



**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 № 183

**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)**

23.05.2023

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

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

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 «23» мая 2023 года, рассмотрела поступившее в комиссию 17.05.2023 от акционерного общества «Атомэнергоремонт» (ОГРН 1085029002079, 115432, г. Москва, Проектируемый проезд 4062-й, д. 6, стр. 2, пом. 26) 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)	36:33:0003502:15 Воронежская область, г. Нововоронеж, ш. Воронежское, 7/1

поданное на основании установления рыночной стоимости объекта недвижимости (далее - заявление) в размере: 11 585 500,00 (одиннадцать миллионов пятьсот восемьдесят пять тысяч пятьсот рублей), в отчете об оценке от «02» мая 2023 № 25/04/23-01, составленному оценщиком (далее – оценщик, составивший отчет об оценке):

Трюшников Евгений Сергеевич	Саморегулируемая организация Ассоциация «Русское общество оценщиков»	Свидетельство от 22.07.2020 №0002410
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 25 846 149,89 (двадцать пять миллионов восемьсот сорок шесть тысяч сто сорок девять рублей 89 копеек) по состоянию на 01.01.2022, утвержденной приказом Департамента имущественных и земельных отношений Воронежской области от 18.10.2022 № 2631, уменьшение 55 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».

Выводы, сделанные оценщиком об аналоге №1(используемый для расчета земельных участков под индустриальную застройку), представленные в отчете (с.57), имеют противоречия со сведениями в объявлении (с.56) в части улучшений. В тексте объявления указано, что участок продается без зданий/сооружений, а также рядом расположено здание автокомплекса и помещения производственного

назначения, в тоже время оценщик описывает объект с улучшениями под снос, тогда как по сведениям Росреестра, вышеуказанное здание 2015 года ввода в эксплуатацию, материал стен - из мелких бетонных блоков, наименование - склад готовой продукции, автомойка на 3 поста.

Кроме того, применение корректировки на торг для аналога №1 (используемый для расчета земельных участков под индустриальную застройку) не обосновано (с.70), так как в тексте объявления указано, что участок предлагается по сниженной цене «Срочная продажа!!! Цена снижена!», что говорит о нетипичных условиях продажи объекта на рынке.

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 **36:33:0003502:15**.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 42:

Члены комиссии	За	Против
Волков Владимир Викторович	За	
Москалев Алексей Игоревич	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	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

Подписан: Юсупов Сергей Валентинович
 DN: C=RU, S=Воронежская область, L=г. Воронеж,
 Т=Руководитель, О=ДЕПАРТАМЕНТ
 ИМУЩЕСТВЕННЫХ И ЗЕМЕЛЬНЫХ ОТНОШЕНИЙ
 ВОРОНЕЖСКОЙ ОБЛАСТИ, SNILS=01947881390,
 INN=772336937250, E=dizo@govvrn.ru, G=Сергей
 Валентинович, SN=Юсупов, CN=Юсупов Сергей
 Валентинович
 Основание: я подтверждаю этот документ своей
 удостоверяющей подписью
 Местоположение: г. Воронеж, пл. Ленина 12

С.В. Юсупов