



**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 №72**

**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)**

13.05.2022  
10:00 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:** 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

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

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

**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 «13» мая 2022 года, рассмотрела поступившее в комиссию 14.04.2022 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)	<b>36:34:0508001:103</b> Воронежская область, г. Воронеж, проспект Патриотов, 19в

поданное на основании установления рыночной стоимости объекта недвижимости (далее - заявление) в размере: 20 672 928,00 (двадцать миллионов шестьсот семьдесят две тысячи девятьсот двадцать восемь рублей), в отчете об оценке от «08» апреля 2022 года №В-200818/Н-1, составленному оценщиком (далее – оценщик, составивший отчет об оценке):

Пивоварова Евгения Евгеньевна	Саморегулируемая организация 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 30 832 285,47 (тридцать миллионов восемьсот тридцать две тысячи двести восемьдесят пять рублей 47 копеек) по состоянию на 01.01.2020, утвержденной приказом Департамента имущественных и земельных отношений Воронежской области от 06.11.2020 №5262, уменьшение 33 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 (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».

- Объекты-аналоги №№ 2,4 и 5 не идентифицированы, что не позволяет подтвердить достоверность их характеристик, приведенных в Отчете.

- В источнике информации об объекте - аналоге №4 указано: «продажа по уступке права»; данный фактор не учтен при внесении корректировок на вид передаваемых прав.

- Дата предложения объекта - аналога № 5 (февраль 2019 года), указанная на стр. 63 Отчета, не подтверждена источником информации об объекте - аналоге (стр. 78 Отчета).

- Корректировка на обеспеченность электроснабжением к объекту - аналогу № 4 применена безосновательно. Корректировка взята из издания «Справочник оценщика недвижимости – 2018, Земельные участки, часть 2», под. ред. Лейфера Л. А., где она рекомендована при отсутствии возможности подведения коммуникаций на земельный участок. Оцениваемые объекты подключены к объектам электросетевого хозяйства, исходя из чего, возможность подключения следует признать имеющейся. Данное подключение (технологическое присоединение) следует судьбе объекта и неотъемлемо от него, поскольку осуществляется однократно: при изменении формы собственности или собственника не требуется осуществления новой процедуры технологического присоединения.

### **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 **36:34:0508001:103**.

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:

<b>Члены комиссии</b>	<b>За</b>	<b>Против</b>
Сенцова Марина Владимировна	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Москалев Алексей Игоревич	-	-
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Тархов Александр Евгеньевич	За	
Хабаров Андрей Михайлович	За	

Юсупов Сергей Валентинович	За	
----------------------------	----	--

за – 6 членов комиссии;  
против - 0.

**По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:**  
Отклонить заявление.

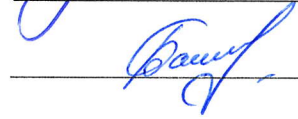
Настоящее решение может быть оспорено в суде.

Председатель комиссии

Секретарь



С.В. Юсупов



Е.Ю. Башкатова