



**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@govvrm.ru  
ОГРН 1023601570904, ИНН/КПП 3666057069/366601001

**Решение № 398**

**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)**

27.09.2023

г. Воронеж, пл. Ленина,  
д.12, каб.216

Комиссия в составе:

**председатель  
комиссии:** Провоторова О.С., первый заместитель руководителя  
департамента имущественных и земельных отношений  
Воронежской области

**члены комиссии:** 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

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

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

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

**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., начальник отдела методологии оценки и мониторинга рынка недвижимости ГБУ ВО «ЦГКО ВО»

на заседании, проведенном «27» сентября 2023 года, рассмотрела поступившее в комиссию 04.09.2023 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>36:27:0012105:12</b> Воронежская область, муниципальный район Россошанский, городское поселение город Россошь, город Россошь, улица Пролетарская, земельный участок 74

поданное на основании установления рыночной стоимости объекта недвижимости (далее - заявление) в размере: 3 158 694,00 (три миллиона сто пятьдесят восемь тысяч шестьсот девяносто четыре рубля), в отчете об оценке от «24» августа 2023 №368/23, составленному оценщиком (далее – оценщик, составивший отчет об оценке):

Резникова Юлия  
Ивановна

фамилия, имя, отчество оценщика

Саморегулируемая организация  
Ассоциация «Русское общество  
оценщиков»

наименование саморегулируемой организации  
оценщиков, членом которой является оценщик

Свидетельство от  
22.07.2020 №0001057

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 10 650 252,90 (десять миллионов шестьсот пятьдесят тысяч двести пятьдесят два рубля 90 копеек) по состоянию на 01.01.2022, утвержденной приказом Департамента имущественных и земельных отношений Воронежской области от 18.10.2022 № 2631, уменьшение 70 процентов.

**В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:**

При составлении отчета нарушено требование пп. 3 п. 2 ФСО VI, согласно которому отчет должен содержать достаточное количество сведений, позволяющее квалифицированному специалисту, не участвовавшему в процессе оценки объекта оценки, понять логику и объем проведенного оценщиком исследования, убедиться в его соответствии заданию на оценку и достаточности для цели оценки, а также, требование ст. 11 Федерального закона об оценочной деятельности в Российской Федерации № 135-ФЗ, согласно которому отчет не должен допускать неоднозначного толкования или вводить в заблуждение.

Оценщик необоснованно использует информацию о событиях, произошедших после даты оценки (дата оценки – 01.01.2022, дата предложения аналога № 3 – 16.02.2022 (с. 38 отчета)).

Без обоснования не учтено различие объекта оценки и аналога № 2 (с. 59) по фактору наличия застройки на земельном участке. По данным онлайн-сервиса «Публичная кадастровая карта» на земельном участке расположен объект незавершенного строительства. Корректировка на наличие улучшений в отчете отсутствует.

Оценщик не обосновал применение к объекту оценки методики, изложенной в статье "Экономическая оценка недвижимости и зоны с особыми условиями использования территорий - особенности учета и его методическое обеспечение" д-ра экон.наук, профессора ФГБОУ ВО "ВГТУ" В.М. Кругляковой (с. 63-67 отчета).

Разница в скорректированной стоимости аналогов за 1 кв.м. (с учетом всех поправок) получившаяся в рамках метода сравнения продаж, составляет более 30%, что указывает на необоснованность применения какого-либо аналога (аналогов), либо не выявление ценообразующих факторов, существенно влияющих на итоговую стоимость объекта оценки.

### **ВЫВОД**

**Результаты, полученные в рамках данного отчёта, не рекомендованы к использованию для установления кадастровой стоимости в размере рыночной.**

Председательствующим на голосование вынесен вопрос об отклонении заявления о пересмотре кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером **36:27:0012105:12**.

#### **ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 4:**

<b>Члены комиссии</b>	<b>За</b>	<b>Против</b>
Москалев Алексей Игоревич	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Волков Владимир Викторович	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Провоторова Ольга Сергеевна	За	

за – 6 членов комиссии;  
против - 0.

#### **По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:**

Отклонить заявление.

Настоящее решение может быть оспорено в суде.

Председатель комиссии

О.С. Провоторова