



**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 №236

**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)**

17.08.2022
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: Волков В.В., заместитель руководителя 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

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

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

Цыганков Д.А., президент ассоциации гильдии независимых оценщиков Черноземья, член комитета Торгово-промышленной палаты Воронежской области по оценочной деятельности, судебной экспертизе, кадастру и консалтингу

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 «17» августа 2022 года, рассмотрела поступившее в комиссию 05.08.2022 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)	36:33:0003502:604 Воронежская область, г. Нововоронеж, шоссе Воронежское, 9е

поданное на основании установления рыночной стоимости объекта недвижимости (далее - заявление) в размере: 44 897 380,00 (сорок четыре миллиона восемьсот девяносто семь тысяч триста восемьдесят рублей), в отчете об оценке от "07" июля 2022 № 578-2022, составленному оценщиком (далее – оценщик, составивший отчет об оценке):

Чернов Дмитрий
Сергеевич

фамилия, имя, отчество оценщика

Саморегулируемая организация
Ассоциация "Русское общество
оценщиков"

наименование саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является оценщик

Свидетельство от
22.07.2020 № 009939

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 88 427 454,50 (восемьдесят восемь миллионов четыреста двадцать семь тысяч четыреста пятьдесят четыре рубля 50 копеек) по состоянию на 01.01.2020, утвержденной приказом Департамента имущественных и земельных отношений Воронежской области от 06.11.2020 №2562, уменьшение 49 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.

Нарушены требования п.5 ФСО №3 «в отчете должна быть изложена

информация, существенная с точки зрения оценщика для определения стоимости объекта оценки; информация, приведенная в отчете об оценке, существенным образом влияющая на стоимость объекта оценки, должна быть подтверждена; 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».

- Объект оценки неверно отнесен к сегменту рынка «земельный участок под офисно-торговую застройку» (с. 40 и 41 отчета), тогда как разрешенное использование объекта оценки «Для эксплуатации промышленных объектов». Анализ ценообразующих факторов в Отчете приведен не для земель промышленного назначения, а для земельных участков под офисно-торговую застройку.

Таким образом, информация, представленная в Отчете, не позволяет делать обоснованные выводы о степени влияния ряда ценообразующих параметров (например, расположение относительно красной линии, местоположения, вида разрешенного использования и пр.) на стоимость земельных участков в том сегменте рынка, к которому относится оцениваемый земельный участок.

- В объявлении у объекта-аналога №3 (с. 120 отчета) выделена часть участка, которая не имеет свободного подъезда к дороге, тогда как в отчете на с. 66, 69, 72 и 74 для объекта-аналога №3 указан свободный подъезд. Таким образом, требуется корректировка на наличие свободного подъезда к земельному участку.

- На с. 68, 71, 73 отчета, в строке «расположение относительно крупных автомагистралей», для Объекта-аналога №1 указано Трасса Р-193 «Воронеж Тамбов», тогда как на карте и в объявлении объекта-аналога №1 расстояние до трассы указано - более 2 км. Таким образом, для объекта-аналога №1 требуется корректировка на удаление от автомагистрали.

Нарушено требование ФСО №7 п. 22б «в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным».

- Для объекта оценки оценщик принял среднее значение расширенного интервала на статус населенного пункта (с. 76 отчета), тогда как для объектов - аналогов использованы крайние значения. Учитывая описанный в отчете принцип присвоения коэффициентов, объекту оценки необходимо присвоить коэффициенты из верхней границы диапазона, так как город, в котором находится объект оценки расположен ближе к областному центру, чем такие райцентры с развитой промышленностью как Россошь (220 км), Лиски (99 км) или Борисоглебск (236 км).

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 **36:33:0003502:604**.

В соответствии с пунктом 6 Приказа Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 24.08.2020 №П/0311 «Об утверждении порядка работы комиссии по рассмотрению споров о результатах определения

кадастровой стоимости», Чернов Дмитрий Сергеевич заявил самоотвод по причине личной заинтересованности в исходе голосования, в связи с подготовкой отчета об оценке рыночной стоимости по рассматриваемому земельному участку ОАО «Воронежстройинформ», заместителем генерального директора которого он является.

ГОЛОСОВАЛИ:

Члены комиссии	За	Против
Волков Владимир Викторович	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	-	-
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Тархов Александр Евгеньевич	За	
Кнуров Александр Дмитриевич	За	
Москалев Алексей Игоревич	За	
Юсупов Сергей Валентинович	За	


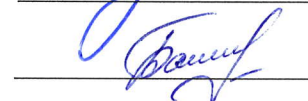
за – 7 членов комиссии;
против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:
Отклонить заявление.

Настоящее решение может быть оспорено в суде.

Председатель комиссии

Секретарь

С.В. Юсупов

Е.Ю. Башкатова