



**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

**Решение №235**

**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)**

17.08.2022  
14:00 часов

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 финансов Воронежской области

Сенцова М.В., общественный представитель Уполномоченного по защите прав предпринимателей в Воронежской области

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

Тархов А.Е., эксперт Бюро по защите прав предпринимателей и инвесторов Воронежского областного отделения общественной организации малого и среднего предпринимательства «ОПОРА РОССИИ»

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

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

**при участии** Башкатова Е.Ю., начальник отдела аналитической работы и  
**секретаря** обеспечения основной деятельности ГБУ ВО «ЦГКО ВО»  
**комиссии:**  
**Присутствовали:** Третьяков С.Н., директор ГБУ ВО «ЦГКО ВО»

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

на заседании, проведенном «17» августа 2022 года, рассмотрела поступившее в  
 комиссию 05.08.2022 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>36:33:0000000:126</b> Воронежская область, г. Нововоронеж, шоссе Воронежское, 9г

поданное на основании установления рыночной стоимости объекта недвижимости  
 (далее - заявление) в размере: 38 353 492,00 (тридцать восемь миллионов триста  
 пятьдесят три тысячи четыреста девяносто два рубля), в отчете об оценке от "07"  
 июля 2022 № 578-2022, составленному оценщиком (далее – оценщик, составивший  
 отчет об оценке):

Чернов Дмитрий  
Сергеевич

Саморегулируемая организация  
Ассоциация "Русское общество  
оценщиков"

Свидетельство от  
22.07.2020 № 009939

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 55 259  
 908,85 (пятьдесят пять миллионов двести пятьдесят девять тысяч девятьсот восемь  
 рублей восемьдесят пять копеек) по состоянию на 01.01.2020, утвержденной  
 приказом Департамента имущественных и земельных отношений Воронежской  
 области от 06.11.2020 №2562, уменьшение 31 процент.

#### В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:

Отчет об оценке содержит нарушения требований Федерального закона  
 №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.

Нарушены требования п.5 ФСО №3 «в отчете должна быть изложена



информация, существенная с точки зрения оценщика для определения стоимости объекта оценки; информация, приведенная в отчете об оценке, существенным образом влияющая на стоимость объекта оценки, должна быть подтверждена; содержание отчета об оценке не должно вводить в заблуждение заказчика оценки и иных заинтересованных лиц (пользователи отчета об оценке), а также не должно допускать неоднозначного толкования полученных результатов».

- Объект оценки неверно отнесен к сегменту рынка «земельный участок под офисно-торговую застройку» (с. 40 и 41 отчета), тогда как разрешенное использование объекта оценки «Для эксплуатации промышленных объектов». Анализ ценообразующих факторов в Отчете приведен не для земель промышленного назначения, а для земельных участков под офисно-торговую застройку.

Таким образом, информация, представленная в Отчете, не позволяет делать обоснованные выводы о степени влияния ряда ценообразующих параметров (например, расположение относительно красной линии, местоположения, вида разрешенного использования и пр.) на стоимость земельных участков в том сегменте рынка, к которому относится оцениваемый земельный участок.

- В объявлении у объекта-аналога №3 (с. 120 отчета) выделена часть участка, которая не имеет свободного подъезда к дороге, тогда как в отчете на с. 66, 69, 72 и 74 для объекта-аналога №3 указан свободный подъезд. Таким образом, требуется корректировка на наличие свободного подъезда к земельному участку.

- На с. 68, 71, 73 отчета, в строке «расположение относительно крупных автомагистралей», для Объекта-аналога №1 указано Трасса Р-193 «Воронеж Тамбов», тогда как на карте и в объявлении объекта-аналога №1 расстояние до трассы указано - более 2 км. Таким образом, для объекта-аналога №1 требуется корректировка на удаление от автомагистрали.

Нарушено требование ФСО №7 п. 22б «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».

- Для объекта оценки оценщик принял среднее значение расширенного интервала на статус населенного пункта (с. 76 отчета), тогда как для объектов - аналогов использованы крайние значения. Учитывая описанный в отчете принцип присвоения коэффициентов, объекту оценки необходимо присвоить коэффициенты из верхней границы диапазона, так как город, в котором находится объект оценки расположен ближе к областному центру, чем такие райцентры с развитой промышленностью как Россошь (220 км), Лиски (99 км) или Борисоглебск (236 км).

## **ВЫВОД**

**Результаты, полученные в рамках данного отчёта, не рекомендованы к использованию для установления кадастровой стоимости в размере рыночной.**

Председательствующим на голосовании вынесен вопрос об отклонении заявления о пересмотре кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером **36:33:000000:126**.

В соответствии с пунктом 6 Приказа Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 24.08.2020 №П/0311 «Об утверждении порядка работы комиссии по рассмотрению споров о результатах определения

кадастровой стоимости», Чернов Дмитрий Сергеевич заявил самоотвод по причине личной заинтересованности в исходе голосования, в связи с подготовкой отчета об оценке рыночной стоимости по рассматриваемому земельному участку ОАО «Воронежстройинформ», заместителем генерального директора которого он является.

**ГОЛОСОВАЛИ:**

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