



**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 №368

**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)**

20.09.2022
14:00 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

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

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: Третьяков С.Н., директор ГБУ ВО «ЦГКО ВО»

Немцова Е.В., главный специалист отдела кадастровой оценки
ГБУ ВО «ЦГКО ВО»

на заседании, проведенном «20» сентября 2022 года, рассмотрела поступившее в комиссию 26.08.2022 от Акционерного общества "Хреновской конный завод" (ОГРН 1023600530690, 397740, Воронежская область, Бобровский р-н, село Слобода, ул. Центральная усадьба конного завода) 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)	36:02:3300002:173 Воронежская область, р-н Бобровский, х. Шкарин

поданное на основании установления рыночной стоимости объекта недвижимости (далее - заявление) в размере: 92 326,00 (девятьсот две тысячи триста двадцать шесть рублей), в отчете об оценке от "25" августа 2022 №776-2022, составленному оценщиком (далее – оценщик, составивший отчет об оценке):

Иващенко Ксения Александровна	Саморегулируемая организация Ассоциация "Русское общество оценщиков"	Свидетельство от 02.02.2021 №0003382
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 929 047,60 (девятьсот двадцать девять тысяч сорок семь рублей 60 копеек) по состоянию на 21.04.2021, утвержденной актом АОКС-36/2021/000160 от 13.05.2021, уменьшение 90 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 (далее – ФСО) требований к описанию в отчете об оценке информации, используемой при проведении оценки, которые выражаются в следующем.

Нарушены требования п. 5 ФСО № 3, согласно которым «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».

На с. 27 отчета, оценщик приводит таблицу ценообразующих факторов для земельных участков под индустриальную застройку, что соответствует виду разрешенного использования объекта оценки «сооружения и устройства сетей инженерно-технического обеспечения».

На с. 29 отчета, оценщик приводит следующую информацию: «В качестве

объектов-аналогов были выбраны земельные участки с видом разрешенного использования - Личное подсобное хозяйство, что не противоречит видам разрешенного использования в зоне СХ2 градостроительного регламента». Корректировка на функциональное назначение оценщиком не применена. Согласно данным таблицы 83 на с. 193 справочника оценщика, таблицы из которого приводит оценщик, корректировка для объектов-аналогов с разрешенным использованием «Личное подсобное хозяйство» должна составлять – 4,9. Отсутствие данной корректировки значительно занижает стоимость объекта оценки.

В расчетах оценщик применяет корректировку на торг для земельных участков сельскохозяйственного назначения, что соответствует разрешенному использованию объектов-аналогов и не относится к объекту оценки.

В таблице 8 «Количественные и качественные характеристики оцениваемого объекта» в строке «Наличие подъездных путей к земельному участку» указано: «асфальтированный». В таблицах на с. 39 и 43 отчета в строке «Асфальтирование подъездного пути» у объекта оценки указано: «Подъездные пути без покрытия (грунт)». Однако вместо повышающей корректировки 1,16 для объектов-аналогов № 1 и № 3 применена понижающая корректировка для объекта-аналога № 2 - 0,86.

Оценщик неверно определил сегмент рынка объекта оценки и привел информацию о продаже земельных участков под личное подсобное хозяйство. Тем самым нарушены требования п. 22 б ФСО № 7, в соответствии с которыми «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».

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 **36:02:3300002:173**.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 10:

Члены комиссии	За	Против
Калабухов Геннадий Алексеевич	За	
Волков Владимир Викторович	За	
Кнуров Александр Дмитриевич	За	
Москалев Алексей Игоревич	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Тархов Александр Евгеньевич	За	
Юсупов Сергей Валентинович	За	

за – 7 членов комиссии;

против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:
Отклонить заявление.

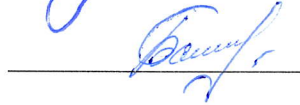
Настоящее решение может быть оспорено в суде.

Председатель комиссии



С.В. Юсупов

Секретарь



Е.Ю. Башкатова