



**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 №182
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»

комиссии:

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 06.07.2022

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) | 36:06:0100016:784 Воронежская область, р-н Верхнемамонский, с Верхний Мамон, ул Дорожная |

поданное на основании установления рыночной стоимости объекта недвижимости (далее - заявление) в размере: 316 000,00 (триста шестнадцать тысяч рублей), в отчете об оценке от «17» июня 2022 года №221/2022, 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 682 348,75 (шестьсот восемьдесят две тысячи триста сорок восемь рублей 75 копеек) по состоянию на 01.01.2020, утвержденной приказом Департамента имущественных и земельных отношений Воронежской области от 06.11.2020 №2562, уменьшение 54 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 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. 55-56 объект- аналог №3 имеет вид разрешённого использования для сельскохозяйственного использования, согласно данным публичной кадастровой карты Росреестра, тогда как в расчётной таблице оценщик указывает коммерческое использование. Требуется внесение корректировки на вид разрешённого использования.

- На стр. 56 оценщик указывает корректировку на близость к объектам, повышающим стоимость. Данная корректировка применима для земельных участков с видом разрешенного использования под индивидуальное жилищное строительство и для земельных участков под объекты рекреации, согласно Справочника оценщика Лейфера. Для объектов коммерческого назначения она не применима. В данном случае следует учесть корректировку на красную линию.

- Объект оценки и аналог №3 расположены на красной линии, согласно данным Яндекс карты и публичной кадастровой карты. В расчётной таблице на стр. 56 оценщик неверно указал их расположение как внутриквартальное.

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

Анализ рынка по текущим предложениям отсутствует. Оценщик не приводит данные о фактических ценах сделок и предложений на дату оценки. Используемые в расчёте аналоги (расположены в г. Воронеж) не сопоставимы по местоположению с объектом оценки (с. Верхний Мамон) и не отображают ценообразование в районе расположения объекта оценки.

- Оценщиком нарушен ФСО №3: глава II, пункт 5 Требования к составлению отчета об оценке: «информация, приведенная в отчете об оценке, существенным образом влияющая на стоимость объекта оценки, должна быть подтверждена».

- Объекты-аналоги 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 **36:06:0100016:784**.

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

Секретарь

С.В. Юсупов

Е.Ю. Башкатова