



**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

22.12.2021

№ 31

Решение

**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)**

Комиссия в составе:

- | | |
|---|--|
| председатель комиссии: | Юсупов С.В., руководитель департамента имущественных и земельных отношений Воронежской области |
| заместитель председателя комиссии: | Калабухов Г.А., начальник отдела землеустройства, мониторинга земель и кадастровой оценки недвижимости Управления Росреестра по Воронежской области |
| члены комиссии: | 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» |
| | 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» декабря 2021 года, рассмотрела поступившее в
комиссию 02.12.2021 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)	36:27:0010417:74 Воронежская область, Россошанский район, г. Россошь, ул. Ростовское шоссе, 28

поданное на основании установления рыночной стоимости объекта недвижимости
(далее - заявление) в размере: 8 607 500,00 (восемь миллионов шестьсот семь тысяч
пятьсот рублей), в отчете об оценке от «09» ноября 2021 года №08/11/21-01,
составленный оценщиком (далее – оценщик, составивший отчет об оценке):

Трюшников Евгений
Сергеевич

АССОЦИАЦИЯ «РУССКОЕ
ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ»

Свидетельство от
14.06.2013 №008523

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 12 243 355,16 (двенадцать
миллионов двести сорок три тысячи триста пятьдесят пять рублей 16 копеек) по
состоянию на 01.01.2020, утвержденной приказом Департамента имущественных и
земельных отношений Воронежской области от 06.11.2020 №2562, уменьшение 30
процентов.

В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:

Отчет об оценке содержит нарушения требований, установленных федеральными стандартами оценки (далее – ФСО), к описанию в отчете об оценке информации, используемой при проведении оценки, что выражается в том, что:

Нарушены требования ст.11 Федерального закона №135-ФЗ Отчет не должен допускать неоднозначное толкование или вводить в заблуждение и **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

На стр. 23-24 Отчета, делая обзор рынка земельных участков Оценщик приводит таблицу с диапазонами цен земельных участков в Воронежской области, при этом описание рынка земельных участков представлено в большей степени для г. Воронеж и его районов.

На стр.27-28 Отчета в таблице Ценообразующих факторов для фактора наличие улучшений представлена информация о транспортных подъездных путях, для фактора площадь - об улучшениях, характеристика и диапазон значений фактора «назначение» представлены в комментариях к фактору категория земель, что вводит в заблуждение.

При проведении расчетов Оценщик использует не идентифицированные объекты-аналоги №1 и №3. Невозможно провести идентификацию объекта и подтвердить разрешенное использование, уточнить местоположение, наличие строений на участке и другие характеристики, влияющие на стоимость.

Нарушены требования ФСО №1 п.8 Информация о событиях, произошедших после даты оценки, может быть использована для определения стоимости объекта оценки только для подтверждения тенденций, сложившихся на дату оценки, в том случае, когда такая информация соответствует сложившимся ожиданиям рынка на дату оценки.

Оценщик использует информацию о событиях, произошедших после даты оценки (01.01.2020). На стр. 35 Отчета представлен скриншот объявления для объекта - аналога №1 с указанием даты объявления «дата статистики 2014-09-21/2020-05-31». Кроме того, в нарушение требований п.5 ст.11 Федерального закона №135-ФЗ Отчет не должен допускать неоднозначное толкование или вводить в заблуждение. На стр.38-39 Отчета в Таблице 12 Расчет рыночной стоимости земельных участков указана дата предложения для объекта-аналога №1 - 29.12.2019, а в скриншоте объявления для объекта - аналога №1 указана «дата статистики 2014-09-21/2020-05-31».

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 об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

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	
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