



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

**Решение № 245**

**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)**

13.07.2023

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:** Кнуров А.Д., консультант исполнительного аппарата Ассоциации «Совет муниципальных образований 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

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 «13» июля 2023 года, рассмотрела поступившее в комиссию 22.06.2023 от акционерного общества «Павловскагропродукт» (ОГРН

1023601069095, 396420, Воронежская область, Павловский район, г. Павловск, ул. Строительная, 8) 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>36:20:6200001:182</b> Воронежская область, р-н Павловский, в границах землепользования Павловского СХТ (г. Павловск, ул. Строительная, 8)

поданное на основании установления рыночной стоимости объекта недвижимости (далее - заявление) в размере: 6 089 394,00 (шесть миллионов восемьдесят девять тысяч триста девяносто четыре рубля), в отчете об оценке от «15» июня 2023 №1506202339Д, составленному оценщиком (далее – оценщик, составивший отчет об оценке):

Губанова Елена  
Валерьевна

Ассоциация саморегулируемая  
организация оценщиков  
«Свободный Оценочный  
Департамент»

Свидетельство от  
23.09.2020 №1073

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 22 494 631,12 (двадцать два миллиона четыреста девяносто четыре тысячи шестьсот тридцать один рубль 12 копеек) по состоянию на 01.01.2022, утвержденной приказом Департамента имущественных и земельных отношений Воронежской области от 18.10.2022 № 2631, уменьшение 73 процента.

#### **В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:**

Отчет об оценке содержит нарушения требований Федерального закона от 29.07.1998 № 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 следующем.

При составлении отчета нарушено требование п. 22б п. 22в ФСО 7 «в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным» и «при проведении оценки должны быть описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов. Использование в расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов должно быть обосновано в отчете об оценке», а также, требование статьи 11 Федерального закона об оценочной деятельности в Российской Федерации.

Федерации № 135-ФЗ, согласно которому, отчет не должен допускать неоднозначного толкования или вводить в заблуждение.

Объекты оценки расположены в районном центре с численностью населения более 20 000 человек, а объекты аналоги расположены на межселенной территории. При расчете корректировки на местоположение (сс. 57, 59, 61) необоснованно применен единый ценностный коэффициент как для объекта оценки, так и для объектов аналогов.

При расчете корректировки на «Расположение относительно крупных автодорог» сс. 57, 59, 61 отчета, для объектов-аналогов № 2 и № 3 без обоснования принимается значение – «В непосредственной близости», тогда как расстояние до региональной дороги более 2 км.

Аналоги № 1 и № 3 не имеют свободного доступа, так как подъезд осуществляется через смежные участки. Не обосновано отсутствие корректировки на свободный доступ к участку.

В таблице 9 на сс. 37 – 40 отчета без обоснования выбраны объекты аналоги с наименьшей удельной стоимостью за квадратный метр.

### **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 **36:20:6200001:182**.

#### ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 13:

<b>Члены комиссии</b>	<b>За</b>	<b>Против</b>
Кнуров Александр Дмитриевич	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	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

С.В. Юсупов