



**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 №208

**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)**

03.08.2022
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: Третьяков С.Н., директор ГБУ ВО «ЦГКО ВО»

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

на заседании, проведенном «03» августа 2022 года, рассмотрела поступившее в комиссию 13.07.2022

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)	36:28:8400013:36 Воронежская область, р-н Семилукский, п/пос Девицкое, отработанные отвалы рудника "Средний" западнее существующего полигона по захоронению твердых бытовых и нетоксичных промышленных отходов

поданное на основании установления рыночной стоимости объекта недвижимости (далее - заявление) в размере: 14 045 000,00 (четырнадцать миллионов сорок пять тысяч рублей), в отчете об оценке от «20» июня 2022 года №222/2022, 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 32 305 396,20 (тридцать два миллиона триста пять тысяч триста девяносто шесть рублей 20 копеек) по состоянию на 01.01.2021, утвержденной приказом Департамента имущественных и земельных отношений Воронежской области от 13.10.2021 №2272, уменьшение 57 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, а также требования ФСО № 3, п. 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.

- Вид разрешенного использования объекта - аналога № 1 не сопоставим с видом разрешенного использования объекта оценки, оценщиком ошибочно не введена корректировка на вид разрешенного использования. Согласно данным объявления (стр. 75 Отчета) Объект-аналог №1 представляет собой участок площадью 10 га. Из них 1 га имеют вид разрешенного использования «под промышленное назначение», остальные 9 га имеют вид разрешённого использования «для сельскохозяйственного использования».

- Дата обновления объекта - аналога №2 (на стр.75 Отчета) - 25.04.2021 г, тогда как оценщик в расчетной таблице на стр. 57 указал другую дату – 27.12.2020г. В связи с тем, что дата в объявлении объекта-аналога №2 позже даты оценки (01.01.2021 г.), данные копии распечаток интернет-страниц объявлений не подтверждают актуальную информацию о цене предложения на дату оценки.

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

- Анализ рынка по текущим предложениям отсутствует, данные о фактических ценах сделок и предложений на дату оценки в отчёте отсутствуют.

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

- Объекты-аналоги, представленные в Отчете, 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 **36:28:8400013:36**

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

Секретарь

Two handwritten signatures in blue ink are positioned above two horizontal lines. The top signature is a stylized cursive script, and the bottom signature is a more legible cursive script.

С.В. Юсупов

Е.Ю. Башкатова