



**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 №114**

**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 19.05.2022 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>36:06:0900010:2</b> Воронежская область, р-н Верхнемамонский, с. Нижний Мамон (Нижнемамонский 1-й с/с), ул. Пролетарская, 1

поданное на основании установления рыночной стоимости объекта недвижимости (далее - заявление) в размере: 554 300,00 (пятьсот пятьдесят четыре тысячи триста рублей), в отчете об оценке от «16» мая 2022 года №623/22, составленному оценщиком (далее – оценщик, составивший отчет об оценке):

Ляшко Юлия Николаевна

Некоммерческое партнерство

Свидетельство от  
10.10.2007 №944-07

"САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ

ОРГАНИЗАЦИЯ

АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ

МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ"

\_\_\_\_\_  
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 4 288 000,00 (четыре миллиона двести восемьдесят восемь тысяч рублей) по состоянию на 01.01.2020, утвержденной приказом Департамента имущественных и земельных отношений Воронежской области от 06.11.2020 №2562, уменьшение 87 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 ФСО №7 п. 10: для определения стоимости недвижимости оценщик исследует рынок в тех его сегментах, к которым относятся фактическое использование оцениваемого объекта.

- В Отчете рассматривается информация о стоимости участков в населенном пункте объектов оценки, предлагаемых на продажу под индивидуальное жилищное строительство. Земельные участки ИЖС не относятся к одному сегменту рынка с оцениваемыми участками; на оцениваемых участках расположены склады, мастерские, пилорама и участок подъездной дороги к этим объектам, что дает основание отнести их к сегменту земель промышленной застройки.

Нарушены требования ФСО №7 п. 11в: отчет должен содержать анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен.

- В Отчете не содержится информация о сделках или предложениях земельных участков в сегменте рынка оцениваемых объектов.

Нарушены требования ФСО №7 п.22б: при применении сравнительного подхода к оценке недвижимости в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка. Объекты, используемые в качестве объектов-аналогов, не относятся к одному сегменту рынка с оцениваемыми объектами.

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 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».

- Объекты-аналоги №№ 1-5 не идентифицированы, что не позволяет подтвердить достоверность их характеристик, приведенных в Отчете.

- Корректировка на уторговывание для земель ИЖС (стр. 51 Отчета) выбрана некорректно, поскольку оцениваемые земельные участки не относятся к землям под ИЖС, а являются объектами промышленности.

Резкое различие объекта оценки и объектов сравнения по площади свидетельствует о том, что объекты сравнения не могут рассматриваться как объекты-аналоги; внесение корректировок на столь существенную разницу сильно искажает итоговый результат определения рыночной стоимости объекта оценки. Авторы издания, в соответствии с которым используется корректировка на площадь, обращают на это обстоятельство особое внимание («Справочник оценщика недвижимости-2020, Земельные участки, ч. 2» под ред. Л. А. Лейфера, стр. 95).

### **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 **36:06:0900010:2**.

**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	


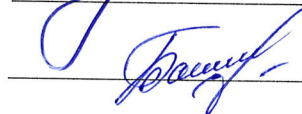
за – 8 членов комиссии;  
против - 0.

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

Настоящее решение может быть оспорено в суде.

Председатель комиссии

Секретарь

С.В. Юсупов

Е.Ю. Башкатова