



**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

20.10.2021

№11

**Решение**

**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)**

Комиссия в составе:

- |   |  |
|---|--|
| <b>председатель комиссии:</b>             | Юсупов С.В., руководитель департамента имущественных и земельных отношений Воронежской области   |
| <b>заместитель председателя комиссии:</b> | Калабухов Г.А., начальник отдела землеустройства, мониторинга земель и кадастровой оценки недвижимости Управления Росреестра по Воронежской области  |
| <b>члены комиссии:</b>                    | Сенцова М.В., общественный представитель Уполномоченного по защите прав предпринимателей в Воронежской области   |
|   | Волков В.В., заместитель руководителя департамента финансов 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»                             |

Хабаров А.М., депутат Воронежской областной Думы VII созыва, член Комитета по имущественным и земельным отношениям

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»

Тихова А.В., начальник отдела кадастровой оценки ГБУ ВО «ЦГКО ВО»

на заседании, проведенном «18» октября 2021 года, рассмотрела поступившее в комиссию 27.09.2021 заявление о пересмотре результатов определения кадастровой стоимости земельного участка, в отношении которого оспариваются результаты

вид объекта недвижимости	земельный участок
кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:34:0303048:11 Воронежская область, г. Воронеж, ул. Изыскателей, 29

поданное на основании установления рыночной стоимости объекта недвижимости (далее - заявление) в размере: 34 000 000,00 (тридцать четыре миллиона рублей), в отчете об оценке от «22» июля 2021 года № 42(7190)-21-1, составленный оценщиком (далее – оценщик, составивший отчет об оценке):

Тимошинов В.П.

Ассоциация  
Саморегулируемая  
организация оценщиков  
«СОЮЗ»

Свидетельство от  
22.07.2020 № С-0848

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 123 234 720,00 (сто двадцать три миллиона двести тридцать четыре тысячи семьсот двадцать рублей) по состоянию на 01.01.2020, утвержденной приказом Департамента имущественных и

земельных отношений Воронежской области от 06.11.2020 №2562, составляет более 30 процентов, а именно: 72 процента.

Отчет об оценке содержит нарушения требований ст. 11 Федерального закона от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» к содержанию отчета об оценке объекта недвижимости, а также нарушения требований, установленных федеральными стандартами оценки (далее – ФСО), к описанию в отчете об оценке информации, используемой при проведении оценки, что выражается в том, что:

**Нарушены требования ФСО № 3, п.5.**

Оценщик не идентифицировал объекты-аналоги:

№1 – Не указан кадастровый номер и точный адрес участка. Оценщик отнес село Бабяково Новоусманского района к Железнодорожному району г. Воронеж.;

№2 – В расчетной таблице №3 на стр. 93 в строке «Категория, ВРИ» указано «Производ.-складское, торговое», тогда как в скриншоте объявления на стр. 79 указано «Автостоянка». Соответственно корректировка на ВРИ участка выполнена некорректно.

№3 – Не указан кадастровый номер, точный адрес. Оценщик отнес село Бабяково Новоусманского района к Железнодорожному району г. Воронеж. В расчетной таблице №3 на стр. 93 указана площадь 3 Га, тогда как в скриншоте объявления (стр. 79) указана площадь 92 Га. Соответственно корректировка на площадь участка выполнена некорректно.;

№4 – Не указан кадастровый номер, указанный адрес не соответствует описанию участка. По адресу указанном в скриншоте объявления на стр.79 «Воронеж, ул. Витрука, 19» участок с указанной площадью (64 сотки) отсутствует. По данному адресу расположен участок 32 400 кв. м кадастровый номер 36:34:0105031:31 с разрешенным использованием «Металлические гаражи». Описание вида разрешенного использования «Производ.-складское, торговое», указанное в таблице 3 на стр. 93 не подтверждено. В скриншоте объявления указано «есть электричество (количество кВт по запросу конкретного покупателя)», это говорит о возможности подключения, но нет информации о том, что электричество уже заведено на участок. Соответственно корректировка на ВРИ участка и инженерные коммуникации выполнены некорректно.;

№5 – Не указан кадастровый номер и точный адрес участка. Оценщик отнес село Бабяково Новоусманского района к Железнодорожному району г. Воронеж. Описание вида разрешенного использования «Производ.-складское, торговое», указанное в таблице 4 на стр. 94 не соответствует описанию в скриншоте объявления на стр. 80 «под производство или логистику». Соответственно корректировка на ВРИ участка выполнена некорректно.;

№6 – В расчетной таблице №4 на стр. 93 в строке «Категория, ВРИ» указано «Производ.-складское, торговое», тогда как в скриншоте объявления на стр. 80 указано «Под строительство базы 5 класса вредности». Соответственно корректировка на ВРИ участка выполнена некорректно.

