



**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@govvrm.ru  
ОГРН 1023601570904, ИНН/КПП 3666057069/366601001

**Решение № 420**

**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)**

27.09.2023

г. Воронеж, пл. Ленина,  
д.12, каб.216

Комиссия в составе:

**председатель  
комиссии:** Провоторова О.С., первый заместитель руководителя  
департамента имущественных и земельных отношений  
Воронежской области

**члены комиссии:** Москалев А.И., руководитель комитета по оценочной  
деятельности при Союзе промышленников и  
предпринимателей 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

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

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»

Стеганцев Д.О., представитель ООО «Карьер Стрелица Дальняя - 1» по доверенности

на заседании, проведенном «27» сентября 2023 года, рассмотрела поступившее в комиссию 11.09.2023 от ООО «Карьер Стрелица Дальняя - 1» (ОГРН 1203600020942, 394088, Воронежская область, г. Воронеж, б-р Победы, д. 48А, помещ. VI, ком. 10) 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>36:28:8400015:429</b> Воронежская обл., р-н Семилукский, с/с Девицкое, 2300 м западнее дома № 1а по ул. Центральная пос. Стрелица

поданное на основании установления рыночной стоимости объекта недвижимости (далее - заявление) в размере: 43 980 720,00 (сорок три миллиона девятьсот восемьдесят тысяч семьсот двадцать рублей), в отчете об оценке от «04» сентября 2023 №2415/23, составленному оценщиком (далее – оценщик, составивший отчет об оценке):

Ляшко Юлия Николаевна	Некоммерческое партнерство «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ»	Свидетельство от 10.10.2007 №944-07
_____ 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 150 528 000,00 (сто пятьдесят миллионов пятьсот двадцать восемь тысяч рублей 00 копеек) по состоянию на 01.01.2022, утвержденной приказом Департамента имущественных и земельных отношений Воронежской области от 18.10.2022 № 2631, уменьшение 71 процент.

### **В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:**

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.3 п.2 ФСО VI «отчет должен содержать достаточное количество сведений, позволяющее квалифицированному специалисту, не участвовавшему в процессе оценки объекта

оценки, понять логику и объем проведенного оценщиком исследования, убедиться в его соответствии заданию на оценку и достаточности для цели оценки».

При расчете рыночной стоимости объекта оценки с применением сравнительного подхода в таблице 11 на сс. 54-57 для аналога № 5 оценщик указал цену продажи 180 руб./кв.м., а на с. 78 отчета приложена копия интернет страницы по аналогу № 5 и из текста объявления следует, что стоимость 1 кв.м 1800 рублей. Следовательно, рыночная информация, используемая в расчете не подтверждена.

Оценщик необоснованно на с. 56 отчета применяет корректировку на местоположение с учетом среднемесячной заработной платы, но при этом не учитывает расстояние до областного центра.

Оценщик необоснованно на с. 55 отчета применяет корректировку на курс доллара США, исследования о влиянии доллара США на стоимость земельных участков не приложены.

### **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 **36:28:8400015:429**.

#### ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 26:

<b>Члены комиссии</b>	<b>За</b>	<b>Против</b>
Москалев Алексей Игоревич	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Волков Владимир Викторович	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Провоторова Ольга Сергеевна	За	

за – 6 членов комиссии;  
против - 0.

#### **По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:**

Отклонить заявление.

Настоящее решение может быть оспорено в суде.

Председатель комиссии

О.С. Провоторова