



**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 №139**

**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)**

07.07.2022  
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

**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»

Тихова А.В., начальник отдела кадастровой оценки ГБУ ВО  
«ЦГКО ВО»

на заседании, проведенном «07» июля 2022 года, рассмотрела поступившее в комиссию 14.06.2022 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>36:14:0800003:127</b> Воронежская область, Лискинский р-н, восточнее с. Селявное (Администрация Селявинского сельского поселения)

поданное на основании установления рыночной стоимости объекта недвижимости (далее - заявление) в размере: 166 354 000,00 (сто шестьдесят шесть миллионов триста пятьдесят четыре тысячи рублей), в отчете об оценке от «14» марта 2022 года №220099-ОН, составленному оценщиком (далее – оценщик, составивший отчет об оценке):

Кузина Юлия  
Михайловна

Саморегулируемая организация  
«Региональная ассоциация  
оценщиков»

Свидетельство от  
13.12.2016 №00922

\_\_\_\_\_  
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 781 606 600,00 (семьсот восемьдесят один миллион шестьсот шесть тысяч шестьсот рублей) по состоянию на 01.01.2021, утвержденной приказом Департамента имущественных и земельных отношений Воронежской области от 13.10.2021 №2272, уменьшение 79 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.

- При проведении расчетов рыночной стоимости использованы аналоги из закрытой базы данных ЭсАрДжи, доступ к которой ограничен. Отсутствует возможность проверки правильности внесения характеристик объектов из объявлений о продаже. Таким образом, информация, существенным образом влияющая на стоимость объектов оценки, не подтверждена.

Информация об аналогах сопровождается копиями страниц базы данных ЭсАрДжи и ссылками на нее (<https://ba.srg-it.ru/login.html>). При этом, нет возможности подтвердить точность переноса данных с сайтов объявлений в базу компании «ЭсАрДжи».

Ссылки для аналогов №№ 1, 3 на страницы сайтов domofond.ru, multilisting.ru в настоящее время не активны; аналоги №№ 2,4 на сайте cian.ru сняты с публикации. Копии интернет-страниц сайтов объявлений не приложены.

- Статус населенного пункта для аналога №4 «райцентры с развитой промышленностью» определен некорректно (стр. 75), поскольку, для Верхнехавского района приоритетным является сельскохозяйственное производство.

- Расположение аналога №4 относительно автомагистрали Р-193, как «в непосредственной близости», определено некорректно (стр. 75). Данный объект находится в населенном пункте, на расстоянии около 20 км от региональной автодороги Р-193.

### 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 **36:14:0800003:127**.

#### 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	
Юсупов Сергей Валентинович	За	


за – 6 членов комиссии;  
против - 0.



По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:  
Отклонить заявление.

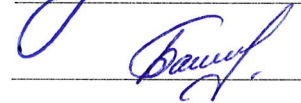
Настоящее решение может быть оспорено в суде.

Председатель комиссии



С.В. Юсупов

Секретарь



Е.Ю. Башкатова