



**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 №237

**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)**

17.08.2022
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: Волков В.В., заместитель руководителя 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

Тархов А.Е., эксперт Бюро по защите прав предпринимателей и инвесторов Воронежского областного отделения общественной организации малого и среднего предпринимательства «ОПОРА РОССИИ»

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

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 Башкатова Е.Ю., начальник отдела аналитической работы и
секретаря обеспечения основной деятельности ГБУ ВО «ЦГКО ВО»
комиссии:
Присутствовали: Третьяков С.Н., директор ГБУ ВО «ЦГКО ВО»

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

на заседании, проведенном «17» августа 2022 года, рассмотрела поступившее в
 комиссию 08.08.2022 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)	36:27:0010600:49 Воронежская область, р-н Россошанский, г. Россошь, ул. Промышленная, 7

поданное на основании установления рыночной стоимости объекта недвижимости
 (далее - заявление) в размере: 19 056 000,00 (девятнадцать миллионов пятьдесят
 шесть тысяч рублей), в отчете об оценке от "12" июля 2022 № 297/22, составленному
 оценщиком (далее – оценщик, составивший отчет об оценке):

Резникова Юлия Ивановна	Саморегулируемая организация Ассоциация "Русское общество оценщиков"	Свидетельство от 22.07.2020 № 0001057
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 27 987
 752,10 (двадцать семь миллионов девятьсот восемьдесят семь тысяч семьсот
 пятьдесят два рубля 10 копеек) по состоянию на 01.01.2020, утвержденной приказом
 Департамента имущественных и земельных отношений Воронежской области от
 06.11.2020 №2562, уменьшение 32 процента.

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 следующем.

Нарушены требования п. 5 ФСО №3 «в отчете должна быть изложена
 информация, существенная с точки зрения оценщика для определения стоимости

объекта оценки; информация, приведенная в отчете об оценке, существенным образом влияющая на стоимость объекта оценки, должна быть подтверждена; 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 не идентифицированы согласно публичной кадастровой карте Росреестра, что не позволяет подтвердить их характеристики (вид разрешенного использования земельных участков (функциональное назначение), расположение относительно крупных автодорог, наличие свободного подъезда, характер подъездных путей, конфигурация земельных участков, доступность инженерных коммуникаций). Невозможно сделать выводы о достоверности сведений, указанных в объявлении.

Нарушены требования п. 22д ФСО №7 «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».

- На этапе внесения корректировок оценщиком ошибочно не учтено различие объекта оценки и объекта- аналога №1 по фактору близости к автодороге и характеру подъездных путей. Объект оценки прилегает к автодороге, имеет асфальтированные подъездные пути. Объект- аналог №1 находится на удалении от автодороги, имеет грунтовые подъездные пути. Требуется внесение корректировок.

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 **36:27:0010600:49**.

ГОЛОСОВАЛИ:

Члены комиссии	За	Против
Волков Владимир Викторович	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Тархов Александр Евгеньевич	За	
Кнуров Александр Дмитриевич	За	
Москалев Алексей Игоревич	За	
Юсупов Сергей Валентинович	За	

--	--	--

за – 8 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