



**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 № 620

**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)**

28.12.2022

г. Воронеж, пл. Ленина,
д.12, каб.216

Комиссия в составе:

И.о. председателя комиссии: Провоторова О.С., первый заместитель руководителя департамента имущественных и земельных отношений Воронежской области

члены комиссии: 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

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»

Латынина И.А., заместитель директора ГБУ ВО «ЦГКО ВО»

на заседании, проведенном «28» декабря 2022 года, рассмотрела поступившее в комиссию 07.12.2022 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)	36:05:0100177:289 Воронежская область, р-н Бутурлиновский, г. Бутурлиновка, ул. Магистральная, 5

поданное на основании установления рыночной стоимости объекта недвижимости (далее - заявление) в размере: 1 954 000,00 (один миллион девятьсот пятьдесят четыре тысячи рублей), в отчете об оценке от «27» октября 2022 № 11-10/2022П, составленному оценщиком (далее – оценщик, составивший отчет об оценке):

Малиашвили Татьяна Валерьевна	Некоммерческое партнерство саморегулируемой организации «Деловой союз оценщиков»	Свидетельство от 28.12.2012 №555
<hr/> фамилия, имя, отчество оценщика	<hr/> наименование саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является оценщик	<hr/> 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 3 075 793,96 (три миллиона семьдесят пять тысяч семьсот девяносто три рубля 96 копеек) по состоянию на 01.01.2020, утвержденной приказом Департамента имущественных и земельных отношений Воронежской области от 06.11.2020 № 2562, уменьшение 36 процентов.

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.

Нарушены требования ст. 11 Федерального закона об оценочной деятельности в РФ №135-ФЗ: отчет не должен допускать неоднозначное толкование или вводить в заблуждение и требование п.22Д ФСО № 7 «при применении метода корректировок каждый объект-аналог сравнивается с объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), выявляются различия объектов по этим факторам и цена объекта-аналога или ее удельный показатель корректируется по выявленным различиям с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки».

В отчете на с. 42 таблице 9 при расчете стоимости объекта методом сравнительного анализа отсутствует обоснование отказа от использования корректировки на инженерные коммуникации для объектов-аналогов №№ 1-3 ввиду отличия характеристик объектов по данному фактору. Так, у объекта оценки есть

возможность подключения к инженерным коммуникациям, а у объектов-аналогов такой возможности нет.

Не обоснован отказ от применения корректировки на транспортную доступность для объектов-аналогов №1 и №2, так как транспортная доступность данных земельных участков ограничена. Объект-аналог № 1 с кадастровым номером 36:05:0100177:191 и объект-аналог № 2 с кадастровым номером 36:05:0100177:180 не имеют свободного выезда на дорогу, между объектами-аналогами № 1, № 2 и проезжей частью расположена полоса зеленых насаждений.

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 **36:05:0100177:289**.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 1:

Члены комиссии	За	Против
Кнуров Александр Дмитриевич	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Тархов Александр Евгеньевич	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Провоторова Ольга Сергеевна	За	

за – 6 членов комиссии;
против - 0.

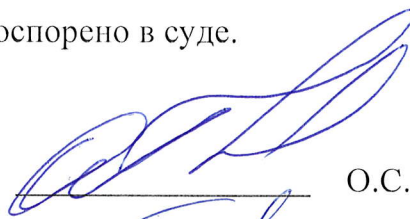
По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

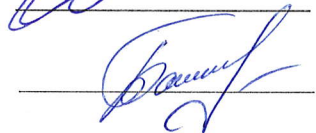
Отклонить заявление.

Настоящее решение может быть оспорено в суде.

И.о. председателя комиссии

Секретарь





О.С. Провоторова

Е.Ю. Башкатова