



**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 №255

**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 15.08.2022 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)	36:03:5500017:253 Воронежская область, р-н Богучарский, установлено относительно ориентира на 1-м км автодороги М "Дон" - Новоникольское, расположенного в границах участка, адрес ориентира: обл. Воронежская, р-н Богучарский, земельный участок расположен в юго-восточной части квартала

поданное на основании установления рыночной стоимости объекта недвижимости (далее - заявление) в размере: 5 162 000,00 (пять миллионов сто шестьдесят две тысячи рублей), в отчете об оценке от "02" августа 2022 №01-08/2022, составленному оценщиком (далее – оценщик, составивший отчет об оценке):

Малиашвили Татьяна
Валерьевна

фамилия, имя, отчество оценщика

Некоммерческое партнерство
саморегулируемой организации
"Деловой союз оценщиков"

наименование саморегулируемой организации
оценщиков, членом которой является оценщик

Свидетельство от
28.12.2012 №555

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 11 319 291,20 (одиннадцать миллионов триста девятнадцать тысяч двести девяносто один рубль 20 копеек) по состоянию на 25.05.2022, утвержденной актом АОКС-36/ПР/2022/000088 от 09.06.2022, уменьшение 54 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 следующем.

Нарушены требования статьи 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».

- На с. 6 отчета допущена опечатка, в части площади для объекта оценки с кадастровым номером 36:03:5500017:253. Площадь объекта оценки – 13 136 кв. м, в отчете указана площадь 12 008 кв. м.

- На с. 9 отчета допущена опечатка, в части даты оценки. Дата определения стоимости объекта оценки – 25.05.2022, в отчете указана дата оценки – 01.01.2020.

- На с. 32 отчета приводится Классификатор видов разрешенного использования земельных участков, утвержденный приказом Минэкономразвития России от 01.09.2014г. № 540, указанный документ утратил силу.

- Информация, представленная в таблице 9 на с. 36 отчета, нечитаема.

- На с. 37 отчета оценщик приводит перечень основных факторов и коэффициенты их влияния на стоимость для земельных участков под офисно-торговую застройку, тогда как объект оценки относится к объектам придорожного сервиса. Одновременно с этим, в отчете не учтен значимый для объектов придорожного сервиса ценообразующий фактор «интенсивность транспортного потока (категория автодороги)».

- На с. 52-63 отчета использованы объявления о продаже объектов с датой обновления после даты оценки. Следовательно, информация о ценах предложения на дату оценки не подтверждена. Одновременно с этим, на с. 55 отчета цена продажи земельного участка 36:16:5400023:225 на фотообразе объявления на дату обновления от 18.07.2022 г. существенно отличается от цены продажи на дату обновления 19.08.2022 г. (разница 10 000 000 руб.).

- На с. 61 - 62 отчета не учтено различие между объектами оценки и объектом-аналогом № 3 по виду разрешенного использования. Объекты оценки имеют вид разрешенного использования «Для размещения автозаправочной станции и стоянки автотранспорта», тогда как объект-аналог № 3 имеет вид разрешенного использования «для размещения складских помещений». Отсутствует корректировка на вид разрешенного использования.

- На с. 67 отчета корректировка на местоположения введена неверно, в таблице 16 «Расчет корректировки на местоположение» оценщик использует неподтверждённые коэффициенты и необоснованный способ расчета.

- На с.70 отчета допущена опечатка в части указания адресов.

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 **36:03:5500017:253**.

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

Секретарь

С.В. Юсупов

Е.Ю. Башкатова