



**МИНИСТЕРСТВО  
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 № 485**

**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)**

26.10.2023

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

Комиссия в составе:

**председатель комиссии:** Провоторова О.С., министр имущественных и земельных отношений Воронежской области

**члены комиссии:** Иволгин Р.В., заместитель руководителя Управления Росреестра по 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

Волков В.В., заместитель министра финансов Воронежской области

Кнуров А.Д., консультант исполнительного аппарата Ассоциации «Совет муниципальных образований Воронежской области»

**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 «26» октября 2023 года, рассмотрела поступившее в комиссию 06.10.2023 от АО «Воронежская хлебная база» (ОГРН 1023601570090, 394028, г. Воронеж, ул. Туполева, 5А) 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>36:34:0305005:74</b> Воронежская область, г Воронеж, ул Туполева, 5а, участок 2

поданное на основании установления рыночной стоимости объекта недвижимости (далее - заявление) в размере: 20 100 000,00 (двадцать миллионов сто тысяч рублей), в отчете об оценке от «29» сентября 2023 №42(7313)-23-1, составленному оценщиком (далее – оценщик, составивший отчет об оценке):

Тимошинов Владимир Петрович	Ассоциация Саморегулируемая организация оценщиков «СОЮЗ»	Свидетельство от 22.07.2020 №С-0848
<small>фамилия, имя, отчество оценщика</small>	<small>наименование саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является оценщик</small>	<small>реквизиты документа подтверждающего членство оценщика в саморегулируемой организации оценщиков</small>

В результате рассмотрения заявления комиссией установлено отличие рыночной стоимости объекта недвижимости от кадастровой стоимости объекта недвижимости, определенной в размере 66 938 352,80 (шестьдесят шесть миллионов девятьсот тридцать восемь тысяч триста пятьдесят два рубля 80 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.

На с. 76 отчета оценщик приводит данные исследования АКГ Инвест Оценка «Кластерное деление г. Воронежа», согласно которому объект оценки расположен в 16 кластере «Промзона Левого берега» с диапазоном средних удельных цен продажи земельных участков для вида разрешенного использования «индустриальная застройка» - 800 - 1900 руб./кв. м., однако итоговая величина рыночной стоимости за 1 кв.м, согласно расчетам в Отчете, составляет 632 руб./кв.м., что ниже нижней границы указанного интервала.

На с. 86 в отчете без обоснования в качестве объекта оценки используется усредненный (условный) по площади земельный участок, тогда как объектами оценки являются шесть самостоятельных земельных участков, имеющих индивидуальные характеристики. При использовании такого подхода оценщиком не учтена транспортная доступность каждого объекта, их форма и конфигурация, наличие железнодорожной ветки и пр. характеристики.

Разница между датой оценки и датами предложений аналогов №№ 1, 2, 4 и 5 превышает год. При этом в табл. 3 и 4 на сс. 106-107 отсутствует корректировка на дату предложения. Информация о сроках экспозиции земельных участков населенных пунктов составляет в среднем 5 месяцев (с. 82), следовательно, отказ от использования корректировки на дату оценки/дату предложения не обоснован.

На с. 99 при проведении корректировки на передаваемые имущественные права необоснованно используется значение корректирующего коэффициента для земельных участков категории земель промышленности, тогда как оцениваемые земельные участки относятся к категории земель населенных пунктов.

На с. 100 необоснованно проведена корректировка на вид разрешенного использования для объекта оценки и всех используемых аналогов.

На с. 102 при корректировке на местоположение в рамках сравнительного подхода не обосновано применение ценностных коэффициентов для объектов оценки и аналогов.

В отчете на сс. 106-107 отсутствует обоснование величины «удельного веса показателя» в таблице 3 и 4.

### **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 36:34:0305005:74.

#### ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 31:

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