



**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 № 363**

**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)**

06.09.2023

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:** Иволгин Р.В., заместитель руководителя Управления  
Росреестра по Воронежской области

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

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

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

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

**при участии  
и.о. секретаря  
комиссии:** Дроздова И.Г., инспектор по контролю за исполнением  
поручений отдела аналитической работы и обеспечения  
основной деятельности ГБУ ВО «ЦГКО ВО»

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

Немцова Е.В., начальник отдела методологии оценки и мониторинга рынка недвижимости ГБУ ВО «ЦГКО ВО»

на заседании, проведенном «06» сентября 2023 года, рассмотрела поступившее в комиссию 21.08.2023 от ООО «ЭкоНива Молоко Воронеж» (ОГРН 1173668056363, 397704, Воронежская область, Бобровский район, г. Бобров, ул. 60 лет Октября, д. 20, кабинет 2) 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>36:01:0010603:2</b> Воронежская область, р-н Аннинский, пгт. Анна, ул. Севастопольская, 4

поданное на основании установления рыночной стоимости объекта недвижимости (далее - заявление) в размере: 9 538 155,00 (девять миллионов пятьсот тридцать восемь тысяч сто пятьдесят пять рублей), в отчете об оценке от «26» июля 2023 №03311-23-416, 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 74 843 879,04 (семьдесят четыре миллиона восемьсот сорок три тысячи восемьсот семьдесят девять рублей 04 копейки) по состоянию на 01.01.2022, утвержденной приказом Департамента имущественных и земельных отношений Воронежской области от 18.10.2022 № 2631, уменьшение 87 процентов.

**В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:**

При составлении отчета нарушено требование ст. 11 Федерального закона «Об оценочной деятельности в РФ» от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «отчет не должен допускать неоднозначное толкование или вводить в заблуждение».

Оценщик необоснованно использует информацию о событиях, произошедших после даты оценки, в анализе рынка (таблица 18, с. 32) дата публикации объявления/дата предложения аналога № 1 - 01.01.2022, дата предложения аналога № 1, указанная в объявлении – 05 апреля (с. 32,63 отчета)).

Приведенная ссылка не является адресной ссылкой конкретного объявления и не обеспечивает свободный доступ на интернет-страницу объявления аналога.

Нарушено требование пп б) п. 22 ФСО № 7 «в качестве 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». В отчете (с.42,68) аналог №3 не сопоставим с объектом оценки по основным ценообразующим факторам. Вид разрешенного использования аналога № 3– для цветочно-оранжерейного хозяйства, что свидетельствует о том, что земельный участок предназначен для выращивания сельскохозяйственной продукции. Использование в расчетах данного аналога необоснованно.

### **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 **36:01:0010603:2**.

#### ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 2:

<b>Члены комиссии</b>	<b>За</b>	<b>Против</b>
Иволгин Роман Вячеславович	За	
Волков Владимир Викторович	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Кнуров Александр Дмитриевич	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Провоторова Ольга Сергеевна	За	

за – 7 членов комиссии;  
против - 0.

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

Отклонить заявление.

Настоящее решение может быть оспорено в суде.

Председатель комиссии

О.С. Провоторова