



**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 №257**

**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)**

06.09.2022  
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

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

Гусев М.Н., председатель Комитета по имущественным и земельным отношениям Воронежской областной Думы

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

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

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

на заседании, проведенном «06» сентября 2022 года, рассмотрела поступившее в комиссию 16.08.2022 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>36:34:0305005:69</b> Воронежская область, г. Воронеж, ул. Туполева, 5е

поданное на основании установления рыночной стоимости объекта недвижимости (далее - заявление) в размере: 756 000,00 (семьсот пятьдесят шесть тысяч рублей), в отчете об оценке от "20" июня 2022 №1291-2/2021, составленному оценщиком (далее – оценщик, составивший отчет об оценке):

Попов Дмитрий Иванович

Саморегулируемая организация  
"Союз "Федерация Специалистов  
Оценщиков"

Свидетельство от  
27.04.2021 №000529

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 1 372 020,00 (один миллион триста семьдесят две тысячи двадцать рублей) по состоянию на 01.01.2020, утвержденной приказом Департамента имущественных и земельных отношений Воронежской области от 06.11.2020 №2562, уменьшение 45 процентов.

### 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 (далее – ФСО) требований к описанию в отчете об оценке информации, используемой при проведении оценки, которые выражаются в следующем.

Нарушены требования ст. 11 Федерального закона «Об оценочной деятельности в РФ» №135-ФЗ «отчет не должен допускать неоднозначное толкование или вводить в заблуждение» и требование п. 5 ФСО № 3 «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» и «информация, приведенная в отчете об оценке, существенным образом влияющая на стоимость объекта оценки, должна быть подтверждена»:

- Объекты-аналоги не идентифицированы согласно данным публичной кадастровой карты Росреестра. Невозможно сделать выводы о достоверности сведений, указанных в объявлениях.

- Используемые в расчетах объекты-аналоги № 1 и № 2 не сопоставимы по виду разрешенного использования с объектом оценки. Объект-аналог № 1 – участок лесного фонда, относящийся к категории земель лесного фонда. Объект-аналог № 2 – Линейные объекты (ЛЭП, кабели, теплотрассы и т.д.), линейные объекты (инженерные коммуникации водоснабжения, водоотведения), парковки индивидуальных легковых автомобилей, согласно данным публичной кадастровой карты Росреестра.

- Объект-аналог № 4, согласно данным публичной кадастровой карты Росреестра и фотографиям, представленным в объявлении, застроен. На нем расположен объект капитального строительства с кадастровым номером 36:34:0547010:289.

- Оценщик использует скидку на торг для неактивного рынка 17,4% (с. 61), однако на с. 47-49 представлен рынок фактических предложений о продаже земельных участков промышленного назначения в количестве 10 штук. Такое количество предложений указывает на активный рынок. Среднее значение скидки на торг для активного рынка для земельных участков под индустриальную застройку составляет 12,0%.

### **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 **36:34:0305005:69**.

#### **ГОЛОСОВАЛИ:**


<b>Члены комиссии</b>	<b>За</b>	<b>Против</b>
Калабухов Геннадий Алексеевич	За	
Волков Владимир Викторович	За	
Гусев Михаил Николаевич	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Тархов Александр Евгеньевич	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	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



С.В. Юсупов

Секретарь



Е.Ю. Башкатова