



**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 №53

**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)**

01.04.2022
11:00 часов

г. Воронеж, пл. Ленина,
д.12, каб.216 в режиме
видео – конференц – связи

Комиссия в составе:

**председатель
комиссии:** Юсупов С.В., руководитель департамента имущественных и
земельных отношений Воронежской области

**члены
комиссии:** Сенцова М.В., общественный представитель
Уполномоченного по защите прав предпринимателей в
Воронежской области

Чернов Д.С., заместитель генерального директора ОАО
«Воронежстройинформ», оценщик

Цыганков Д.А., президент ассоциации гильдии
независимых оценщиков Черноземья, член комитета
Торгово-промышленной палаты Воронежской области по
оценочной деятельности, судебной экспертизе, кадастру и
консалтингу

Хабаров А.М., депутат Воронежской областной Думы VII
созыва, член Комитета по имущественным и земельным
отношениям

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

**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»

Немцова Е.В., главный специалист отдела кадастровой оценки ГБУ ВО «ЦГКО ВО»

на заседании, проведенном «01» апреля 2022 года, рассмотрела поступившее в комиссию 14.03.2022 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)	36:05:0100142:20 Воронежская область, р-н Бутурлиновский, г. Бутурлиновка, ул. Калинина, 188

поданное на основании установления рыночной стоимости объекта недвижимости (далее - заявление) в размере: 3 185 000,00 (три миллиона сто восемьдесят пять тысяч рублей), в отчете об оценке от «31» января 2022 года №2738-08-2021-М/36-6, составленному оценщиком (далее – оценщик, составивший отчет об оценке):

Минина Татьяна
Игоревна

Саморегулируемая организация
"Региональная ассоциация
оценщиков"

Свидетельство от
05.03.2018 №01032

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 7 212 209,84 (семь миллионов двести двенадцать тысяч двести девять рублей восемьдесят четыре копейки) по состоянию на 01.01.2020, утвержденной приказом Департамента имущественных и земельных отношений Воронежской области от 06.11.2020 №2562, уменьшение 56 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 (далее – ФСО), требований к описанию в отчете об оценке информации, используемой при проведении оценки, которые выражаются в том, что:

Нарушены требования ст.11 Федерального закона об оценочной деятельности в Российской Федерации №135-ФЗ: «Отчет не должен допускать неоднозначное толкование или вводить в заблуждение» и п.5 ФСО №3 -

«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 стр. 81 Отчета к аналогам №№ 1,3,4 необоснованно применены понижающие корректировки на возможность подключения инженерных коммуникаций (электроснабжение). Оцениваемые объекты обеспечены электроснабжением, в рамках отчета приняты, как «имеющие возможность подключения». Объекты- аналоги №№ 1,3 и 4 также, как и объекты оценки обеспечены электроснабжением, следовательно, они также должны быть отнесены к «имеющим возможность подключения».

-к аналогам №№ 1,3 применены корректировки на наличие свободного подъезда к участку (стр. 76 - 77 Отчета).

Элемент сравнения приведен из издания «Справочник оценщика недвижимости - 2018» под редакцией Л. А. Лейфера, где описан как «наличие и качество подъездных автомобильных путей, ведущих непосредственно к земельному участку, в том числе, разворотных площадок» (стр. 236 Справочника). Корректировка отражает отношение удельных цен земельных участков под индустриальную застройку со свободным подъездом к удельным ценам аналогичных участков с затрудненным подъездом (подъездом через соседние участки или в объезд).

При этом, аналог №4, кад. № 36:25:6945017:779, также не имеет подъездных путей от автодороги, отделен от дорожного полотна участком полосы отвода с зелеными насаждениями; на соседних участках не имеется подъездных путей к данному участку. Корректировка не применена.

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 земельного участка с кадастровым номером **36:05:0100142:20**.

ГОЛОСОВАЛИ:

Члены комиссии	За	Против
Сенцова Марина Владимировна	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Хабаров Андрей Михайлович	За	
Кнуров Александр Дмитриевич	За	
Юсупов Сергей Валентинович	За	

за – 6 членов комиссии;
против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:
Отклонить заявление.

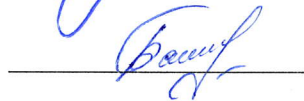
Настоящее решение может быть оспорено в суде.

Председатель комиссии



С.В. Юсупов

Секретарь



Е.Ю. Башкатова