



**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

25.11.2021

№ 23

**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:

<b>председатель комиссии:</b>	Юсупов С.В., руководитель департамента имущественных и земельных отношений Воронежской области
<b>заместитель председателя комиссии:</b>	Калабухов Г.А., начальник отдела землеустройства, мониторинга земель и кадастровой оценки недвижимости Управления Росреестра по Воронежской области
<b>члены комиссии:</b>	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
<b>при участии секретаря комиссии:</b>	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»

Немцова Е.В., главный специалист отдела кадастровой оценки ГБУ ВО «ЦГКО ВО»

на заседании, проведенном «23» ноября 2021 года, рассмотрела поступившее в комиссию 08.11.2021 от

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>36:27:0010600:80</b> Воронежская область, Россошанский район, г. Россошь, ул. Промышленная, 9а/2

поданное на основании установления рыночной стоимости объекта недвижимости (далее - заявление) в размере 10 227 000,00 (десять миллионов двести двадцать семь тысяч рублей), в отчете об оценке от «12» октября 2021 года №2738-08-2021-М/36-2, составленный оценщиком (далее – оценщик, составивший отчет об оценке):

Минина Т.И.

ООО Юридическая компания  
"Бизнес консалтинг"

Свидетельство от  
05.03.2018 №01032

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 36 933 519,98 (тридцать шесть миллионов девятьсот тридцать три тысячи пятьсот девятнадцать рублей 98 копеек) 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: уменьшение 72 процента.

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 № 7, глава VII, пункт 22д**

Оценщиком должным образом не проведена корректировка на местоположение, тогда как местоположение объектов сравнения, не сопоставимо с

местоположением оцениваемых участков.

Оцениваемый земельный участок с кадастровым номером 36:27:0010600:80 и земельный участок с кадастровым номером 36:05:0100142:20 расположены в промышленных зонах. г. Россошь и г. Бутурлиновка (соответственно) (согласно ПКК и Яндекс карты). По местоположению г. Россошь и г. Бутурлиновка относятся к «Райцентрам с развитой промышленностью», согласно Справочнику оценщика недвижимости Лейфер – 2018, Том 1, Земельные участки». Тогда как объект сравнения №1 по своему местоположению относится к «Прочим населенным пунктам», расположен в Девицком сп, на границе с мкр-м «Подпольное», г. Воронежа и окружен СНТ и сельхозугодьями, инфраструктура крайне не развита.

Объект сравнения №3, так же как объект сравнения №1 по своему местоположению относится к «Прочим населенным пунктам», расположен в Девицком сп, на границе с мкр-м «Подпольное», г. Воронежа и окружен СНТ и сельхозугодьями, инфраструктура крайне не развита.

Объект сравнения №4 по своему местоположению относится к «Райцентрам сельскохозяйственных районов», расположен на окраине рп. Рамонь, Воронежской области, и окружен ИЖС и сельхозугодьями.

#### **Нарушены требования ФСО № 3, пункт 5**

Информация, приведенная в отчете об оценке, существенным образом влияющая на стоимость объекта оценки, должна быть подтверждена

На стр. 67 Отчета об оценке корректировка на торг принята для неактивного рынка 18%. В отчете отсутствует информация, позволяющая отнести рынок земельных участков на дату оценки к неактивному рынку.

Следовательно, корректировка, влияющая на рыночную стоимость, не может быть признана достоверной и обоснованной.

На стр. 70-71 оценщик применяет к аналогу №2 корректировку на наличие ж/д ветки. Однако в тексте объявления данного аналога на стр. 94 указано «ж/д ветка примыкает к участку», т.е. ее наличие на участке не подтверждено. Кроме того, при изучении приведенного оценщиком материала (карт, схем, данных Росреестра) наличие на участке и вблизи участка ж/д путей не обнаружено.

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

Председательствующим на голосовании вынесен вопрос об отклонении заявления о пересмотре кадастровой стоимости земельного участка с кадастровым номером **36:27:0010600:80.**

#### ГОЛОСОВАЛИ:

<b>Члены комиссии</b>	<b>За</b>	<b>Против</b>
Калабухов Геннадий Алексеевич	За	



Сенцова Марина Владимировна	За	
Волков Владимир Викторович	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Москалев Алексей Игоревич	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Юсупов Сергей Валентинович	За	

за – 7 членов комиссии;  
против - 0.

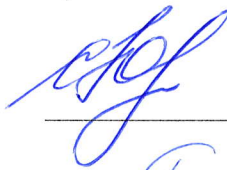
**По результатам рассмотрения заявления комиссия решила:**

отклонить заявление.

Настоящее решение может быть оспорено в суде.

Председатель комиссии

Секретарь



С.В. Юсупов



Е.Ю. Башкатова