



**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 №246

**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)**

06.09.2022
14:00 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: Калабухов Г.А., начальник отдела землеустройства, мониторинга земель и кадастровой оценки недвижимости Управления Росреестра по Воронежской области

Волков В.В., заместитель руководителя департамента финансов Воронежской области

Гусев М.Н., председатель Комитета по имущественным и земельным отношениям Воронежской областной Думы

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

Тархов А.Е., эксперт Бюро по защите прав предпринимателей и инвесторов Воронежского областного отделения общественной организации малого и среднего предпринимательства «ОПОРА РОССИИ»

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

на заседании, проведенном «06» сентября 2022 года, рассмотрела поступившее в комиссию 10.08.2022 от Общества с ограниченной ответственностью "Мезозой" (ОГРН 1073668011075, 394014, г. Воронеж, ул. Лебедева, д. 4А, оф. 7) 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)	36:14:0011501:1 Воронежская область, р-н Лискинский, г. Лиски, ул. Коминтерна, 106

поданное на основании установления рыночной стоимости объекта недвижимости (далее - заявление) в размере: 9 184 000,00 (девять миллионов сто восемьдесят четыре тысячи рублей), в отчете об оценке от "18" июля 2022 №348/050722-р/н/зг, составленному оценщиком (далее – оценщик, составивший отчет об оценке):

Воронова Галина
Владимировна

Саморегулируемая организация
Ассоциация "Русское общество
оценщиков"

Свидетельство от
18.02.2022 № 0003507

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 60 636 480,00 (шестьдесят миллионов шестьсот тридцать шесть тысяч четыреста восемьдесят рублей) по состоянию на 01.01.2020, утвержденной приказом Департамента имущественных и земельных отношений Воронежской области от 06.11.2020 №2562, уменьшение 85 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 требований к описанию в отчете об оценке информации, используемой при проведении оценки, которые выражаются в следующем.

Нарушено требование ст. 11 Федерального закона «Об оценочной деятельности в РФ» №135-ФЗ «отчет не должен допускать неоднозначное толкование или вводить в заблуждение» и требование 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».

- Корректировка на местоположение применена некорректно. Объект оценки и объект-аналог №2 расположены в «Райцентрах с развитой промышленностью», тогда как объекты-аналоги №1, №3 и №4 расположены в сельских населенных пунктах. В отчете не учтена разница в статусе населенных пунктов.

- В отчете рыночная стоимость земельного участка определена с НДС. Согласно п. 2 ст. 146 НК РФ земельные участки не являются объектами налогообложения (от НДС освобождены).

- Объекты-аналоги в отчете не идентифицированы согласно публичной кадастровой карте Росреестра, что не позволяет подтвердить их характеристики (вид разрешенного использования земельных участков (функциональное назначение), площадь, расположение относительно крупных автодорог, наличие свободного подъезда, характер подъездных путей, конфигурация земельного участка, доступность инженерных коммуникаций). Невозможно сделать выводы о достоверности сведений, указанных в объявлении.

- Объект оценки и объекты-аналоги не сопоставимы по ценообразующему фактору «расположение относительно ж/д станции», так, объект оценки расположен вблизи ж/д станции (на расстоянии 2,7 км), а аналоги №1, №3 и №4 на удалении (более 10 км). Одновременно с этим, в табл. 14 (с. 73 отчета) оценщик в качестве параметра сравнения описывает расположение относительно ж/д станции, однако в дальнейшем этот фактор в расчете корректировки не участвует.

- Используемая в отчете (с. 71) корректировка на дату продажи не применима к земельным участкам, так как она отражает сводный индекс потребительских цен на товары и услуги за 2019 г. (рис. 10) и не отражает изменения цен на рынке продажи земельных участков в период 2019-2020 годы. Кроме того, на с. 71 также опубликована ссылка 17, с индексами цен строительной продукции от 1995 года к ценам 2013 года, которая также не соответствует корректировке на дату продажи земельного участка.

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 объекта недвижимости с кадастровым номером **36:14:0011501:1**.

ГОЛОСОВАЛИ:

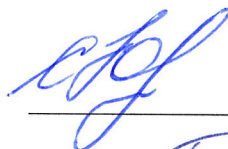
Члены комиссии	За	Против
Калабухов Геннадий Алексеевич	За	
Волков Владимир Викторович	За	
Гусев Михаил Николаевич	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Тархов Александр Евгеньевич	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Юсупов Сергей Валентинович	За	

за – 8 членов комиссии;
против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:
Отклонить заявление.

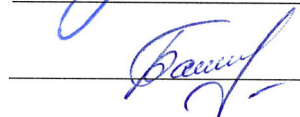
Настоящее решение может быть оспорено в суде.

Председатель комиссии



С.В. Юсупов

Секретарь



Е.Ю. Башкатова