



**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

**Решение №169**

**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)**

26.07.2022  
14:00 часов

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:** Калабухов Г.А., начальник отдела землеустройства, мониторинга земель и кадастровой оценки недвижимости Управления Росреестра по Воронежской области

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

Чернов Д.С., заместитель генерального директора ОАО «Воронежстройинформ», оценщик

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»

**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»

Немцова Е.В., главный специалист отдела кадастровой оценки  
ГБУ ВО «ЦГКО ВО»

на заседании, проведенном «26» июля 2022 года, рассмотрела поступившее в комиссию 01.07.2022

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>36:34:0304030:451</b> Воронежская область, г. Воронеж, ул. Красный Октябрь, 26

поданное на основании установления рыночной стоимости объекта недвижимости (далее - заявление) в размере: 9 720 936,00 (девять миллионов семьсот двадцать тысяч девятьсот тридцать шесть рублей), в отчете об оценке от «06» апреля 2022 года №107/1, составленному оценщиком (далее – оценщик, составивший отчет об оценке):

Цветкова Лариса  
Константиновна

Некоммерческое партнерство  
Саморегулируемая организация  
"Деловой Союз Оценщиков"

Свидетельство от  
20.01.2011 №0268

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 48 639 267,60 (сорок восемь миллионов шестьсот тридцать девять тысяч двести шестьдесят семь рублей 60 копеек) по состоянию на 01.01.2020, утвержденной приказом Департамента имущественных и земельных отношений Воронежской области от 06.11.2020 №2562, уменьшение 80 процентов.

### В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:

Отчет об оценке содержит нарушения требований Федерального закона №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 том, что:

Нарушены требования ФСО № 3, пункт 5 «содержание отчета об оценке не должно вводить в заблуждение заказчика оценки и иных заинтересованных лиц (пользователи отчета об оценке), а также не должно допускать неоднозначного толкования полученных результатов; информация, приведенная в отчете об оценке, существенным образом влияющая на стоимость объекта оценки, должна быть подтверждена»

- Копия объявления с предложением объекта-аналога №1 не читаема (стр. 36 Отчета). Таким образом, информация о цене и дате предложения аналога не подтверждена.

- Местоположение объекта-аналога №2, указанное Оценщиком на ПКК Росреестра, не соответствует описанию местоположения в объявлении (стр. 39, 40). Кроме того, на участке, указанном Оценщиком, расположен крупный торгово-офисный центр 2014 года постройки, о чем не упомянуто в объявлении.

- Значение корректировки на торг принято на основании мнения сотрудников банка необоснованно (стр. 42). Авторы справочника, который использует оценщик, рекомендуют учитывать мнение сотрудников банков при оценке для целей залога, что не имеет отношения к объекту оценки («Справочник оценщика недвижимости-2018. Земельные участки, ч. 2» под ред. Лейфер Л.А., стр. 252).

- Корректировка на местоположение для объектов-аналогов №№ 1,3 (стр. 43) введена необоснованно, поскольку объект оценки не уступает по данному фактору объектам-аналогам. Несмотря на расположение в районах автомагистралей, аналоги имеют к ним затрудненный доступ, по грунтовым дорогам, в объезд соседних участков. Вместе с тем, объект оценки расположен на небольшом удалении по асфальтовой дороге от улицы Ильюшина.

- Копии таблиц с сайта СтатРиэлт, приведенные на стр. 43,44, не читаемы. Значения коэффициентов, принятые из таблиц СтатРиэлта, в Отчете не приведены. Расчет корректировки на вид разрешенного использования не приведен.

Нарушены требования ФСО №7 в пункте 22д «при применении метода корректировок каждый объект-аналог сравнивается с объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), выявляются различия объектов по этим факторам, и цена объекта-аналога или ее удельный показатель корректируется по выявленным различиям с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки».

- При внесении корректировок не учтена удаленность объекта-аналога №1 от транспортных магистралей, а также, отсутствие асфальтированного подъезда к участку.

- При внесении корректировок не учтена удаленность объекта-аналога №3 от транспортной магистрали, а также, отсутствие асфальтированного подъезда к участку. Объект-аналог №3 расположен в районе моста-путепровода по ул. Изыскателей, ниже уровня автомагистрали. К участку ведет грунтовая дорога.

## ВЫВОД

**Результаты, полученные в рамках данного отчёта, не рекомендованы к использованию для установления кадастровой стоимости в размере рыночной.**

Председательствующим на голосовании вынесен вопрос об отклонении заявления о пересмотре кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером **36:34:0304030:451**.

### ГОЛОСОВАЛИ:

Члены комиссии	За	Против
Калабухов Геннадий Алексеевич	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	

Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Тархов Александр Евгеньевич	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

Секретарь

  


С.В. Юсупов

Е.Ю. Башкатова