



**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 № 212**

**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)**

22.06.2023

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

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

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

**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 «22» июня 2023 года, рассмотрела поступившее в комиссию 31.05.2023 от

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>36:03:0100033:19</b> Воронежская область, р-н Богучарский, г. Богучар, ул. Дзержинского, 188Г

поданное на основании установления рыночной стоимости объекта недвижимости (далее - заявление) в размере: 5 170 000,00 (пять миллионов сто семьдесят тысяч рублей), в отчете об оценке от «07» апреля 2023 №254/250323-р/н/зг, составленному оценщиком (далее – оценщик, составивший отчет об оценке):

Воронова Галина Владимировна	Саморегулируемая организация Ассоциация «Русское общество оценщиков»	Свидетельство от 18.02.2022 №0003507
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 15 151 873,12 (пятнадцать миллионов сто пятьдесят одна тысяча восемьсот семьдесят три рубля 12 копеек) по состоянию на 01.01.2022, утвержденной приказом Департамента имущественных и земельных отношений Воронежской области от 18.10.2022 № 2631, уменьшение 66 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.2 п.2 ФСО № VI «существенная информация, приведенная в отчете об оценке, должна быть подтверждена путем раскрытия ее источников».

На с. 56 отчета корректировка на дату продажи выполнена без обоснования. Анализом рынка объекта недвижимости не обоснована взаимосвязь индекса потребительских цен на товары и услуги и изменения стоимости земельных участков. Также не приведено описание расчета корректировки на дату, что нарушает требования 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. 62 отчета не обосновано применение корректировки на наличие инженерных коммуникаций. Информация о наличии инженерных коммуникаций

всех подобранных аналогов не подтверждена информацией, указанной в объявлениях. Уточнить указанную информацию по телефону не представляется возможным в связи с ретроспективностью используемых аналогов.

Невозможно определить сопоставимость аналогов № 1-3 с оцениваемым объектом по ценообразующим факторам (например, расстояние до ближайшей крупной трассы, до ближайшей ж/д станции и т. д), так как точное местоположение аналогов № 1-3 не определено, что свидетельствует об отсутствии достоверной и достаточной информации о характеристиках аналогов.

Расчет корректировки на местоположение выполнен некорректно. Не обосновано присвоение баллов по каждому из критериев, использованных в отчете (например, максимальное количество баллов присвоено объектам, расположенным в непосредственной близости от крупной автомагистрали (до 1 км) и на удалении (5 км и 22 км)).

На с. 58 отчета необоснованно применена корректировка на площадь земельного участка. В отчете использована корректировка на площадь для аналогов №№ 1-3, тогда как они относятся к одному диапазону стоимости (> 10 000 кв.м) с объектом оценки в соответствии со Справочником оценщика недвижимости под ред. Лейфера Л.А. Корректировка на площадь аналога № 4 также не соответствует данным, указанным в Справочнике оценщика недвижимости под ред. Лейфера Л.А., используемом в отчете.

### **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 **36:03:010033:19**.

#### ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 6:

<b>Члены комиссии</b>	<b>За</b>	<b>Против</b>
Калабухов Геннадий Алексеевич	За	
Волков Владимир Викторович	За	
Кнуров Александр Дмитриевич	За	
Сенцова Марина Владимировна	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

Подписан: Юсупов Сергей Валентинович  
DN: C=RU, S=Воронежская область, L=г. Воронеж,  
T=Руководитель, O=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  
Местоположение: г. Воронеж, пл. Ленина 12

С.В. Юсупов