№7 – Не указан кадастровый номер, точный адрес. Данный участок кадастровый номер 36:16:5300002:470 расположен на границе села Бабяково Новоусманского района на землях промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения. Оценщик отнес село Бабяково Новоусманского района к Железнодорожному району г. Воронеж.

№8 – Не указан кадастровый номер, указанный адрес не соответствует описанию участка. По адресу указанном в скриншоте объявления на стр.81 «Воронеж, ул. Остужева, 19а» участок с указанной площадью (50 соток) отсутствует. По данному адресу расположен участок 350 кв. м кадастровый номер 36:34:0105036:21 с разрешенным использованием «Автокомплекс».

Объект оценки находится в г. Воронеж, а объекты аналоги №1, №3, №5 и №7 находятся в Новоусманском районе в селе Бабяково. Соответственно помимо корректировки на местоположение внутри населенного пункта, необходимо сделать корректировку на «Статус населенного пункта».

Корректировка на статус населенного пункта для Аналогов №1, №3, №5 и №7 равняется  $1/0,49 = 2,04$ . Применение данной корректировки существенно увеличит стоимость объекта оценки.

На стр.92 отчета в таблице «Расчёт корректировок для цен аналогов» оценщик приводит корректировки на площадь для объектов аналогов. Так для Аналога №5 указано значение 1,08, а если просчитать по указанной оценщиком формуле, получается 0,93. Для Аналога №3 указана площадь 3 Га, тогда как в скриншоте

объявления указано 92 Га. Если просчитать по этой формуле корректировку для объекта, указанного в объявлении, она будет равна 1,76, а не 1,04 как указано в отчете. Это существенно занижает стоимость объекта оценки.

На стр.92 отчета в разделе «Корректировка на транспортную доступность и инфраструктуру, а также на инженерные коммуникации (возможность подсоединение сетей)» оценщик приводит корректировки для Аналога №2 и №4 на подсоединенные сети, хотя в наименовании корректировки «возможность подсоединения» и в наименовании приведенной оценщиком таблицы из Статриелта прописано «в непосредственной близости», а также во 2 пункте Примечания к этой таблице. У объекта оценки коммуникации подведены к границе участка, соответственно он считается обеспеченным коммуникациями. Понижающая Корректировка для Аналогов №2 и №4 применяться не должна.

В расчетной таблице №4 на стр. 94 после введения корректировок на «Местоположение» и «Площадь» для Аналога №8 в строке «Скорректир. цена, руб./сот.» таблице указано некорректное значение 10 203 650.

При умножении  $13\,081\,600 \times 1,15 \times 0,78 = 11\,734\,195$ . Данная ошибка ведет также к занижению стоимости объекта оценки.

Оценщик привел анализ рынка земельных участков на основании экспертно-аналитического исследования рынка земельных участков Воронежского региона по итогам 2019 года, проведенного ООО «Аналитическая Консалтинговая Группа «ИнвестОценка».

Из данной таблицы на стр. 57 отчета можно увидеть, что объект оценки расположен в 16 кластере «Промзона левого берега» диапазон удельных показателей коммерческой застройки в этом кластере составляет 3 500 – 5 700 рублей за 1 кв. м., тогда как в отчете у объекта оценки получена удельная стоимость 1 416,67 рублей за 1 кв. м.

Следовательно результаты, полученные в рамках данного отчета некорректны и не рекомендованы к использованию для обжалования кадастровой стоимости.

Председательствующим на голосовании был вынесен вопрос об отклонении заявления  
о пересмотре кадастровой стоимости.

ГОЛОСОВАЛИ:

Члены комиссии	За	Против
Калабухов Геннадий Алексеевич	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Волков Владимир Викторович	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Москалев Алексей Игоревич	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Тархов Александр Евгеньевич	За	
Хабаров Андрей Михайлович	За	
Юсупов Сергей Валентинович	За	

за – 9 членов комиссии;  
 против - 0.

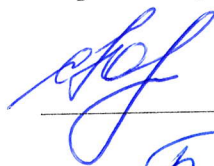

**По результатам рассмотрения заявления комиссия решила:**

отклонить заявление.

Настоящее решение может быть оспорено в суде.

Председатель комиссии

Секретарь

  
 \_\_\_\_\_  
  
 \_\_\_\_\_

С.В. Юсупов

Е.Ю. Башкатова