



**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 № 454

**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)**

20.10.2022

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

Волков В.В., заместитель руководителя департамента
финансов Воронежской области

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

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

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

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., начальник отдела мониторинга рынка недвижимости ГБУ ВО «ЦГКО ВО»

на заседании, проведенном «20» октября 2022 года, рассмотрела поступившее в комиссию 06.10.2022 от

заявление о пересмотре результатов определения кадастровой стоимости земельного участка, в отношении которого оспариваются результаты определения кадастровой стоимости:

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:04:0103059:427 Воронежская область, Борисоглебский городской округ, г. Борисоглебск, ул. 40 лет Октября, 249

поданное на основании установления рыночной стоимости земельного участка (далее - заявление) в размере: 3 176 100,00 (три миллиона сто семьдесят шесть тысяч сто рублей), в отчете об оценке от «05» сентября 2022 № 17/08/22-02, составленному оценщиком (далее – оценщик, составивший отчет об оценке):

Трюшниковая Юлия
Александровна

Некоммерческое партнерство
"Сообщество специалистов-
оценщиков "СМАО"

Свидетельство от
08.07.2011 №3356

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 земельного участка от кадастровой стоимости земельного участка, определенной в размере 5 288 280,45 (пять миллионов двести восемьдесят восемь тысяч двести восемьдесят рублей 45 копеек) по состоянию на 17.12.2020, утвержденной актом АОКС-36/2021/000147 от 28.04.2021, уменьшение 40 процентов.

В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:

Отчет об оценке содержит нарушения требований Федерального закона от 29.07.1998 № 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.

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 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. 24 отчета в разделе 4.3 «Обзор рынка недвижимости региона местоположения объекта оценки» в качестве обзора рынка земельных участков приведена таблица 15 с диапазонами средних удельных цен продажи земельных участков в Воронежской области по основным видам разрешенного использования, однако далее представлено описание удельных цен продажи земельных участков по г. Воронежу. В связи с этим невозможно подтвердить, что приведенный в отчете анализ рынка в полной степени соответствует сегменту оцениваемого объекта. Нарушены требования п. 5 ФСО № 3 в части неоднозначного толкования.

В представленной копии объявления объекта-аналога №1 (с. 35 отчета) отсутствует информация о дате публикации объявления о продаже. Таким образом, цена предложения на дату оценки (01.01.2020) объекта-аналога №1 не подтверждена.

В соответствии с заданием на оценку, объектами оценки являются земельные участки с кадастровыми номерами 36:04:0103059:427 и 36:04:0103059:307. Однако, на с. 22 отчета при определении сегмента рынка, к которому принадлежат оцениваемые объекты, кроме земельных участков, указанных в задании на оценку, содержатся ошибочные сведения о земельном участке с кадастровым номером 36:04:0101050:15 в качестве объекта оценки.

Кроме того, не обоснован отказ от корректировки на транспортную доступность для объекта-аналога №2, так как транспортная доступность данного объекта ограничена. Объект-аналог №2 с кадастровым номером 36:28:6600031:117 не имеет свободного выезда на улицу Транспортную, между объектом-аналогом №2 и проезжей частью расположена полоса зеленых насаждений.

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 земельного участка с кадастровым номером **36:04:0103059:427**.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 35:

Члены комиссии	За	Против
Калабухов Геннадий Алексеевич	За	
Волков Владимир Викторович	За	
Кнуров Александр Дмитриевич	За	
Москалев Алексей Игоревич	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	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

С.В. Юсупов

Секретарь

Е.Ю. Башкатова