



**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 №141

**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)**

07.07.2022
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

Сенцова М.В., общественный представитель
Уполномоченного по защите прав предпринимателей в
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

**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 «07» июля 2022 года, рассмотрела поступившее в комиссию 15.06.2022 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)	36:34:0507020:1796 Воронежская область, г. Воронеж, ул. Ворошилова, 22, уч.№2, уч.№3, уч.№5; ул. Пеше-Стрелецкая, путь 512, 513, 515-518

поданное на основании установления рыночной стоимости объекта недвижимости (далее - заявление) в размере: 335 773 100,00 (триста тридцать пять миллионов семьсот семьдесят три тысячи сто рублей), в отчете об оценке от «19» мая 2022 года №1137-2, составленному оценщиком (далее – оценщик, составивший отчет об оценке):

Павлова Людмила
Тимофеевна

Некоммерческое партнерство
"Саморегулируемая
межрегиональная ассоциация
специалистов-оценщиков"

Свидетельство от
15.02.2008 №1910

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 1 121 817 069,60 (один миллиард сто двадцать один миллион восемьсот семнадцать тысяч шестьдесят девять рублей 60 копеек) по состоянию на 20.08.2020, утвержденной актом АОКС-36/2021/000147 от 28.04.2021, уменьшение 70 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 том, что:

Нарушены требования ФСО №3 п. 5- «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»

- При внесении корректировок не учтена удаленность от автомагистрали аналогов №№ 1,2,4,5 и отсутствие асфальтированных подъездных путей к аналогам №№ 1-4.

- два земельных участка, предлагаемые в объявлении аналога №4, по

местоположению совпадают с аналогом №2, что установлено с помощью ПКК Росреестра. Необходимо проведение идентификации аналога № 4.

- корректировка на наличие улучшений, использованная в отношении аналога №5, не применима для участка промышленного назначения. Значение внесенной корректировки отражает расположение участка ИЖС относительно объектов рекреации и инфраструктуры (водоем, лес, транспортная доступность и т.д.). При выведении данной корректировки не исследовались застроенные и незастроенные земельные участки промназначения.

- не учтено отличие аналога №5 от объекта оценки по виду права на земельный участок (долгосрочная аренда).

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 **36:34:0507020:1796**.

ГОЛОСОВАЛИ:

Члены комиссии	За	Против
Калабухов Геннадий Алексеевич	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Москалев Алексей Игоревич	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Юсупов Сергей Валентинович	За	

за – 6 членов комиссии;
против - 0.


По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

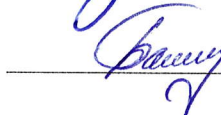
Отклонить заявление.

Настоящее решение может быть оспорено в суде.

Председатель комиссии

Секретарь





С.В. Юсупов

Е.Ю. Башкатова