



**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 № 131**

**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)**

26.04.2023

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

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

Москалев А.И., руководитель комитета по оценочной  
деятельности при Союзе промышленников и  
предпринимателей 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 «26» апреля 2023 года, рассмотрела поступившее в комиссию 14.04.2023 от общества с ограниченной ответственностью «ЭЗ» (ОГРН 1113668004394, 396002, Воронежская область, Рамонский район, Айдаровское сельское поселение, территория Промышленная, ул. 10-я Промышленная зона, уч. 1) 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>36:25:6945026:8763</b> Воронежская область, р-н Рамонский, Айдаровское сельское поселение, ул. Промышленная, зона 4, уч. 35-в, д

поданное на основании установления рыночной стоимости объекта недвижимости (далее - заявление) в размере: 79 853 970,00 (семьдесят девять миллионов восемьсот пятьдесят три тысячи девятьсот семьдесят рублей), в отчете об оценке от «03» марта 2023 № 14022023010/М, составленному оценщиком (далее – оценщик, составивший отчет об оценке):

Губанова Елена Валерьевна	Ассоциация саморегулируемая организация оценщиков «Свободный Оценочный Департамент»	Свидетельство от 23.09.2020, регистрационный номер в реестре 1073 от 23.09.2020
<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 199 376 766,96 (сто девяносто девять миллионов триста семьдесят шесть тысяч семьсот шестьдесят шесть рублей 96 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 выражаются в следующем.

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 б) п. 22 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».

При определении рыночной стоимости земельных участков оценщик использует несопоставимые с объектом оценки по виду разрешенного использования аналоги. Данные аналоги по виду разрешенного использования относятся к земельным участкам под производственную деятельность (с.42-44 отчета), тогда как объекты оценки согласно сведениям ЕГРН и анализу наиболее эффективного использования (с. 38 отчета) относятся к коммерческой деятельности. Без обоснования отсутствует корректировка, учитывающая разницу вида разрешенного использования.

Кроме того, в отчете выявлены нарушения, которые не оказывают существенное влияние на итоговую величину стоимости объекта оценки.

Оценщик на с. 8 отчета указывает в качестве основания для проведения оценки - договор от 08.09.2022 № 2-090201, однако данный документ отсутствует в приложенных документах.

### **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 **36:25:6945026:8763**.

#### ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 35:

<b>Члены комиссии</b>	<b>За</b>	<b>Против</b>
Волков Владимир Викторович	За	
Кнуров Александр Дмитриевич	За	
Москалев Алексей Игоревич	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Юсупов Сергей Валентинович	За	

за – 7 членов комиссии;  
против - 0.

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

Отклонить заявление.

Настоящее решение может быть оспорено в суде.