



**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 №140

**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)**

07.07.2022
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

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»

Тихова А.В., начальник отдела кадастровой оценки ГБУ ВО «ЦГКО ВО»

на заседании, проведенном «07» июля 2022 года, рассмотрела поступившее в комиссию 15.06.2022 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)	36:02:0100097:58 Воронежская область, Бобровский р-н, г. Бобров, ул. 22 Января, 118

поданное на основании установления рыночной стоимости объекта недвижимости (далее - заявление) в размере: 3 140 000,00 (три миллиона сто сорок тысяч рублей), в отчете об оценке от «28» февраля 2022 года №1063, составленному оценщиком (далее – оценщик, составивший отчет об оценке):

Павлова Людмила
Тимофеевна

Некоммерческое партнерство
"Саморегулируемая
межрегиональная ассоциация
специалистов-оценщиков"

Свидетельство от
15.02.2008 №1910

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 6 446 042,32 (шесть миллионов четыреста сорок шесть тысяч сорок два рубля 32 копейки) по состоянию на 01.01.2020, утвержденной приказом Департамента имущественных и земельных отношений Воронежской области от 06.11.2020 №2562, уменьшение 51 процент.

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.

- В таблицах №3, №19, стр. 10-11, 62 площадь оцениваемого объекта указана некорректно.

- Аналог №2 расположен на «красной линии» ул. Максима Горького в г. Россошь, введение повышающего коэффициента 1,25 в табл. 10, стр. 54 не требуется.

- На стр. 60 неверно проведена «корректировка на наличие улучшений земельного участка», указанная корректировка применима только для участков под «индивидуальное жилищное строительство» и «объекты рекреации».

Нарушены требования ФСО №7: глава VII, пункт 22д: «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 расчетной таблице для объекта-аналога №4 ошибочно указан вид разрешенного использования «коммерческое использование», тогда как фактически он имеет вид - «малоэтажная жилая застройка». Необходимо внесение корректировки.

- Отсутствует корректировка на местоположение «внутри населенного пункта». Объект оценки и объекты-аналоги существенно отличаются по данному ценообразующему фактору.

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 **36:02:0100097:58**.

ГОЛОСОВАЛИ:

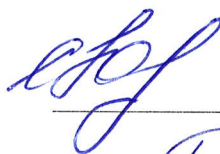
Члены комиссии	За	Против
Калабухов Геннадий Алексеевич	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Москалев Алексей Игоревич	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Юсупов Сергей Валентинович	За	

за – 6 членов комиссии;
против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:
Отклонить заявление.

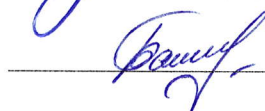
Настоящее решение может быть оспорено в суде.

Председатель комиссии



С.В. Юсупов

Секретарь



Е.Ю. Башкатова