



**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 № 80

**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)**

29.03.2023

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:** Волков В.В., заместитель руководителя департамента
финансов 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 «29» марта 2023 года, рассмотрела поступившее в
комиссию 14.03.2023 от акционерного общества «Объединенная промышленная
компания» (ОГРН 1073667038763, 394090, г. Воронеж, ул. Чебышева, д. 13 а2, п/а2,
35) 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) | 36:34:0310012:1846 Воронежская область, г. Воронеж, ул. Чебышева, 13 |

поданное на основании установления рыночной стоимости объекта недвижимости (далее - заявление) в размере: 45 157 000,00 (сорок пять миллионов сто пятьдесят семь тысяч рублей), в отчете об оценке от «27» февраля 2023 № 67-2/2023, составленному оценщиком (далее – оценщик, составивший отчет об оценке):

Росиненкова Надежда
Витальевна

Межрегиональная
саморегулируемая
некоммерческая
организация – Некоммерческое
партнерство «Общество
профессиональных экспертов и
оценщиков»

Свидетельство от
26.06.2018 №01538

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 112 101 843,75 (сто двенадцать миллионов сто одна тысяча восемьсот сорок три рубля 75 копеек) по состоянию на 01.01.2022, утвержденной приказом Департамента имущественных и земельных отношений Воронежской области от 18.10.2022 № 2631, уменьшение 60 процентов.

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

При составлении отчета нарушено требование ст. 11 Федерального закона «Об оценочной деятельности в РФ» №135-ФЗ «отчет не должен допускать неоднозначное толкование или вводить в заблуждение» и требование пп.4 п.5 ФСО V «степень сопоставимости аналогов с объектом оценки (значимость сравнительного подхода тем выше, чем ближе аналоги по своим существенным характеристикам к объекту оценки и чем меньше корректировок требуется вносить в цены аналогов)».

Оценщик использует устаревшую информацию на январь 2019 г. при обзоре социально-экономического развития РФ (сс. 16-25 отчета), не отображающую текущую ситуацию в экономике на дату оценки.

Оценщик не отобразил анализ рынка фактических данных о ценах предложений из сегмента рынка, к которому относится объект оценки. В отчете отсутствует анализ рынка продажи земельных участков промышленного назначения в г. Воронеж.

В отчете отсутствует обоснование выбора аналогов, используемых

оценщиком при определении рыночной стоимости.

Невозможно определить сопоставимость объектов-аналогов с оцениваемым объектом по ценообразующим факторам, так как объекты-аналоги в отчете не идентифицированы.

Корректировка на статус населенного пункта к объекту-аналогу № 1 сс. 66-69 отчета оценщиком не учтена. Согласно тексту объявления земельный участок расположен в 5 км от магазина «Касторама», на Курской трассе, за границей г. Воронежа.

Оценщиком не обосновано использование корректировки на расположение внутри населенного пункта (сс. 66-69).

В отчете выявлено противоречие относительно наличия улучшений на земельном участке аналога № 1. Согласно тексту объявления (с. 106 отчета) на участке имеется улучшение – здание мастерской 70 кв.м. В отчете без обоснования отсутствует корректировка на наличие улучшений.

В отчете без обоснования отсутствует корректировка на наличие подъездных путей с твердым покрытием и наличие съезда к участку (сс. 66-69 отчета).

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 **36:34:0310012:1846**.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 19:

| Члены комиссии | За | Против |
|------------------------------|-----------|---------------|
| Волков Владимир Викторович | 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