



**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 №211

**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)**

03.08.2022
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:** 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: Третьяков С.Н., директор ГБУ ВО «ЦГКО ВО»

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

на заседании, проведенном «03» августа 2022 года, рассмотрела поступившее в комиссию 15.07.2022

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)	36:11:0100064:190 Воронежская область, Каменский р-н, городское поселение Каменское, пгт Каменка, ул. Россошанская, 2а

поданное на основании установления рыночной стоимости объекта недвижимости (далее - заявление) в размере: 104 200,00 (сто четыре тысячи двести рублей), в отчете об оценке от «08» июля 2022 года №3354/07/22, составленному оценщиком (далее – оценщик, составивший отчет об оценке):

Гилева София
Станиславовна

Некоммерческое партнерство
"САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ
ОРГАНИЗАЦИЯ
АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ
МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ"

Свидетельство от
29.12.2007 №1327-07

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 367 385,85 (триста шестьдесят семь тысяч триста восемьдесят пять рублей 85 копеек) по состоянию на 25.03.2021, утвержденной актом АОКС-36/2021/000126 от 09.04.2021, уменьшение 72 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 п. 8 ФСО №1: «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».

- В разделе «Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с земельными участками под коммерческую застройку в Воронежской области» на стр.37, 44, 46 Отчета представлена информация о предложениях земельных участков после даты оценки (25.03.2021). Кроме того, данная информация содержится в табл.

5 «Сравнительный анализ объекта оценки и объектов-аналогов» и табл. 6 «Расчет рыночной стоимости земельного участка» (объект -аналог №4 - дата 08.09.2021 г., объект-аналог №6 - дата 03.04.2021).

- при Анализе рынка Воронежской области стр. 31-36 Отчета оценщик делает выводы и представляет информацию о диапазонах рыночных цен земельных участков, основываясь на исследованиях АКГ «Инвест оценка» за 2021 год.

-корректировка на местоположение стр.77 Отчета также принята по данным исследования АКГ «Инвест оценка» за 2021 год.

На стр. 31 Отчета оценщик отмечает, что результаты исследования рекомендуются к применению при определении стоимости по состоянию на конец 2021 года, однако дата оценки 25.03.2021. Результат рыночной стоимости объекта оценки не может быть признан достоверным.

Нарушены требования п.5 ФСО № 3 «информация, приведенная в отчете об оценке, существенным образом влияющая на стоимость объекта оценки, должна быть подтверждена»;

- Объекты-аналоги №№ 1-7 не идентифицированы согласно публичной кадастровой карте Росреестра. Невозможно сделать выводы о достоверности сведений, указанных в объявлениях и принятых в расчете характеристик объектов.

- На копии распечатки интернет-страницы объявлений объектов-аналогов №6 и №7 (стр. 64-65 Отчета) содержится информация об использовании объекта-аналога №6 «под нежилое строительство» объекта-аналога №7 под «многофункциональное здание комплексного обслуживания населения» (земельный участок приобретался под мойку самообслуживания). Объект оценки имеет вид разрешенного использования «под магазины». Уточнений по виду разрешенного использования объектов аналогов №6 и №7 не представлено. Отнесение объектов-аналогов №6 и №7 к видам разрешенного использования «коммерческое использование» не подтверждено.

Нарушены требования п.5 ФСО № 3 «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.56 Отчета п.18.3 «Основные выводы относительно рынка недвижимости.», оценщик делает вывод о том, что «на цену продажи земельных участков индустриального назначения...» в то время, как объект оценки относится к сегменту рынка «коммерческое использование». Данное суждение вводит в заблуждение.

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 **36:11:0100064:190.**

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	


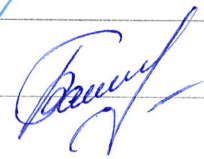
за – 6 членов комиссии;
против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:
Отклонить заявление.

Настоящее решение может быть оспорено в суде.

Председатель комиссии

Секретарь

С.В. Юсупов

Е.Ю. Башкатова