



**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 №16

**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)**

25.01.2022
14:00 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

Волков В.В., заместитель руководителя департамента финансов 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

Тархов А.Е., эксперт Бюро по защите прав предпринимателей и инвесторов Воронежского областного отделения общественной организации малого и среднего предпринимательства «ОПОРА РОССИИ»

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: Пинигин А.Ю., директор ГБУ ВО «ЦГКО ВО»

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

на заседании, проведенном «25» января 2022 года, рассмотрела поступившее в
комиссию 30.12.2021 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)	36:28:8300017:358 Воронежская область, р-н Семилукский, в границах СХА им. Ленина, южнее с. Гудовка

поданное на основании установления рыночной стоимости объекта недвижимости
(далее - заявление) в размере: 58 700 250,00 (пятьдесят восемь миллионов семьсот
тысяч двести пятьдесят рублей), в отчете об оценке от «27» декабря 2021 года №В-
211012/Н, составленному оценщиком (далее – оценщик, составивший отчет об
оценке):

Пивоварова Евгения
Евгеньевна

Ассоциация "Русское общество
оценщиков"

Свидетельство от
22.07.2020 №0002736

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 99 334 232,13 (девятьсто
девять миллионов триста тридцать четыре тысячи двести тридцать два рубля 13
копеек) по состоянию на 01.01.2020, утвержденной приказом Департамента
имущественных и земельных отношений Воронежской области от 06.11.2020
№2562, уменьшение 41 процент.

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:

Оценщик нарушил **ФСО №3: глава II, пункт 5:** «информация, приведенная в отчете об оценке, существенным образом влияющая на стоимость объекта оценки, должна быть подтверждена».

1. При проведении корректировки на площадь оценщиком использована формула для минимальной границы расширенного интервала. При использовании «крайних» значений необходимо подтверждение и обоснование принятых значений.

2. В расчетах использована корректировка для аналога № 3 на наличие инженерных коммуникаций. Согласно сведениям из объявления о продаже аналога № 3: «Коммуникации – электричество, газ». Данная формулировка не дает основания считать земельный участок обеспеченным электричеством и газом, а учитывая то, что участок располагается вдалеке от существующей застройки, на нем отсутствуют объекты капитального строительства наличие подключенных инженерных коммуникаций ставится под сомнение.

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 **36:28:8300017:358**.

В соответствии с пунктом 6 Приказа Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 24.08.2020 №П/0311 «Об утверждении порядка работы комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости», Москалев Алексей Игоревич заявил самоотвод по причине личной заинтересованности в исходе голосования, в связи с подготовкой отчета об оценке рыночной стоимости по рассматриваемому земельному участку ООО «АКГ «ИнвестОценка», генеральным директором которого он является.

ГОЛОСОВАЛИ:

Члены комиссии	За	Против
Волков Владимир Викторович	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Москалев Алексей Игоревич	-	-
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Тархов Александр Евгеньевич	За	
Кнуров Александр Дмитриевич	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