



**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@govvrm.ru  
ОГРН 1023601570904, ИНН/КПП 3666057069/366601001

**Решение №107**

**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)**

09.06.2022  
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:** Калабухов Г.А., начальник отдела землеустройства,  
мониторинга земель и кадастровой оценки недвижимости  
Управления Росреестра по Воронежской области

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

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»

**при участии  
секретаря  
комиссии:**

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»

Разумная А.А., и. о. начальника отдела экономического развития администрации Новоусманского муниципального района Воронежской области

Новоковская Л.В., Представитель по доверенности АО фирма «СМУР», АО «СТРОЙМОНТАЖ-2000»

на заседании, проведенном «09» июня 2022 года, рассмотрела поступившее в комиссию 18.05.2022 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>36:34:0102003:11423</b> Воронежская обл., г. Воронеж, ул. Федора Гютчева, зу 105

поданное на основании установления рыночной стоимости объекта недвижимости (далее - заявление) в размере: 11 516 000,00 (одиннадцать миллионов пятьсот шестнадцать тысяч рублей), в отчете об оценке от «31» января 2022 года №01-01/2022, составленному оценщиком (далее – оценщик, составивший отчет об оценке):

Малиашвили Татьяна  
Валерьевна

фамилия, имя, отчество оценщика

Некоммерческое партнерство  
саморегулируемая организация  
"Деловой союз оценщиков"

наименование саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является оценщик

Свидетельство от  
28.12.2012 №555

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 45 271 600,96 (сорок пять миллионов двести семьдесят одна тысяча шестьсот рублей 96 копеек) по состоянию на 08.12.2021, утвержденной актом АОКС-36/2021/000442 от 22.12.2021, уменьшение 75 процентов.

**В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:**

Отчет об оценке содержит нарушения установленных федеральными стандартами оценки, требований к описанию в отчете об оценке информации, используемой при проведении оценки, которые выражаются в том, что:

Нарушены требования ст. 11 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ: отчет не должен допускать неоднозначное толкование или вводить в заблуждение и требование ФСО № 3, п. 5: 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.

- В таблице с рыночной информацией на стр. 27 представлены объявления 2020 года, (актуальные на дату оценки) земельных участков, расположенных в границах Новоусманского и Семилукского районов, с видом разрешенного использования «под производство», цены продажи в объявлении существенно отличается от цены, указанной в Отчете. Данные объекты-аналоги не отображают реальную рыночную стоимость земельных участков, расположенных в г. Воронеже с видом разрешённого использования «многоэтажные жилые дома», соответствующим виду разрешенного использования объекта оценки.

- На стр. 40 оценщик указывает, что объекты-аналоги сопоставимы с объектом оценки по местоположению. При идентификации объектов-аналогов, установлено, что объект-аналог №3 (кадастровый № 36:25:6945026:1023) расположен на границе лесного массива, в глубине квартала и не имеет подъездных путей с твердым покрытием, что существенно снижает его коммерческую привлекательность.

Нарушены требования п. 22б ФСО №7: в качестве объектов-аналогов взяты объекты, отнесенные Оценщиком к иному сегменту рынка, чем тот, к которому отнесен оцениваемый объект, и с иными ценообразующими факторами.

- Объект-аналог №1 (кадастровые номера 36:34:0303048:1404 и 36:34:0303048:1406) имеет вид разрешённого использования - «магазин оптовой и мелко-оптовой торговли», объект-аналог №2 (кадастровый номер 36:34:0306086:7437) имеет вид разрешённого использования - «Стоянки (гаражи) индивидуальных легковых автомобилей полуподземные, многоэтажные», объект-аналог №3 (кадастровый № 36:25:6945026:1023) имеет вид разрешённого использования – «индивидуальные жилые дома», тогда как оцениваемые объекты имеют вид разрешённого использования – «многоэтажные жилые дома».

Нарушены требования п. 22в ФСО №7: описание объема доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правил их отбора для проведения расчетов не представлены - нарушение п. 22в гл. VII ФСО №7.

- В таблице с рыночными предложениями на стр. 27 отсутствует информация о характеристиках продаваемых земельных участков, а также нет уточнения их местоположения, что не позволяет провести их идентификацию.

Нарушены требования п. 5 ФСО №3: информация, приведенная в отчете об оценке, существенным образом влияющая на стоимость объекта оценки, должна быть подтверждена

- Все объекты-аналоги не идентифицированы согласно публичной кадастровой карте Росреестра. Невозможно сделать выводы о достоверности сведений, указанных в объявлениях.

**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 **36:34:0102003: 11423**.

**ГОЛОСОВАЛИ:**

<b>Члены комиссии</b>	<b>За</b>	<b>Против</b>
Калабухов Геннадий Алексеевич	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Москалев Алексей Игоревич	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Тархов Александр Евгеньевич	За	
Кнуров Александр Дмитриевич	За	
Юсупов Сергей Валентинович	За	

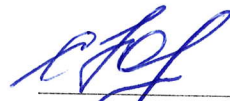

за – 8 членов комиссии;  
против - 0.

**По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:**  
Отклонить заявление.

Настоящее решение может быть оспорено в суде.

Председатель комиссии

Секретарь

С.В. Юсупов

Е.Ю. Башкатова