



**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 №192**

**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)**

03.08.2022  
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

**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., главный специалист отдела кадастровой оценки ГБУ ВО «ЦГКО ВО»

на заседании, проведенном «03» августа 2022 года, рассмотрела поступившее в комиссию 07.07.2022

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)	<b>36:34:0102003:11425</b> Воронежская область, г. Воронеж, ул. Сельская

поданное на основании установления рыночной стоимости объекта недвижимости (далее - заявление) в размере: 58 020 562,00 (пятьдесят восемь миллионов двадцать тысяч пятьсот шестьдесят два рубля), в отчете об оценке от «29» июня 2022 года №В-220601/Н, 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 69 324 555,71 (шестьдесят девять миллионов триста двадцать четыре тысячи пятьсот пятьдесят пять рублей 71 копейка) по состоянию на 24.11.2021, утвержденной актом АОКС-36/2021/000405 от 09.12.2021, уменьшение 16 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 п.13 ФСО № 7 «наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано:

- На дату оценки объект оценки имел вид разрешенного использования - для сельскохозяйственного производства. Определение наилучшего и наиболее эффективного использования оцениваемого земельного участка – под многоэтажную жилую застройку (стр. 57 Отчета) не соответствует юридически разрешенному виду использования объекта оценки.

Нарушены требования п.5 ФСО № 3: информация, приведенная в отчете об оценке, существенным образом влияющая на стоимость объекта оценки, должна быть подтверждена; 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.

- В разделе анализа рынка (стр. 47 Отчета) представлена таблица 8-15 «Анализ доверительного интервала цен предложений по продаже земельных участков в г. Воронеж», при этом, половина представленных объектов-аналогов не находятся в г. Воронеже. Таким образом, информация по интервалу цен по г. Воронежу не подтверждена и вводит в заблуждение.

- Местоположение объекта-аналога №1 не идентифицировано, что не позволяет определить его характеристики. Участок, находящийся по данному адресу, имеет иную площадь и иной вид использования, чем тот, который указан в объявлении. На участке расположено производственно-складское здание, в объявлении данная информация отсутствует.

- Местоположение объекта - аналога №2 не идентифицировано, что не позволяет определить его характеристики.

Объект - аналог №3 отнесен по местоположению к территориальной зоне – «индивидуальные жилые дома», согласно приведенному источнику (стр. 64 Отчета). Вместе с тем, местоположение данного объекта-аналога характеризуется удаленностью от объектов социальной инфраструктуры (остановок транспорта, магазинов, общественного питания, школ, детских садов, лечебных учреждений и т.д.), исходя из чего, местоположение объекта в большей степени соответствует территориальной зоне «окраины города, промзоны».

### **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 **36:34:0102003:11425**.

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>
Калабухов Геннадий Алексеевич	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	

Москалев Алексей Игоревич	-	-
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Юсупов Сергей Валентинович	За	


за – 5 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