



**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 №202**

**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)**

03.08.2022  
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:** 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

**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 «03» августа 2022 года, рассмотрела поступившее в комиссию 07.07.2022

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>36:25:6945027:418</b> Воронежская область, р-н Рамонский, 1 км + 280м лево подъезда к г. Воронеж от автомобильной дороги М-4 "Дон"

поданное на основании установления рыночной стоимости объекта недвижимости (далее - заявление) в размере: 12 538 000,00 (двенадцать миллионов пятьсот тридцать восемь тысяч рублей), в отчете об оценке от «21» февраля 2022 года №59/2022, составленному оценщиком (далее – оценщик, составивший отчет об оценке):

Росиненкова Надежда  
Витальевна

Межрегиональная  
саморегулируемая  
некоммерческая организация -  
Некоммерческое партнерство  
"Общество профессиональных  
экспертов и оценщиков"

Свидетельство от  
26.06.2018 №01538

\_\_\_\_\_  
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 41 013 003,24 (сорок один миллион тринадцать тысяч три рубля 24 копейки) по состоянию на 01.01.2021, утвержденной приказом Департамента имущественных и земельных отношений Воронежской области от 13.10.2021 №2272, уменьшение 69 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, 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 РФ» №135-ФЗ: отчет не должен допускать неоднозначное толкование или вводить в заблуждение, а также требования 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.

- На стр. 57 Отчета, в расчетной таблице, оценщик использует в качестве корректировки на местоположение таблицу корректирующих коэффициентов для

объектов, расположенных в населенных пунктах Воронежской области. Согласно расчетной таблице (стр. 53 Отчета), коэффициент 0,77 применим для земельных участков расположенных в «Центральной части небольших районных городов», тогда как оцениваемый участок и подобранные объекты-аналоги расположены вне населенных пунктов, на категории земель промышленности. В данном случае необходима корректировка на удаленность от областного центра (г. Воронеж).

- На стр. 74-75 Отчета оценщик использует копии распечаток интернет-страниц объявлений с датой обновления позже даты оценки. Данные копии распечаток интернет-страниц объявлений не подтверждают актуальную информацию о цене предложения на дату оценки.

- В расчетной таблице (стр. 58 Отчета), оценщик вводит понижающий коэффициент 0,55 (стр. 55 Отчета) на соотношение удельных цен земельных участков, разрешенное использование которых не связано со строительством (озеленение, благоустройство и малые архитектурные формы), и аналогичных земельных участков с возможностью застройки. На основании сведений Росреестра, на оцениваемый земельный участок наложен сервитут, срок действия которого не определен. Данный сервитут не ограничивает возможность застройки всего оцениваемого участка и не влияет на вид использования земельного участка. Данная корректировка не отображает ограничений на земельный участок из-за действия сервитута.

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

- Анализ рынка по текущим предложениям отсутствует. Оценщик не приводит данные о фактических ценах сделок и предложений на дату оценки.

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

- Объекты-аналоги №1, 2, 3 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 **36:25:6945027:418**.

#### ГОЛОСОВАЛИ:

Члены комиссии	За	Против
Калабухов Геннадий Алексеевич	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	

Москалев Алексей Игоревич	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Юсупов Сергей Валентинович	За	

за – 6 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