



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

19.01.2022

№ 9

Решение

**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)

Комиссия в составе:

**председатель
комиссии:** Юсупов С.В., руководитель департамента имущественных и
земельных отношений Воронежской области

**члены
комиссии:** Сенцова М.В., общественный представитель
Уполномоченного по защите прав предпринимателей в
Воронежской области

Волков В.В., заместитель руководителя департамента
финансов 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

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»

**при участии
секретаря
комиссии:**

Башкатова Е.Ю., начальник отдела аналитической работы и обеспечения основной деятельности ГБУ ВО «ЦГКО ВО»

Присутствовали: Пинигин А.Ю., директор ГБУ ВО «ЦГКО ВО»

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

на заседании, проведенном «18» января 2022 года, рассмотрела поступившее в комиссию 28.12.2021 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)	36:34:0310012:1821 Воронежская область, г. Воронеж, ул. Чебышева, 7а

поданное на основании установления рыночной стоимости объекта недвижимости (далее - заявление) в размере: 30 679 000,00 (тридцать миллионов шестьсот семьдесят девять тысяч рублей), в отчете об оценке от «09» декабря 2021 года №2738-08-2021-М/36-3, составленному оценщиком (далее – оценщик, составивший отчет об оценке):

Минина Татьяна
Игоревна

Саморегулируемая организация
оценщиков Региональная
ассоциация оценщиков

Свидетельство от
05.03.2018 №01032

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 50 401 444,17 (пятьдесят миллионов четыреста одна тысяча четыреста сорок четыре рубля 17 копеек) по состоянию на 01.01.2020, утвержденной приказом Департамента имущественных и земельных отношений Воронежской области от 06.11.2020 №2562, уменьшение 39 процентов.

В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:

Отчет об оценке содержит нарушения требований, установленных федеральными стандартами оценки (далее – ФСО), к описанию в отчете об оценке информации, используемой при проведении оценки, что выражается в том, что:

Нарушены требования статьи 11 Федерального закона об оценочной деятельности в РФ №135-ФЗ: отчет не должен допускать неоднозначное толкование или вводить в заблуждение и **требования ФСО № 3, пункт 5:** 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.

Оценщик относит объект оценки и объекты-аналоги к разным категориям городских районов (стр. 60 Отчета), обосновывая это тем, что объект оценки расположен в непосредственной близости от автомагистрали, а объекты-аналоги - в непосредственной близости от промзон города. Однако, объект оценки также расположен в промзоне (территориальная зона 36:00-7.4 г. Воронежа), а объекты-аналоги №№ 1-3 - вблизи автомагистралей, как указано Оценщиком на стр. 61 Отчета. Данное противоречие допускает неоднозначное толкование.

По параметру «близость к автомагистрали» объекты-аналоги №№ 1-3 приравнены к объекту оценки. Элемент сравнения приведен из издания «Справочник оценщика недвижимости - 2018» под редакцией Л. А. Лейфера. В справочнике пояснено, что под близостью к автомагистрали понимается незначительное удаление и хорошие подъездные пути к ней. Вместе с тем, в приложении к Отчету, Оценщик указывает, что объекты-аналоги №№1-3 не имеют прямого выхода на автомагистраль. Данное противоречие допускает неоднозначное толкование.

При внесении корректировок не учтено преимущество расположения оцениваемого участка вдоль красной линии улицы, по сравнению с расположением объектов-аналогов - в глубине массива застройки.

На стр. 31 Отчета приведена таблица №11 «Выборка объектов – аналогов под объекты производственно-складского назначения на дату оценки», где в 5 из 15 случаев указана стоимость права аренды земельных участков, которая существенно ниже стоимости права собственности. Значения из этой таблицы на стр. 41 Отчета приведены как диапазон стоимости земельных участков. Данное противоречие 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 земельного участка с кадастровым номером **36:34:0310012:1821**.

ГОЛОСОВАЛИ:

Члены комиссии	За	Против
Сенцова Марина Владимировна	За	
Волков Владимир Викторович	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Москалев Алексей Игоревич	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Тархов Александр Евгеньевич	За	

Кнуров Александр Дмитриевич	За	
Юсупов Сергей Валентинович	За	

за – 8 членов комиссии;
против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:
Отклонить заявление.

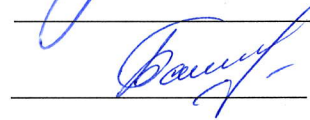
Настоящее решение может быть оспорено в суде.

Председатель комиссии

Секретарь



С.В. Юсупов



Е.Ю. Башкатова