



**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 №96**

**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)**

24.05.2022  
15:00 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 департамента 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

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»

**при участии секретаря комиссии:**

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

**Присутствовали:** Калагастова О.А., заместитель директора ГБУ ВО «ЦГКО ВО»

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

Разумная А.А., Главный эксперт отдела экономического развития Администрации Новоусманского муниципального района Воронежской области

на заседании, проведенном «24» мая 2022 года, рассмотрела поступившее в комиссию 26.04.2022 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)	<b>36:16:0101007:176</b> Воонежская область, Новоусманский р-н, с. Новая Усмань, ул. Солнечная, 20а

поданное на основании установления рыночной стоимости объекта недвижимости (далее - заявление) в размере: 9 810 000,00 (девять миллионов восемьсот десять тысяч рублей), в отчете об оценке от «18» апреля 2022 года №06/04/22-02, 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 17 758 980,00 (семнадцать миллионов семьсот пятьдесят восемь тысяч девятьсот восемьдесят рублей) по состоянию на 01.01.2020, утвержденной приказом Департамента имущественных и земельных отношений Воронежской области от 06.11.2020 №2562, уменьшение 45 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 том, что:

Нарушены требования ст. 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.

- Местоположение объекта-аналога №2 не идентифицировано. Объявление содержит информацию, противоречащую данным ПКК Росреестра, поскольку, по Яблочному переулку в п. Отрадное Новоусманского района не обнаружено земельных участков с разрешенным использованием «для производственных целей». Следовательно, достоверность характеристик участка, приведенных в Отчете (право частной собственности, назначение, близость к трассе, наличие коммуникаций, наличие подъездных путей), не подтверждена.

- Дата предложения аналога №3 взята из объявления неверно.

Нарушены требования п. 22 д ФСО №7: «при применении метода корректировок каждый объект-аналог сравнивается с объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), выявляются различия объектов по этим факторам, и цена объекта-аналога или ее удельный показатель корректируется по выявленным различиям с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки».

- Не учтено различие в местоположении объекта оценки и объектов-аналогов в пределах населенного пункта. Оцениваемый земельный участок находится в центральной части населенного пункта, вблизи крупных массивов жилой застройки, в отличие от объектов аналогов №№ 1,3, расположенных на окраине. Учитывая практику реализации продукции со склада (в случае объекта оценки - мукомольных, крупяных изделий и сахара), непосредственная близость к потребителю является важным ценообразующим фактором.

- Не учтено отсутствие подъездных путей к объекту-аналогу №1. Наличие и качество подъездных автомобильных путей, ведущих непосредственно к земельному участку, в том числе, разворотных площадок, является фактором, существенно влияющим на его стоимость.

Нарушены требования п.22 б ФСО №7: «для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным».

- В отчете безосновательно использованы различные поправочные коэффициенты для объекта оценки и объектов-аналогов. В качестве поправочного коэффициента на местоположение для объекта оценки принято минимальное значение диапазона по данным «АКГ «ИнвестОценка» (стр. 40 Отчета), для объектов-аналогов принято среднее значение диапазона.

- Нарушены требования п.11 ФСО №3: в тексте отчета об оценке должны присутствовать ссылки на источники информации либо копии материалов и распечаток, используемых в отчете, позволяющие делать выводы об источнике получения соответствующей информации и дате ее подготовки. В случае, если информация при опубликовании на сайте в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" не обеспечена свободным доступом на дату проведения оценки или после даты проведения оценки либо в будущем возможно изменение этой информации или адреса страницы, на которой она опубликована, либо используется информация, опубликованная не в общедоступном печатном издании, то к отчету об оценке должны быть приложены копии соответствующих материалов.

- В разделе анализа рынка (стр. 23-26 Отчета) приведена таблица, содержащая информацию предложений земельных участков; на текущую дату информация по ссылкам на интернет-страницы недоступна, копии интернет-страниц к Отчету не приложены.

### 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 **36:16:0101007:176**.

### ГОЛОСОВАЛИ:

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

за – 7 членов комиссии;  
против - 0.


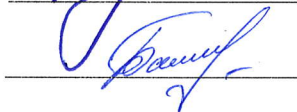
### **По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:**

Отклонить заявление.

Настоящее решение может быть оспорено в суде.

Председатель комиссии

Секретарь

С.В. Юсупов

Е.Ю. Башкатова