



**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 №93

**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)	36:34:0208079:153 Воронежская область, г. Воронеж, ул. Машиностроителей, 22

поданное на основании установления рыночной стоимости объекта недвижимости (далее - заявление) в размере: 32 352 000,00 (тридцать два миллиона триста пятьдесят две тысячи рублей), в отчете об оценке от «12» апреля 2022 года №11/04/22-03, 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 50 774 156,23 (пятьдесят миллионов семьсот семьдесят четыре тысячи сто пятьдесят шесть рублей 23 копейки) по состоянию на 01.01.2020, утвержденной приказом Департамента имущественных и земельных отношений Воронежской области от 06.11.2020 №2562, уменьшение 36 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 Российской Федерации №135-ФЗ: «Отчет не должен допускать неоднозначное толкование или вводить в заблуждение» и требования п. 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».

- Не учтено расположение на участке объекта-аналога №1 опоры ЛЭП; также, не учтены сведения из ЕГРП об ограничении прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации. В частности, относительно охранной зоны ЛЭП запрещено загромождать проезды и подходы к опорам и устраивать складирование воспламеняющихся материалов, что ограничивает возможности использования участка.

- В отношении объекта-аналога №2, не учтено, что объект находится в собственности Воронежской области (собственность публично-правовых образований – информация ПКК Росреестра). Продажа имущества субъекта РФ осуществляется посредством аукциона на повышение; в таком случае, в объявлении указана стартовая цена.

- В отношении объекта - налога №2, не учтены имеющиеся ограничения – охранные зоны сетей инженерно-технического обеспечения общей площадью 553 кв. м; установлены ограничения в использовании в отношении ЛЭП на 705 кв. м (данные фонда государственного имущества Воронежской области).

- Объект оценки и объекты-аналоги относятся к разным ценовым зонам (согласно данным кластерного деления г. Воронежа, приведенному на стр. 21-22 Отчета); требуется проведение корректировки на местоположение.

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. 23-24 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 **36:34:0208079:153**.

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.

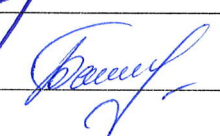
По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:
Отклонить заявление.

Настоящее решение может быть оспорено в суде.

Председатель комиссии

Секретарь





С.В. Юсупов

Е.Ю. Башкатова