



**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 №180**

**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)**

26.07.2022  
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

Сенцова М.В., общественный представитель  
Уполномоченного по защите прав предпринимателей в  
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 «26» июля 2022 года, рассмотрела поступившее в комиссию 04.07.2022

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>36:16:0301001:1008</b> Воронежская область, Новоусманский р-н, Усманское 2-ое сельское поселение, с. Нечаевка, ул. Рубежная, участок 60

поданное на основании установления рыночной стоимости объекта недвижимости (далее - заявление) в размере: 8 263 000,00 (восемь миллионов двести шестьдесят три тысячи рублей), в отчете об оценке от «14» апреля 2022 года №141/2022, составленному оценщиком (далее – оценщик, составивший отчет об оценке):

Росиненкова Надежда  
Витальевна

Межрегиональная  
саморегулируемая  
некоммерческая организация -  
Некоммерческое партнерство  
"Общество профессиональных  
экспертов и оценщиков"

Свидетельство от  
26.06.2018 №01538

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 16 430 280,00 (шестнадцать миллионов четыреста тридцать тысяч двести восемьдесят рублей) по состоянию на 10.06.2020, утвержденной актом АОКС-36/2021/000147 от 28.04.2021, уменьшение 50 процентов.

### 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 ст.11 Федерального закона «Об оценочной деятельности в РФ» №135-ФЗ «отчет не должен допускать неоднозначное толкование или вводить в заблуждение» и требование ФСО № 3, пункт 5: 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 стр. 62 «выбор объектов аналогов» оценщик пишет о выборе 4 аналогов в г. Воронеже, тогда как объект оценки и подобранные в расчёт аналоги стр. 70-106, расположены в Новоусманском районе Воронежской области. (относится ко всем)

- В тексте объявления объекта-аналога №2, стр. 97, 102 (36:16:0301001:1003, 36:16:0301001:1008) указано что 8 000 000 руб. это цена за 1 га (800 руб./м2), однако оценщик в расчетной таблице применяет эту стоимость ко всей площади аналога — 15 га, одновременно с этим, площадь объекта приведена с ошибкой - 15 000 м2, тогда как необходимо 150 000 м2). Расчет удельного показателя стоимости 1 м2 некорректен.

Нарушены требования ФСО №7 п. 22в - описание объема доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правил их отбора для проведения расчетов не представлены.

- Анализ рынка по текущим предложениям отсутствует. Оценщик не приводит данные о фактических ценах сделок и предложений на дату оценки.

Нарушены требования ФСО №3 п.5 Требования к составлению отчета об оценке: «информация, приведенная в отчете об оценке, существенным образом влияющая на стоимость объекта оценки, должна быть подтверждена».

- Объекты-аналоги не идентифицированы согласно публичной кадастровой карте Росреестра. Невозможно сделать выводы о достоверности сведений, указанных в объявлениях.

### 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 36:16:0301001:1008.

#### ГОЛОСОВАЛИ:

Члены комиссии	За	Против
Калабухов Геннадий Алексеевич	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Москалев Алексей Игоревич	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Тархов Александр Евгеньевич	За	

Юсупов Сергей Валентинович	За	
----------------------------	----	--

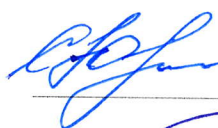
за – 7 членов комиссии;  
против - 0.

**По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:**

Отклонить заявление.

Настоящее решение может быть оспорено в суде.

Председатель комиссии



С.В. Юсупов

Секретарь



Е.Ю. Башкатова