



**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 № 237**

**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)**

13.07.2023

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:** Кнуров А.Д., консультант исполнительного аппарата Ассоциации «Совет муниципальных образований 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 «13» июля 2023 года, рассмотрела поступившее в комиссию 19.06.2023 от общества с ограниченной ответственностью СЗ «РГМ-Строй» (ОГРН 1033600021157, 394090, г. Воронеж, ул. Ростовская, 84) 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>36:34:0102010:1</b> Воронежская область, г. Воронеж, ул. Лагерная, 9

поданное на основании установления рыночной стоимости объекта недвижимости (далее - заявление) в размере: 5 200 000,00 (пять миллионов двести тысяч рублей), в отчете об оценке от «15» июня 2023 №23(7294)-23-1, составленному оценщиком (далее – оценщик, составивший отчет об оценке):

Тимошинов Владимир Петрович	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 23 524 128,36 (двадцать три миллиона пятьсот двадцать четыре тысячи сто двадцать восемь рублей 36 копеек) по состоянию на 01.01.2022, утвержденной приказом Департамента имущественных и земельных отношений Воронежской области от 17.03.2023 № 701, уменьшение 78 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.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».

На с. 60 отчета оценщик приводит данные исследования АКГ Инвест Оценка «Кластерное деление г. Воронежа», согласно которому объект оценки расположен в 13 кластере «Боровое-Сомово-Репное» с диапазоном средних удельных цен продажи земельных участков для вида разрешенного использования «Индивидуальная жилая застройка» - 800 - 2300 руб./кв. м., однако итоговая величина рыночной стоимости

за 1 кв.м. согласно расчетам в Отчете составляет 338 руб./кв.м., что ниже нижней границы указанного интервала.

При составлении отчета нарушено требование п. 10 ФСО III «Признание информации достоверной, надежной, существенной и достаточной требует профессионального суждения оценщика, сформированного на основании анализа такой информации». В отчете не представлено профессиональное суждение оценщика в отношении анализа фактических данных о ценах сделок и предложений, а также о выборе аналогов.

Невозможно определить сопоставимость аналога № 4 с оцениваемым объектом по ценообразующим факторам при расчете стоимости земельного участка. Точное местоположение аналога № 4 (с. 82 отчета) не определено.

В представленной копии объявления аналога №1 (с. 81 отчета) отсутствует информация о дате публикации объявления о продаже. Таким образом, цена предложения на дату оценки (01.01.2022) аналога №1 не подтверждена.

Дата оценки 01.01.2022, тогда как дата предложения аналогов № 2, 3, 4, 5-09.12.2020; аналога № 1 – 10.01.2021. Без обоснования не применена корректировка на дату (с.89 отчета).

Не обоснован расчет корректировок для цен аналогов на вид разрешенного использования (с. 89-90). Нет обоснования применения ценностного коэффициента для аналогов № 1, 2, 3, 6, а также необоснованно присвоен статус по функциональному использованию (ВРИ) аналогов № 1, 3, 6.

При расчете корректировки на местоположение (с. 90) необоснованно применен ценностный коэффициент для объекта оценки и аналогов. Кроме того, аналоги № 2, 3, 4, 6 оценщик без обоснования относит к кластерам города Воронежа, тогда как объекты расположены в Воронежской области.

В Отчете имеются арифметические ошибки при расчете рыночной стоимости объекта оценки. В таблице 3 (сс. 93-94) итоговое значение удельного показателя стоимости объекта оценки не соответствует значению, полученному в результате проверки на предмет наличия арифметических ошибок.

## **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 **36:34:0102010:1**.

### ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 5:

<b>Члены комиссии</b>	<b>За</b>	<b>Против</b>
Кнуров Александр Дмитриевич	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