



**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 №231

**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 Башкатова Е.Ю., начальник отдела аналитической работы и
секретаря обеспечения основной деятельности ГБУ ВО «ЦГКО ВО»
комиссии:
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 04.08.2022 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)	36:34:0209020:4914 Воронежская область, г. Воронеж, ул. Еремеева, 22п

поданное на основании установления рыночной стоимости объекта недвижимости
 (далее - заявление) в размере: 5 786 000,00 (пять миллионов семьсот восемьдесят
 шесть тысяч рублей), в отчете об оценке от "09" июня 2022 № 172-1к21,
 составленному оценщиком (далее – оценщик, составивший отчет об оценке):

Токарев Артем Видадиевич	Саморегулируемая организация оценщиков "Союз "Федерация Специалистов Оценщиков"	Выписка из реестра членов саморегулируемой организации оценщиков от 27.08.2021. Регистрационный №349 от 28.12.2016г.
<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 8 149 220,36
 (восемь миллионов сто сорок девять тысяч двести двадцать рублей 36 копеек) по
 состоянию на 01.01.2020, утвержденной приказом Департамента имущественных и
 земельных отношений Воронежской области от 06.11.2020 №2562, уменьшение 29
 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 (далее – ФСО), требований к
 описанию в отчете об оценке информации, используемой при проведении оценки,

которые выражаются в следующем.

Нарушены требования п.5 ФСО №3 «в отчете должна быть изложена информация, существенная с точки зрения оценщика для определения стоимости объекта оценки; информация, приведенная в отчете об оценке, существенным образом влияющая на стоимость объекта оценки, должна быть подтверждена; 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».

- В разделе «Анализ ценообразующих факторов» (с. 23 отчета) приведен ценообразующий фактор «характер подъездных путей к земельному участку», однако в дальнейших расчетах он не используется. Оценщик ошибочно не вводит корректировку на «характер подъездных путей к земельному участку». Объект-аналог № 2 и часть объекта-аналога № 1 отличаются по ценообразующему фактору «характер подъездных путей к земельному участку» с объектом оценки. Один из двух участков, предлагаемых к продаже в составе объекта-аналога №1, а именно, участок с кадастровым номером 36:34:0208079:9300, а также объект-аналог №2 не имеют асфальтированного подъезда к участку, в отличие от объекта оценки.

- Оценщик ошибочно применяет корректировку на наличие улучшений для объекта-аналога №3. В расчетной таблице (с. 61 отчета) в отношении объекта-аналога №3 указано, что улучшения отсутствуют.

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 **36:34:0209020:4914**.

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.

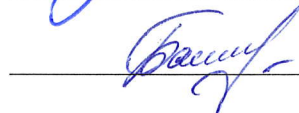
Настоящее решение может быть оспорено в суде.

Председатель комиссии



С.В. Юсупов

Секретарь



Е.Ю. Башкатова