



**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@govvrm.ru
ОГРН 1023601570904, ИНН/КПП 3666057069/366601001

Решение № 241

**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)**

13.07.2023

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: Кнуров А.Д., консультант исполнительного аппарата Ассоциации «Совет муниципальных образований 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 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., начальник отдела методологии оценки и мониторинга рынка недвижимости ГБУ ВО «ЦГКО ВО»

на заседании, проведенном «13» июля 2023 года, рассмотрела поступившее в комиссию 21.06.2023 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)	<p align="center">36:34:0102002:4</p> <p align="center">Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Ориентир г. Воронеж, р-н Железнодорожный, п.г.т. Сомово (база отдыха «Усманка»). Почтовый адрес ориентира: Воронежская область, г. Воронеж</p>

поданное на основании установления рыночной стоимости объекта недвижимости (далее - заявление) в размере: 3 099 000,00 (три миллиона девятьсот девять тысяч рублей), в отчете об оценке от «20» марта 2023 №7044/23, составленному оценщиком (далее – оценщик, составивший отчет об оценке):

Лахин Виталий Александрович	Некоммерческое партнерство «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ»	Свидетельство от 05.04.2013 №2928-13
_____ 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 58 521 900,00 (пятьдесят восемь миллионов пятьсот двадцать одна тысяча девятьсот рублей) по состоянию на 01.01.2022, утвержденной приказом Департамента имущественных и земельных отношений Воронежской области от 18.10.2022 № 2631, уменьшение 95 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» № 135-ФЗ, согласно которому, отчет не должен допускать неоднозначное толкование или вводить в заблуждение.

Настоящий отчет, представленный в Комиссию 21.06.2023 г., имеет реквизиты (порядковый номер и дату составления), идентичные реквизитам отчета,

поступившего в Комиссию 28.03.2023 г, об оценке рыночной стоимости этого же участка. Вместе с тем, содержание этих двух отчетов не идентично и содержит значительно различающиеся суждения о стоимости одного объекта.

Информация о виде разрешенного использования аналогов №№ 1-3, приведенная в табл. 14.1 (сс. 45-46), противоречит данным Росреестра о виде разрешенного использования данных объектов (сс. 47-51).

При составлении отчета нарушены требования п.п. 1 п. 2 ФСО VI, согласно которым в отчете об оценке должна быть изложена вся существенная информация, использованная оценщиком при определении стоимости объекта оценки, а также п. п. 2 п.2 ФСО VI, согласно которому существенная информация, приведенная в отчете об оценке, должна быть подтверждена путем раскрытия её источников.

В отчете не изложена информация о продажах, подтверждающая, что на рынке недвижимости Воронежской области успешно продаются земельные участки под строительство туристических баз, имеющие категорию «земли населенных пунктов», «земли сельскохозяйственного назначения» или «земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения» (с. 31) и не приведены источники данной информации.

В отчете не изложена информация об аналогах №№ 1-3 (сс. 47-51), подтверждающая, что видом их возможного разрешенного использования является размещение объектов рекреационного назначения (табл. 14.4, с. 55) и не приведены источники данной информации.

В отчете нет данных об обеспеченности объекта оценки инженерными коммуникациями; данные о расположении коммуникаций относительно границ аналогов №№ 1-3 (сс. 47-51) не подтверждены указанием источников информации. Таким образом, информация, изложенная в расчетной таблице (сс. 55-56) для определения величины корректировки на коммуникации, не подтверждена.

ВЫВОД

Результаты, полученные в рамках данного отчёта, не рекомендованы к использованию для установления кадастровой стоимости в размере рыночной.

Председательствующим на голосование вынесен вопрос об отклонении заявления о пересмотре кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером **36:34:0102002:4**.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 9:

Члены комиссии	За	Против
Кнуров Александр Дмитриевич	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Юсупов Сергей Валентинович	За	

за – 5 членов комиссии;
против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Отклонить заявление.

Настоящее решение может быть оспорено в суде.

Председатель комиссии

Подписан: Юсупов Сергей Валентинович
DN: C=RU, S=Воронежская область, L=г.
Воронеж, Т=Руководитель,
O=ДЕПАРТАМЕНТ ИМУЩЕСТВЕННЫХ И
ЗЕМЕЛЬНЫХ ОТНОШЕНИЙ
ВОРОНЕЖСКОЙ ОБЛАСТИ,
SNILS=01947881390, INN=772336937250,
E=olipunov@govrn.ru, G=Сергей
Валентинович, SN=Юсупов, CN=Юсупов
Сергей Валентинович
Основание: я подтверждаю этот документ
Местоположение: г. Воронеж, пл. Ленина 12

С.В. Юсупов