



**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 №65**

**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)**

21.04.2022  
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.

Сенцова М.В., общественный представитель Уполномоченного по защите прав предпринимателей в Воронежской области

Чернов Д.С., заместитель генерального директора ОАО «Воронежстройинформ», оценщик

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»

Хабаров А.М., депутат Воронежской областной Думы VII созыва, член Комитета по имущественным и земельным отношениям

Кнуров А.Д., консультант исполнительного аппарата  
Ассоциации «Совет муниципальных образований  
Воронежской области»

**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 «21» апреля 2022 года, рассмотрела поступившее в  
комиссию 01.04.2022 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)	<b>36:06:0900010:2</b> Воронежская область, р-н Верхнемамонский, с. Нижний Мамон (Нижнемамонский 1-й с/с), ул. Пролетарская, 1

поданное на основании установления рыночной стоимости объекта недвижимости  
(далее - заявление) в размере: 47 638,00 (сорок семь тысяч шестьсот тридцать восемь  
рублей), в отчете об оценке от «17» марта 2022 года №461/22, составленному  
оценщиком (далее – оценщик, составивший отчет об оценке):

Ляшко Юлия Николаевна

Некоммерческое партнерство

Свидетельство от

"САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ

10.10.2007 №944-07

ОРГАНИЗАЦИЯ

АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ

МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ"

\_\_\_\_\_  
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 4 288 000,00  
(четыре миллиона двести восемьдесят восемь тысяч рублей) по состоянию на  
01.01.2020, утвержденной приказом Департамента имущественных и земельных  
отношений Воронежской области от 06.11.2020 №2562, уменьшение 99 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 (далее – ФСО), требований к описанию в отчете об оценке информации, используемой при проведении оценки, которые выражаются в том, что:

Нарушены требования статьи 11 Федерального закона об оценочной деятельности в Российской Федерации №135-ФЗ «Отчет не должен допускать неоднозначное толкование или вводить в заблуждение» и пункта 5 ФСО №3 - «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».

- Объекты-аналоги №№ 2, 3 и 5 не идентифицированы, что не позволяет подтвердить достоверность характеристик, используемых в расчетах в Отчете.

- Объекты-аналоги отнесены к землям населенных пунктов безосновательно (объекты - аналоги № 1 и 4 находятся на землях сельскохозяйственного назначения, местоположение объектов- аналогов № 2,3 и 5 не идентифицировано).

- Корректировка на коммуникации применена безосновательно. Для определения кадастровой стоимости земельный участок оценивается как свободный от улучшений, учитывается только возможность подведения коммуникаций на участок.

- Корректировка на уторговывание (стр. 43 Отчета) в размере 15,4% для земельных участков сельскохозяйственного назначения применена неверно. Оцениваемые земельные участки не относятся к указанному классу объектов, имеют вид разрешенного использования «обеспечение сельскохозяйственного производства».

- Корректировка на условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки), с использованием информации интернет-сайта rosrealt.ru, выбрана неверно. Данные, приведенные на сайте, относятся к земельным участкам под ИЖС, что не соответствует сегменту рынка объектов оценки.

- Нарушены требования пункта 22 б ФСО №7, согласно которому, при применении сравнительного подхода к оценке недвижимости в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка.

Оцениваемые объекты – земельные участки, расположенные, согласно ПЗЗ, в производственной зоне (П1) села Нижний Мамон, имеющие вид разрешенного использования - обеспечение сельскохозяйственного производства. Данный вид использования включает в себя размещение машинно-транспортных и ремонтных станций, ангаров и гаражей для сельскохозяйственной техники, амбаров, водонапорных башен, трансформаторных станций и иного технического оборудования, используемого для ведения сельского хозяйства, что дает основание отнести оцениваемые объекты к сегменту земель под промышленную застройку. Объекты-аналоги, земельные участки садоводческих товариществ, не относятся к одному сегменту рынка с оцениваемыми объектами.

**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 земельного участка с кадастровым номером **36:06:0900010:2**.

**ГОЛОСОВАЛИ:**

<b>Члены комиссии</b>	<b>За</b>	<b>Против</b>
Калабухов Геннадий Алексеевич	За	
Волков Владимир Викторович	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Тархов Александр Евгеньевич	За	
Хабаров Андрей Михайлович	За	
Кнуров Александр Дмитриевич	За	
Юсупов Сергей Валентинович	За	

за – 9 членов комиссии;  
против - 0.


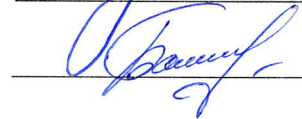
**По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:**

Отклонить заявление.

Настоящее решение может быть оспорено в суде.

Председатель комиссии

Секретарь

С.В. Юсупов

Е.Ю. Башкатова