



**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 №170

**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 01.07.2022

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)	36:25:6945026:8609 Воронежская область, Рамонский р-н, хутор Ветряк, ул. Транспортная, 86

поданное на основании установления рыночной стоимости объекта недвижимости (далее - заявление) в размере: 37 165 240,00 (тридцать семь миллионов сто шестьдесят пять тысяч двести сорок рублей), в отчете об оценке от «06» апреля 2022 года №106/2, составленному оценщиком (далее – оценщик, составивший отчет об оценке):

Цветкова Лариса
Константиновна

Некоммерческое партнерство
Саморегулируемая организация
"Деловой Союз Оценщиков"

Свидетельство от
20.01.2011 №0268

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 58 484 699,04 (пятьдесят восемь миллионов четыреста восемьдесят четыре тысячи шестьсот девяносто девять рублей 04 копейки) по состоянию на 20.10.2020, утвержденной актом АОКС-36/2021/000147 от 28.04.2021, уменьшение 36 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. 24 и 26 Отчета Оценщик неверно определил сегмент рынка объекта оценки: на стр. 24 приведен диапазон для Новохоперского района, тогда как объект находится в Рамонском районе;

- На стр. 26 ошибочно указано, что существующее разрешенное использование объекта оценки - «Для размещения объекта образования», тогда как объект оценки имеет вид разрешенного использования – «Для строительства торгового комплекса с автосервисом».

- На стр. 35 и 36 Отчета в таблице нет данных о цене продажи Объектов-аналогов №2 и №3, а также неверно указана площадь объекта-аналога №3.

- Информация по Объекту-аналогу №2 в таблице на стр.39 и 40 не соответствует скриншоту объявления на стр. 50 и информации в таблице на стр. 36.

- Неверно определен статус населенного пункта и произведена корректировка по данному параметру для Объектов-аналогов №1 и №2. Рабочий поселок Панино и город Новохопёрск отнесены к райцентрам с развитой промышленностью необоснованно, поскольку, не имеют крупных промышленных предприятий.

- Корректировка на площадь для Объектов-аналогов №3 проведена некорректно. В объявлении о предложении к продаже данного объекта указана площадь 90 соток (стр. 51), при этом, корректирующий коэффициент взят для участка площадью менее 15 соток (стр. 38).

- Неверно идентифицирован Объект-аналог №3. Площадь участка, указанная в объявлении, не соответствует площади участка, указанного на ПКК Росреестра.

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 **36:25:6945026:8609**.

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.

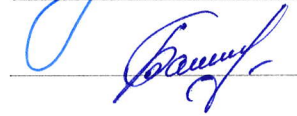
Настоящее решение может быть оспорено в суде.

Председатель комиссии



С.В. Юсупов

Секретарь



Е.Ю. Башкатова