



**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 №370

**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)**

20.09.2022
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

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

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

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»

**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 «20» сентября 2022 года, рассмотрела поступившее в комиссию 26.08.2022 от Общества с ограниченной ответственностью "Центрально-Черноземная Агропромышленная компания" (ОГРН 1113668006088, 394016, г. Воронеж, Московский проспект, 19Б, офис 12) 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)	36:18:0300010:503 Воронежская область, р-н Ольховатский, Ольховатское городское поселение, п. Большие Базы, ул. Кирова, 110

поданное на основании установления рыночной стоимости объекта недвижимости (далее - заявление) в размере: 1 969 632,00 (один миллион девятьсот шестьдесят девять тысяч шестьсот тридцать два рубля), в отчете об оценке от "18" августа 2022 №703-2022, составленному оценщиком (далее – оценщик, составивший отчет об оценке):

Ивашенко Ксения Александровна	Саморегулируемая организация Ассоциация "Русское общество оценщиков"	Свидетельство от 02.02.2021 №0003382
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 5 832 455,52 (пять миллионов восемьсот тридцать две тысячи четыреста пятьдесят пять рублей 52 копейки) по состоянию на 05.03.2022, утвержденной актом АОКС-36/ЗУ/2022/000089 от 23.03.2022, уменьшение 66 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 (далее – ФСО) требований к описанию в отчете об оценке информации, используемой при проведении оценки, которые выражаются в следующем.

Нарушены требования п. 5 ФСО № 3, согласно которым «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».

В таблице 13 (с. 36 отчета) у объекта с порядковым № 7 в столбце «Вывод о возможности использования объекта для расчетов» указано: «Не подходит в

качестве аналога. Вид разрешенного использования не соответствует градостроительному регламенту». Однако согласно схеме Правил землепользования и застройки Верхнетуровского сельского поселения объект оценки относится к зоне СХ2/1 (Зона сельскохозяйственного производства села Верхнее Турово). Соответственно, данный объект может быть использован в качестве объекта-аналога. Удельный показатель цены предложения у данного объекта 210 руб./кв. м, тогда как у объектов-аналогов № 1 и № 2 - 144 и 122 руб./кв. м соответственно. Неиспользование в расчетах данного объекта приводит к занижению стоимости объекта оценки.

В таблице 14 (с. 44 отчета) и таблице 15 (с. 48 отчета) в строке «Транспортная доступность» для объекта-аналога № 3 указано: «Участок обеспечен автоподъездом», что не соответствует данным спутниковых снимков публичной кадастровой карты. Соответственно, требуется корректировка на транспортную доступность для объекта-аналога №3.

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 **36:18:0300010:503**.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 12:

Члены комиссии	За	Против
Калабухов Геннадий Алексеевич	За	
Волков Владимир Викторович	За	
Кнуров Александр Дмитриевич	За	
Москалев Алексей Игоревич	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Тархов Александр Евгеньевич	За	
Юсупов Сергей Валентинович	За	

за – 7 членов комиссии;
против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Отклонить заявление.

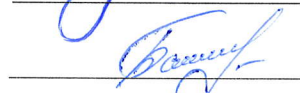
Настоящее решение может быть оспорено в суде.

Председатель комиссии



С.В. Юсупов

Секретарь



Е.Ю. Башкатова