



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

Решение №14

**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)**

25.01.2022
14:00 часов

г. Воронеж, пл. Ленина,
д.12, каб.216 в режиме
видео – конференц – связи

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 «25» января 2022 года, рассмотрела поступившее в
комиссию 29.12.2021 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)	36:34:0210018:4 Воронежская область, г. Воронеж, ул. Урицкого, 75

поданное на основании установления рыночной стоимости объекта недвижимости
(далее - заявление) в размере: 27 785 000,00 (двадцать семь миллионов семьсот
восемьдесят пять тысяч рублей), в отчете об оценке от «27» декабря 2021 года
№1412/2021, составленному оценщиком (далее – оценщик, составивший отчет об
оценке):

Попов Дмитрий Иванович

Саморегулируемая организация
"Союз "Федерация Специалистов
Оценщиков"

Свидетельство от
27.04.2021 №000529

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 36 303 535,99 (тридцать
шесть миллионов триста три тысячи пятьсот тридцать пять рублей 99 копеек) по
состоянию на 01.01.2020, утвержденной приказом Департамента имущественных и
земельных отношений Воронежской области от 06.11.2020 №2562, уменьшение 23
процента.

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:

1. **Нарушены требования статьи 11 Федерального закона об оценочной деятельности в Российской Федерации №135-ФЗ «Отчет не должен допускать неоднозначное толкование или вводить в заблуждение» и требования ФСО №3 п.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».**

Объекты аналоги №3 и №4 на дату публикации (обновления) объявления, имеют вид разрешенного использования – под индивидуальное жилищное строительство. Таким образом, данные объекты отличаются от объекта оценки по фактору «вид разрешенного использования».

2. **Нарушены требования ФСО №7 глава VII, пункт 22д: «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. При этом корректировка по каждому элементу сравнения основывается на принципе вклада этого элемента в стоимость объекта».**

В разделе «Анализ рынка» Оценщиком приведен интервал значений цен того сегмента рынка, в котором может находиться стоимость объекта оценки: от 6 333 руб./кв. м до 9 889 руб./кв. м. (стр. 40-42 Отчета), однако, в качестве цен предложения взяты участки, не относящиеся к сегменту рынка объекта оценки – 13 из 20 объявлений, с ВРИ – «Индивидуальное жилищное строительство», с перспективой перевода под коммерческую деятельность. Данный анализ рынка не отражает реальную картину ценообразования на рынке земель г. Воронежа под торгово-офисную застройку.

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 **36:34:0210018:4**.

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	
Кнуров Александр Дмитриевич	За	
Юсупов Сергей Валентинович	За	

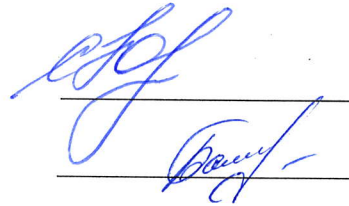
за – 8 членов комиссии;
против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:
Отклонить заявление.

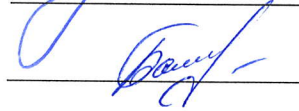
Настоящее решение может быть оспорено в суде.

Председатель комиссии

Секретарь



С.В. Юсупов



Е.Ю. Башкатова