



**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 № 107

**комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости на территории Воронежской области, созданной на основании приказа департамента имущественных и земельных отношений Воронежской области от 28.07.2021 № 1714
(далее - комиссия)**

26.04.2023

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

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

Сенцова М.В., общественный представитель Уполномоченного по защите прав предпринимателей в 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

Чернов Д.С., заместитель генерального директора ОАО «Воронежстройинформ», оценщик

при участии секретаря комиссии:

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

Присутствовали: Третьяков С.Н., директор ГБУ ВО «ЦГКО ВО»

Немцова Е.В., начальник отдела методологии оценки и мониторинга рынка недвижимости ГБУ ВО «ЦГКО ВО»

на заседании, проведенном «26» апреля 2023 года, рассмотрела поступившее в комиссию 05.04.2023 от общества с ограниченной ответственностью «Перспектива плюс» (ОГРН 1133668046357, 394062, г. Воронеж, ул. Героев Сибириков, д. 14а, офис 2) 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)	36:34:0505047:45 Воронежская область, г. Воронеж, ул. Героев Сибириков, 14а

поданное на основании установления рыночной стоимости объекта недвижимости (далее - заявление) в размере: 13 812 000,00 (тринадцать миллионов восьмьсот двенадцать тысяч рублей), в отчете об оценке от «08» февраля 2023 № 134-2/2023, составленному оценщиком (далее – оценщик, составивший отчет об оценке):

Баженова Юлия
Владимировна

фамилия, имя, отчество оценщика

Саморегулируемая организация
«Союз «Федерация
Специалистов Оценщиков»

наименование саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является оценщик

Свидетельство от
27.04.2022 №000940

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 34 073 119,08 (тридцать четыре миллиона семьдесят три тысячи сто девятнадцать рублей 08 копеек) по состоянию на 01.01.2022, утвержденной приказом Департамента имущественных и земельных отношений Воронежской области от 18.10.2022 № 2631, уменьшение 59 процентов.

В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:

Отчет об оценке содержит нарушения требований Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», а также установленных федеральными стандартами оценки требований к описанию в отчете об оценке информации, используемой при проведении оценки, которые выражаются в следующем.

При составлении отчета нарушено требование ст. 11 Федерального закона «Об оценочной деятельности в РФ» №135-ФЗ «отчет не должен допускать неоднозначное толкование или вводить в заблуждение» и п.п. 3 п. 2 ФСО VI «отчет должен содержать достаточное количество сведений, позволяющее квалифицированному специалисту, не участвовавшему в процессе оценки объекта оценки, понять логику и объем проведенного оценщиком исследования, убедиться в его соответствии заданию на оценку и достаточности для цели оценки».

Объект-аналог №1 содержит противоречивую информацию: снимок карты на скриншоте объявления (с. 51 отчета) не совпадает с адресом, указанным в объявлении. Так в тексте объявления указано «Разрешенное использование - под размещение складов, категория земель – земли населенных пунктов», тогда как расположенный на снимке земельный участок 36:34:0000000:41334 имеет разрешенное использование – участок лесного фонда, категория земель – земли лесного фонда. По адресу, указанному в объявлении (ул. Острогжская, 109) расположен земельный участок 36:34:0516001:54 площадью 1 467 862 кв. м. с разрешенным использованием - испытательный комплекс. Учитывая невозможность определить местоположение объекта-аналога №1 и его разрешенное использование, применение корректировок на функциональное назначение и расположение относительно автомагистрали необоснованно.

Текст объявления объекта-аналога №2 (с. 52 отчета) содержит информацию о том, что данное объявление не является публичной офертой, а продажа объекта осуществляется через ЭТП ГПБ (электронная торговая площадка Газпромбанка), однако оценщик без обоснования определил условия сделки как рыночные. Данный земельный участок имеет выезд к проезжей части через другие участки. Корректировка на доступ к земельному участку не обоснована.

Объект-аналог №3 содержит противоречивую информацию: фото на скриншоте объявления с. 53 отчета не совпадает с адресом, указанным в объявлении. Так земельный участок, расположенный по адресу г Воронеж, пр-кт Патриотов, 21 имеет площадь 22 972 кв. м. и является застроенным. Земельный участок, изображенный на фото объявления, не имеет выезда на проспект Патриотов, соответственно применение корректировки на удаление от автомагистрали и на местоположение не обосновано. Также не обосновано утверждение, что у объекта-аналога №3 имеется свободный доступ к участку.

Информация об объекте-аналоге №4 (с. 54 отчета) противоречива: по адресу г. Воронеж, ул. Курчатова, 29 расположен земельный участок площадью 11 769 кв.м. с разрешенным использованием – под размещение складов, тогда как в тексте объявления указано: участок – территория АЗС, площадь - 20 соток. Улица Курчатова не является магистральной, соответственно применение корректировок на функциональное назначение и расположение относительно автомагистрали необоснованно. На с. 58 отчета оценщик определил зону для объекта-аналога №4 как многоквартирная жилая застройка, тогда как по состоянию на 01.01.2022 эта территория относится к зоне П1 (зона промышленных и коммунальных предприятий), рядом расположено Шиловское кладбище. Корректировка на местоположение не обоснована.

ВЫВОД

Результаты, полученные в рамках данного отчёта, не рекомендованы к использованию для установления кадастровой стоимости в размере рыночной.

Председательствующим на голосование вынесен вопрос об отклонении заявления о пересмотре кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером **36:34:0505047:45**.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 12:

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

С.В. Юсупов