



**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

22.12.2021

№ 34

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

заместитель председателя комиссии: Калабухов Г.А., начальник отдела землеустройства, мониторинга земель и кадастровой оценки недвижимости Управления Росреестра по Воронежской области

члены комиссии: 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»

Хабаров А.М., депутат Воронежской областной Думы VII созыва, член Комитета по имущественным и земельным отношениям

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

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

на заседании, проведенном «21» декабря 2021 года, рассмотрела поступившее в
комиссию 02.12.2021 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) | 36:34:0502001:53 Воронежская область, г. Воронеж, ул. Тихий Дон, 61в |

поданное на основании установления рыночной стоимости объекта недвижимости
(далее - заявление) в размере: 31 830 000,00 (тридцать один миллион восемьсот
тридцать тысяч рублей), в отчете об оценке от «23» ноября 2021 года №5769/21,
составленный оценщиком (далее – оценщик, составивший отчет об оценке):

Лахин Виталий
Александрович

Некоммерческое партнерство
«САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ
ОРГАНИЗАЦИЯ
АССОЦИИ
РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ
ОЦЕНКИ» (НП «АРМО»)

Свидетельство от
05.04.2013 №2928-13

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 64 648 634,40 (шестьдесят
четыре миллиона шестьсот сорок восемь тысяч шестьсот тридцать четыре рубля 40

копеек) по состоянию на 01.01.2020, утвержденной приказом Департамента имущественных и земельных отношений Воронежской области от 06.11.2020 №2562, уменьшение 51 процент.

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 ФСО № 3, глава II, пункт 5 информация, приведенная в отчете об оценке, существенным образом влияющая на стоимость объекта оценки, должна быть подтверждена».

Указанные в объявлении данные объекта сравнения №1 и №2, не позволяют провести идентификацию земельного участка и определить его характеристики: местоположение, подтвердить вид разрешенного использования, наличие или отсутствие строений, наличие асфальтированных подъездных путей, наличие ж/д ветки, наличие асфальтированного покрытия, близость крупных автомагистралей города и другие характеристики, оказывающие влияние на его стоимость.

Нарушен пункт статьи 11 Федерального закона об оценочной деятельности в Российской Федерации №135-ФЗ отчет не должен допускать неоднозначное толкование или вводить в заблуждение» и **пункт 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 стр. 36 в тексте объявления (скриншот) объекта аналога №1 указана площадь - «50 сот.», на стр.37 при уточнении информации об объекте аналоге №1 оценщик указывает, что общая площадь – «2000 кв.м», однако в расчетах используется площадь 5 000 кв.м. Данная информация 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 об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

ГОЛОСОВАЛИ:

| Члены комиссии | За | Против |
|-------------------------------|-----------|---------------|
| Калабухов Геннадий Алексеевич | За | |
| Сенцова Марина Владимировна | За | |
| Чернов Дмитрий Сергеевич | За | |
| Москалев Алексей Игоревич | За | |
| Цыганков Дмитрий Анатольевич | За | |
| Тархов Александр Евгеньевич | За | |
| Хабаров Андрей Михайлович | За | |
| Кнуров Александр Дмитриевич | За | |
| Юсупов Сергей Валентинович | За | |

за – 9 членов комиссии;
 против - 0.


По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

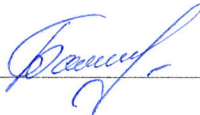
Отклонить заявление.

Настоящее решение может быть оспорено в суде.

Председатель комиссии

Секретарь





С.В. Юсупов

Е.Ю. Башкатова