



**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

20.10.2021

№ 9

**Решение**

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)

Комиссия в составе:

**председатель комиссии:** Юсупов С.В., руководитель департамента имущественных и земельных отношений Воронежской области

**заместитель председателя комиссии:** Калабухов Г.А., начальник отдела землеустройства, мониторинга земель и кадастровой оценки недвижимости Управления Росреестра по Воронежской области

**члены комиссии:** Сенцова М.В., общественный представитель Уполномоченного по защите прав предпринимателей в Воронежской области

Волков В.В., заместитель руководителя департамента финансов 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»

Тихова А.В., начальник отдела кадастровой оценки ГБУ ВО «ЦГКО ВО»

на заседании, проведенном «18» октября 2021 года, рассмотрела поступившее в комиссию 24.09.2021

заявление о

пересмотре результатов определения кадастровой стоимости земельного участка, в отношении которого оспариваются результаты

вид объекта недвижимости	земельный участок
кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:34:0506046:23 Воронежская область, г. Воронеж, ул. Пеше-Стрелецкая, 84

поданное на основании установления рыночной стоимости объекта недвижимости (далее - заявление) в размере: 37 196 775,00 (тридцать семь миллионов сто девяносто шесть тысяч семьсот семьдесят пять рублей), в отчете об оценке от «13» июля 2021 года № 2106-278, составленный оценщиком (далее – оценщик, составивший отчет об оценке):

Кретов Д.В.

Межрегиональная  
саморегулируемая  
некоммерческая организация –  
Некоммерческое партнерство  
«ОБЩЕСТВО  
ПРОФЕССИОНАЛЬНЫХ  
ЭКСПЕРТОВ И  
ОЦЕНЩИКОВ»

Свидетельство от  
26.03.2010 № 00963

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 74 771 718,00 (семьдесят четыре миллиона семьсот семьдесят одна тысяча семьсот восемнадцать рублей) по состоянию на 01.01.2020, утвержденной приказом Департамента имущественных и земельных отношений Воронежской области от 06.11.2020 №2562, составляет более 30 процентов, а именно: 50 процентов.

Отчет об оценке содержит нарушения требований, установленных федеральными стандартами оценки (далее – ФСО), к описанию в отчете об оценке информации, используемой при проведении оценки, что выражается в том, что:

### **Нарушены требования ФСО № 3, глава II, п.5.**

Указанные в объявлении данные объекта сравнения №9, не позволяют провести идентификацию земельного участка и определить его характеристики: местоположение, подтвердить вид разрешенного использования, наличие или отсутствие строений, наличие асфальтированных подъездных путей, близость крупных автомагистралей города и другие характеристики, оказывающие влияние на его стоимость.

### **Нарушены требования ФСО № 7, глава VII, п.22д.**

Оценщиком не проведена корректировка на местоположение, тогда как местоположение объектов сравнения №17 и №18 не сопоставимы с местоположением оцениваемого участка. Как видно из результатов экспертно-аналитического исследования рынка земельных участков Воронежского региона по итогам 2019 года диапазон удельных цен, с учетом кластерного деления г. Воронежа, существенно отличается. Диапазоны удельных цен объектов сравнения №17 и №18 составляют от 540 до 1800 и от 520 до 1 000 руб., тогда как диапазон удельных цен в районе расположения оцениваемого участка равен от 550 до 2 480 руб.

Следовательно результаты, полученные в рамках данного отчета некорректны и не рекомендованы к использованию для обжалования кадастровой стоимости.

Председательствующим на голосовании был вынесен вопрос об отклонении заявления

о пересмотре кадастровой стоимости.

ГОЛОСОВАЛИ:

Члены комиссии	За	Против
Калабухов Геннадий Алексеевич	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Волков Владимир Викторович	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Москалев Алексей Игоревич	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Тархов Александр Евгеньевич	За	
Хабаров Андрей Михайлович	За	
Юсупов Сергей Валентинович	За	

за – 9 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