



**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 № 351

**комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой
стоимости на территории Воронежской области, созданной на основании
приказа департамента имущественных и земельных отношений Воронежской
области от 28.07.2021 № 1714
(далее - комиссия)**

22.08.2023

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: Чернов Д.С., заместитель генерального директора ОАО
«Воронежстройинформ», оценщик

Цыганков Д.А., президент ассоциации гильдии независимых
оценщиков Черноземья, член комитета Торгово-
промышленной палаты Воронежской области по оценочной
деятельности, судебной экспертизе, кадастру и консалтингу

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

Сенцова М.В., общественный представитель
Уполномоченного по защите прав предпринимателей в
Воронежской области

**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»

Латынина И.А., заместитель директора ГБУ ВО «ЦГКО ВО»

на заседании, проведенном «22» августа 2023 года, рассмотрела поступившее в
комиссию 11.08.2023 от ООО «Восток - Агро» (ОГРН 1023601231532, 396630,

Воронежская область, Россошанский район, с. Евстратовка, ул. Пролетарская, д.3) 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) | 36:27:0800003:42 Воронежская область, р-н Россошанский, с. Старая Калитва, пер. Юбилейный, 12а |

поданное на основании установления рыночной стоимости объекта недвижимости (далее - заявление) в размере: 5 141 142,00 (пять миллионов сто сорок одна тысяча сто сорок два рубля), в отчете об оценке от «07» августа 2023 №412/23, составленному оценщиком (далее – оценщик, составивший отчет об оценке):

| | | |
|--|---|---|
| Резникова Юлия Ивановна | Саморегулируемая организация Ассоциация «Русское общество оценщиков» | Свидетельство от 22.07.2020 №0001057 |
| <small>фамилия, имя, отчество оценщика</small> | <small>наименование саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является оценщик</small> | <small>реквизиты документа подтверждающего членство оценщика в саморегулируемой организации оценщиков</small> |

В результате рассмотрения заявления комиссией установлено отличие рыночной стоимости объекта недвижимости от кадастровой стоимости объекта недвижимости, определенной в размере 8 881 596,27 (восемь миллионов восемьсот семьдесят одна тысяча пятьсот девяносто шесть рублей 27 копеек) по состоянию на 01.01.2022, утвержденной приказом Департамента имущественных и земельных отношений Воронежской области от 18.10.2022 № 2631, уменьшение 42 процента.

В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:

При составлении отчета нарушено требование ст. 11 Федерального закона «Об оценочной деятельности в РФ» №135-ФЗ «отчет не должен допускать неоднозначное толкование или вводить в заблуждение» и требование пп.3 п.2 ФСО № VI «отчет должен содержать достаточное количество сведений, позволяющее квалифицированному специалисту, не участвовавшему в процессе оценки объекта оценки, понять логику и объем проведенного оценщиком исследования, убедиться в его соответствии заданию на оценку и достаточности для цели оценки».

В представленной копии объявления аналога №1 (сс. 34-35 отчета) отсутствует информация о дате публикации объявления о продаже. Таким образом, цена предложения на дату оценки (01.01.2022) аналога №1 не подтверждена. Кроме того, в разных источниках сети интернет представлена информация о цене предложения данного аналога, существенно превышающая представленную в отчете.

ВЫВОД

Результаты, полученные в рамках данного отчёта, не рекомендованы к использованию для установления кадастровой стоимости в размере рыночной.

Председательствующим на голосование вынесен вопрос об отклонении заявления о пересмотре кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером **36:27:0800003:42**.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 43:

| Члены комиссии | За | Против |
|------------------------------|-----------|---------------|
| Чернов Дмитрий Сергеевич | За | |
| Цыганков Дмитрий Анатольевич | За | |
| Кнуров Александр Дмитриевич | За | |
| Сенцова Марина Владимировна | За | |
| Юсупов Сергей Валентинович | За | |

за – 5 членов комиссии;
против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:
Отклонить заявление.

Настоящее решение может быть оспорено в суде.

Председатель комиссии

С.В. Юсупов