



**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 № 387

**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)**

06.10.2022
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 Росрестра по Воронежской области

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

Кнуров А.Д., консультант исполнительного аппарата Ассоциации «Совет муниципальных образований Воронежской области»

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

**при участии
секретаря** Башкатова Е.Ю., начальник отдела аналитической работы и обеспечения основной деятельности ГБУ ВО «ЦГКО ВО»

комиссии:**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» октября 2022 года, рассмотрела поступившее в комиссию 09.09.2022

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)	36:34:0209016:2248 Воронежская область, г. Воронеж, проспект Труда, земельный участок 46в

поданное на основании установления рыночной стоимости объекта недвижимости (далее - заявление) в размере: 6 693 000,00 (шесть миллионов шестьсот девяносто три тысячи рублей), в отчете об оценке от "29" августа 2022 № 24/06/22-02а, составленному оценщиком (далее – оценщик, составивший отчет об оценке):

Трюшников Евгений
СергеевичСаморегулируемая 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 11 864 503,64 (одиннадцать миллионов восемьсот шестьдесят четыре тысячи пятьсот три рубля 64 копейки) по состоянию на 17.03.2022, утвержденной актом АОКС-36/ЗУ/2022/000113 от 01.04.2022, уменьшение 44 процента.

В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:

Отчет об оценке содержит нарушения требований Федерального закона от 29.07.1998 № 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.

При составлении отчета нарушено требование ст. 11 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 № 135-ФЗ, согласно которому «отчет не должен допускать неоднозначное толкование или вводить в заблуждение» и требование п. 5 ФСО № 3, согласно которому «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. 51 отчета корректировка на местоположение объектов оценки применена некорректно. Так, на с. 14 отчета указано, что район месторасположения объекта оценки относится к локальному району деловой активности, социальная инфраструктура развита, деловая активность - выше средней, месторасположение характеризуется высокой проходимостью. Однако при определении корректировки на местоположение для объекта оценки принято среднее значение диапазона кластера «Промзона Коминтерна». Учитывая, что объект оценки расположен в одном из наиболее коммерчески привлекательных мест данного кластера значение для определения корректировки должно соответствовать верхней границе диапазона.

Для корректировки на площадь оценщик использует информацию 2015 года, которая значительно отличается от данных справочника оценщика 2020 года, которым пользовался оценщик при составлении отчета. Использование устаревших данных занижает стоимость объекта оценки.

Отказ от использования объекта № 4, приведенного в таблице 9 на с.32 отчета, не обоснован. Из текста объявления следует, что данный объект имеет более близкое местоположение к объекту оценки по сравнению с прочими объектами, имеет более сопоставимую с ним площадь и разрешенное использование, допускающее использование для предпринимательской деятельности. Таким образом, данный объект наиболее сопоставим с объектом оценки. Отказ от его использования в расчетах нарушает п. 22в ФСО № 7, согласно которому «...Использование в расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов должно быть обосновано в отчете об оценке».

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 **36:34:0209016:2248**.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 3:

Члены комиссии	За	Против
Калабухов Геннадий Алексеевич	За	
Волков Владимир Викторович	За	
Кнуров Александр Дмитриевич	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Тархов Александр Евгеньевич	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	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

С.В. Юсупов

Секретарь

Е.Ю. Башкатова