



**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 № 227**

**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)**

22.06.2023

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

Волков В.В., заместитель руководителя департамента финансов Воронежской области

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

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

**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 «22» июня 2023 года, рассмотрела поступившее в комиссию 08.06.2023 от общества с ограниченной ответственностью «Метур» (ОГРН 1026605227219, 620066, Свердловская область, г. Екатеринбург, ул.

Академическая, д. 18, офис 430) 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>36:34:0310012:16</b> Воронежская область, г. Воронеж, ул. Дубровина, 27

поданное на основании установления рыночной стоимости объекта недвижимости (далее - заявление) в размере: 22 403 000,00 (двадцать два миллиона четыреста три тысячи рублей), в отчете об оценке от «31» мая 2023 №3212-04-2023-Р/36, составленному оценщиком (далее – оценщик, составивший отчет об оценке):

Рат Григорий Владимирович	Саморегулируемая организация Ассоциация «Межрегиональный союз оценщиков»	Свидетельство от 25.02.2019 №1467
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 27 995 643,00 (двадцать семь миллионов девятьсот девяносто пять тысяч шестьсот сорок три рубля) по состоянию на 01.01.2022, утвержденной приказом Департамента имущественных и земельных отношений Воронежской области от 18.10.2022 № 2631, уменьшение 20 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, согласно которому отчет не должен допускать неоднозначное толкование или вводить в заблуждение.

В разделе анализа рынка минимальное значение в диапазоне, приведенном как диапазон стоимостей земельных участков производственно-складского назначения (с.35), является стоимостью права аренды, а не стоимостью земельного участка, то есть права собственности на него (с. 33, табл. 12, строка 9).

На иллюстрации асфальтированного подъезда к объекту-аналогу №3 (с. 114) приведена фотофиксация земельного участка, расположенного по адресу, отличному от адреса данного объекта-аналога.

При составлении отчета нарушено требование п.п. 3 п. 2 ФСО VI, согласно которому отчет должен содержать достаточное количество сведений, позволяющее квалифицированному специалисту, не участвовавшему в процессе оценки объекта оценки, понять логику и объем проведенного оценщиком исследования, убедиться в его соответствии заданию на оценку и достаточности для цели оценки.

Не приведено обоснование допущения, что строение, расположенное на

земельном участке-аналоге №1 (с. 105), является ветхим и подлежит сносу.

При составлении отчета нарушено требование п. 22 д ФСО № 7, согласно которому при применении метода корректировок каждый объект-аналог сравнивается с объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), выявляются различия объектов по этим факторам и цена объекта-аналога или ее удельный показатель корректируется по выявленным различиям с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки.

Без обоснования не учтено различие в качестве подъездных путей к оцениваемому земельному участку и к объекту-аналогу №3. Оцениваемый земельный участок имеет асфальтированные подъездные пути, тогда как объект-аналог №3 имеет грунтовые подъездные пути, согласно приведенным источникам информации (с. 113).

### **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 **36:34:0310012:16**.

#### ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 21:

<b>Члены комиссии</b>	<b>За</b>	<b>Против</b>
Калабухов Геннадий Алексеевич	За	
Волков Владимир Викторович	За	
Кнуров Александр Дмитриевич	За	
Сенцова Марина Владимировна	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