



**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 № 75**

**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)**

29.03.2023

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

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

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., начальник отдела методологии оценки и мониторинга рынка недвижимости ГБУ ВО «ЦГКО ВО»

на заседании, проведенном «29» марта 2023 года, рассмотрела поступившее в комиссию 14.03.2023 от акционерного общества «Объединенная промышленная компания» (ОГРН 1073667038763, 394090, г. Воронеж, ул. Чебышева, д. 13 а2, п/а2, 35) 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>36:34:0310012:1841</b> Воронежская область, г. Воронеж, ул. Чебышева, 13

поданное на основании установления рыночной стоимости объекта недвижимости (далее - заявление) в размере: 42 830 000,00 (сорок два миллиона восемьсот тридцать тысяч рублей), в отчете об оценке от «27» февраля 2023 № 67-1/2023, 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 107 553 036,80 (сто семь миллионов пятьсот пятьдесят три тысячи тридцать шесть рублей 80 копеек) по состоянию на 01.01.2022, утвержденной приказом Департамента имущественных и земельных отношений Воронежской области от 18.10.2022 № 2631, уменьшение 60 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 «отчет не должен допускать неоднозначное толкование или вводить в заблуждение» и требование пп.4 п.5 ФСО V «степень сопоставимости аналогов с объектом оценки (значимость сравнительного подхода тем выше, чем ближе аналоги по своим существенным характеристикам к объекту оценки и чем меньше корректировок требуется вносить в цены аналогов)».

Оценщик использует устаревшую информацию на январь 2019 г. при обзоре социально-экономического развития РФ (сс. 17-26 отчета), не отображающую текущую ситуацию в экономике на дату оценки.

Оценщик не отобразил анализ рынка фактических данных о ценах предложений из сегмента рынка, к которому относится объект оценки. В отчете отсутствует анализ рынка продажи земельных участков промышленного назначения в г. Воронеж.

В отчете отсутствует обоснование выбора аналогов, используемых оценщиком при определении рыночной стоимости.

Невозможно определить сопоставимость объектов-аналогов с оцениваемым объектом по ценообразующим факторам, так как объекты-аналоги в отчете не идентифицированы.

Корректировка на статус населенного пункта к объекту-аналогу № 1 сс. 74-79 отчета оценщиком не учтена. Согласно тексту объявления земельный участок расположен в 5 км от магазина «Касторама», на Курской трассе, за границей г. Воронежа.

Оценщиком не обосновано использование корректировки на расположение внутри населенного пункта (сс. 74-79).

В отчете выявлено противоречие относительно наличия улучшений на земельном участке аналога № 1. Согласно тексту объявления (с. 144 отчета), на участке имеется улучшение – здание мастерской 70 кв.м. В отчете без обоснования отсутствует корректировка на наличие улучшений.

В отчете без обоснования отсутствует корректировка на наличие подъездных путей с твердым покрытием и наличие съезда к участку (сс. 74-79 отчета).

### **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 **36:34:0310012:1841**.

#### ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 14:

<b>Члены комиссии</b>	<b>За</b>	<b>Против</b>
Волков Владимир Викторович	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	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