



**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@govvm.ru
ОГРН 1023601570904, ИНН/КПП 3666057069/366601001

Решение №219

**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)**

17.08.2022
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: Волков В.В., заместитель руководителя финансов Воронежской области

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

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

Тархов А.Е., эксперт Бюро по защите прав предпринимателей и инвесторов Воронежского областного отделения общественной организации малого и среднего предпринимательства «ОПОРА РОССИИ»

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

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 «17» августа 2022 года, рассмотрела поступившее в комиссию 21.07.2022 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)	36:34:0209016:2249 Воронежская область, г. Воронеж, проспект Труда, земельный участок 46/1

поданное на основании установления рыночной стоимости объекта недвижимости (далее - заявление) в размере: 6 119 000,00 (шесть миллионов сто девятнадцать тысяч рублей), в отчете об оценке от "04" июля 2022 №24/06/22-01, составленному оценщиком (далее – оценщик, составивший отчет об оценке):

Трюшников Евгений Сергеевич	Саморегулируемая организация Ассоциация "Русское общество оценщиков"	Свидетельство от 22.07.2020 №0002410
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 10 279 443,47 (десять миллионов двести семьдесят девять тысяч четыреста сорок три рубля 47 копеек) по состоянию на 17.03.2022, утвержденной актом АОКС-36/ЗУ/2022/000113 от 01.04.2022, уменьшение 40 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 следующем.

Нарушены требования статьи 11 Федерального закона «Об оценочной деятельности в РФ» №135-ФЗ «отчет не должен допускать неоднозначное толкование или вводить в заблуждение» и требование 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 с. 15 и 19 отчета, в таблицах 6 и 7, представлена информация за 2017-2019гг., тогда как дата оценки 17.03.2022г. Необходимо актуализировать сведения по состоянию на дату оценки.

- На с. 19 отчета приводится Классификатор видов разрешенного использования земельных участков, утвержденный приказом Минэкономразвития России от 01.09.2014г. № 540, указанный документ на дату оценки (17.03.2022) утратил силу.

- На с. 32 отчета, в наименовании таблицы 9 «Диапазон цен по продаже земельных участков в г. Воронеж в 2019-2020 г.», допущена опечатка, приведенная таблица содержит сведения, в том числе за 2021г.

- На с. 32-33 отчета, в анализе данных о ценах сделок и (или) предложений, не представлена информация о ценах сделок и предложений в районе расположения объекта оценки.

- На с. 49 отчета, в таблице 12, объект оценки отнесен к территориальной зоне «Многоквартирная жилая застройка». Однако, согласно публичной кадастровой карте и данным ресурса «Яндекс Карты», объект оценки расположен в зоне крупного транспортного узла и в зоне деловой и общественной активности. Местоположение объекта оценки соответствует двум зонам: «Зоны автомагистралей» (пересечение Московского проспекта и проспекта Труда) и «Центры деловой активности». Требуется внесение корректировок.

Нарушены требования п. 5 ФСО №3 в части неоднозначности толкования полученных результатов.

- На с. 21-32 отчета приведено «Кластерное деление и ценовое зонирование города Воронежа и районов Воронежской области», из которого понятно, что объект оценки и объекты-аналоги расположены в разных кластерах с разным диапазоном средних удельных цен продажи земельных участков. Вследствие этого нарушения невозможно подтвердить корректность внесения/невнесения тех или иных корректировок в рамках сравнительного подхода.

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 **36:34:0209016:2249**.

ГОЛОСОВАЛИ:

Члены комиссии	За	Против
Волков Владимир Викторович	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	

Тархов Александр Евгеньевич	За	
Кнуров Александр Дмитриевич	За	
Москалев Алексей Игоревич	За	
Юсупов Сергей Валентинович	За	

за – 8 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