



**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 №145

**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)	36:34:0516001:54 Воронежская область, г. Воронеж, ул. Острогжская, 109

поданное на основании установления рыночной стоимости объекта недвижимости (далее - заявление) в размере: 603 647 400,00 (шестьсот три миллиона шестьсот сорок семь тысяч четыреста рублей), в отчете об оценке от «19» мая 2022 года №1137-3, 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 1 074 198 120,18 (один миллиард семьдесят четыре миллиона сто девяносто восемь тысяч сто двадцать рублей 18 копеек) по состоянию на 01.01.2020, утвержденной приказом Департамента имущественных и земельных отношений Воронежской области от 06.11.2020 №2562, уменьшение 44 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, 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»

- Аналог №1 не идентифицирован по местоположению, что не позволяет подтвердить его характеристики, приведенные в Отчете (вид использования, местоположение относительно автомагистрали, отсутствие улучшений).
- Не учтено отличие аналога №2 от объекта оценки по виду разрешенного

использования; объект оценки имеет разрешенное использование под испытательный комплекс; предназначен для испытания промышленных установок. Аналог имеет разрешенное использование «отдых (рекреация)», согласно ПКК Росреестра.

- Не учтено отсутствие асфальтированных подъездных путей от автодороги к аналогу.

- Аналог №3 не идентифицирован по местоположению, что не позволяет подтвердить его характеристики, приведенные в Отчете (вид использования, местоположение относительно автомагистрали и другие). Не учтено отличие аналога от объекта оценки по виду права на земельный участок (долгосрочная аренда). Не учтено наличие на участке объектов, незавершенных строительством.

- Не учтена удаленность от автомагистрали аналогов №№ 4,5 отсутствие асфальтированных подъездных путей к аналогу №4.

- Корректировка, использованная в отношении аналога №5, на наличие улучшений, 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 **36:34:0516001:54**.

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