



**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

20.10.2021

№10

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

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»

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

**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»

Тихова А.В., начальник отдела кадастровой оценки ГБУ ВО «ЦГКО ВО»

на заседании, проведенном «18» октября 2021 года, рассмотрела поступившее в комиссию 24.09.2021

заявление о пересмотре результатов определения кадастровой стоимости земельного участка, в отношении которого оспариваются результаты

вид объекта недвижимости	земельный участок
кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:34:0506046:1985 Воронежская область, г. Воронеж, ул. Космонавтов, бл

поданное на основании установления рыночной стоимости объекта недвижимости (далее - заявление) в размере: 10 644 000,00 (десять миллионов шестьсот сорок четыре тысячи рублей), в отчете об оценке от «09» сентября 2021 года № 07/09/21-01, составленный оценщиком (далее – оценщик, составивший отчет об оценке):

Трюшников Е.С.

фамилия, имя, отчество оценщика

АССОЦИАЦИЯ «РУССКОЕ
ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ»

наименование саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является оценщик

Свидетельство от
14.06.2013 № 008523

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 15 176 417,40 (пятнадцать миллионов сто семьдесят шесть тысяч четыреста семнадцать рублей 40

копеек) по состоянию на 01.01.2020, утвержденной приказом Департамента имущественных и земельных отношений Воронежской области от 06.11.2020 №2562, составляет 30 процентов.

Отчет об оценке содержит нарушения требований ст. 11 Федерального закона от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» к содержанию отчета об оценке объекта недвижимости, а также 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, п.5.

Указанные в объявлении данные объекта-аналога №1 не позволяют конкретно определить его местоположение.

Оценщик обозначает прямоугольником пространство на карте поисковой системы «Дубль ГИС», где, по его мнению, расположен аналог №1 (стр. 34 Отчета).

Согласно данным публичной кадастровой карты Росреестра (<https://pkk.rosreestr.ru>), в пространстве, которое указывает Оценщик, нет ни одного свободного от застройки участка с приведенными характеристиками: площадью около 35 соток, имеющего подъезд с улиц Холмистой и Газовой.

Допущение оценщика о том, что участок, находящийся в указанном месте, не застроен, противоречит данным публичной кадастровой карты Росреестра.

Местоположение объекта-аналога №2, имеющего площадь 38,84 соток и адрес – ул. Антонова-Овсеенко, 28 г, Оценщик определяет в произвольно выбранном пространстве на карте поисковой системы «Дубль ГИС», игнорируя тот факт, что на публичной кадастровой карте обозначен участок площадью 38,84 сотки с кадастровым номером 36:34:0211002:6783, расположенный точно по адресу, указанному в объявлении.

По утверждению Оценщика, данный участок «расположен в квартале, указанном на карте вдоль красной линии улицы Антонова-Овсеенко»; как можно видеть на публичной кадастровой карте, участок не расположен на красной линии улицы Антонова-Овсеенко.

Местоположение объекта-аналога №3, площадью около 20 соток, расположенного по адресу: ул. Антонова-Овсеенко, 34 в, Оценщик определяет в произвольно выбранном пространстве на карте поисковой системы «Дубль ГИС»,

игнорируя тот факт, что участок с кадастровым номером 36:34:0211002:11557, площадью 21,57 соток, обозначен в своих границах на карте, приведенной в объявлении, в полном соответствии с публичной кадастровой картой.

По утверждению Оценщика, данный участок расположен «вдоль красной линии улицы Антонова-Овсеенко», однако, как можно видеть на публичной кадастровой карте, участок не расположен вдоль красной линии улицы Антонова-Овсеенко.

К ценам предложения объектов-аналогов №№ 2,3 применена понижающая корректировка 0,93 (стр. 38 Отчета).

Значение корректировки взято из таблицы Справочника оценщика и эксперта Черноземья «Свод результатов экспертно-аналитических исследований рынка недвижимости за 2013-2018 гг.» Воронеж 2018 г., где она называется поправкой «на доступность (визуализацию) земельных участков» (стр. 40 Отчета).

Однако, визуализация оцениваемого земельного участка не уступает визуализации аналогов №№ 2,3.

Таким образом, понижающая корректировка «на красную линию» к аналогам №№ 2,3 применена неверно.

Следовательно результаты, полученные в рамках данного отчета некорректны и не рекомендованы к использованию для обжалования кадастровой стоимости.

Председательствующим на голосовании был вынесен вопрос об отклонении заявления о пересмотре кадастровой стоимости.

ГОЛОСОВАЛИ:

Члены комиссии	За	Против
Калабухов Геннадий Алексеевич	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Волков Владимир Викторович	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Москалев Алексей Игоревич	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	

Тархов Александр Евгеньевич	За	
Хабаров Андрей Михайлович	За	
Юсупов Сергей Валентинович	За	

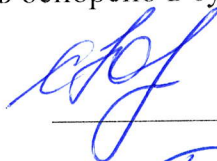
за – 9 членов комиссии;
против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия решила:

отклонить заявление.

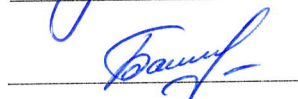
Настоящее решение может быть оспорено в суде.

Председатель комиссии



С.В. Юсупов

Секретарь



Е.Ю. Башкатова