



**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 №189

**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)**

26.07.2022
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

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:

Калагастова О.А., заместитель директора ГБУ ВО «ЦГКО ВО»

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

Сабинин Н.И., Ведущий специалист отдела по работе с имуществом ОАО "Газпром газораспределение Воронеж"

на заседании, проведенном «26» июля 2022 года, рассмотрела поступившее в комиссию 06.07.2022

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) | 36:29:0000000:58 Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Ориентир административное здание. Почтовый адрес ориентира: Воронежская область, р-н Таловский, рп. Таловая, проезд Свободы |

поданное на основании установления рыночной стоимости объекта недвижимости (далее - заявление) в размере: 4 267 000,00 (четыре миллиона двести шестьдесят семь тысяч рублей), в отчете об оценке от «28» июня 2022 года №227-8/2022, составленному оценщиком (далее – оценщик, составивший отчет об оценке):

Бережной Борис
Борисович

Саморегулируемая организация
Ассоциация оценщиков
"Сообщество профессионалов
оценки"

Свидетельство от
05.04.2019 №1260

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 12 287 430,00 (двенадцать миллионов двести восемьдесят семь тысяч четыреста тридцать рублей) по состоянию на 01.01.2020, утвержденной приказом Департамента имущественных и земельных отношений Воронежской области от 06.11.2020 №2562, уменьшение 65 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, 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 РФ» №135-ФЗ «отчет не должен допускать неоднозначное толкование или вводить в заблуждение» и требование ФСО № 3, пункт 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.

- Объекты оценки и объекты-аналоги №№ 1-4 несопоставимы по фактору местоположения с точки зрения статуса населенного пункта. Оцениваемые участки находятся в районных центрах, несут функцию размещения районных служб газового хозяйства, в местах сосредоточения основной базы потребителей. Аналоги №№ 1-4 расположены вне райцентров и вне населенных пунктов. Отнесение их к группе «населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра», согласно приведенному источнику, является некорректным (стр. 222).

- Корректировка на расстояние от областного центра применена необоснованно (стр. 223). Близость к областному центру не является значимым фактором для районных служб газового хозяйства, поскольку ресурсами для своей деятельности они обладают на местах.

- К объектам- аналогам №№ 1-4 применена двойная корректировка на местоположение по одному признаку: корректировка на статус населенных пунктов в ближайшей окрестности областного центра, по отношению к прочим, и корректировка на расстояние от областного центра. (стр. 228).

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 **36:29:0000000:58**.

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 | |
| 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