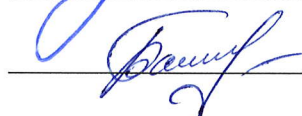
Настоящее решение может быть оспорено в суде.

Председатель комиссии



С.В. Юсупов

Секретарь



Е.Ю. Башкатова