



**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 №40**

**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)**

22.02.2022  
10:30 часов

г. Воронеж, пл. Ленина,  
д.12, каб.216 в режиме  
видео – конференц – связи

Комиссия в составе:

- |   |  |
|---|--|
| <b>председатель комиссии:</b>             | Юсупов С.В., руководитель департамента имущественных и земельных отношений Воронежской области   |
| <b>заместитель председателя комиссии:</b> | Калабухов Г.А., начальник отдела землеустройства, мониторинга земель и кадастровой оценки недвижимости Управления Росреестра по Воронежской области  |
| <b>члены комиссии:</b>                    | Сенцова М.В., общественный представитель Уполномоченного по защите прав предпринимателей в Воронежской области   |
|   | Москалев А.И., руководитель комитета по оценочной деятельности при Союзе промышленников и предпринимателей 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 |
|   | Тархов А.Е., эксперт Бюро по защите прав предпринимателей и инвесторов Воронежского областного отделения общественной организации малого и среднего предпринимательства «ОПОРА РОССИИ»                             |

Хабаров А.М., депутат Воронежской областной Думы VII созыва, член Комитета по имущественным и земельным отношениям

**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 «22» февраля 2022 года, рассмотрела поступившее в комиссию 15.02.2022 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>36:34:0208079:7326</b> Воронежская область, г. Воронеж, проезд Ясный, 1Д

поданное на основании установления рыночной стоимости объекта недвижимости (далее - заявление) в размере 5 552 106,00 (пять миллионов пятьсот пятьдесят две тысячи сто шесть рублей), в отчете об оценке от «09» декабря 2021 года №38-10-21, составленному оценщиком (далее – оценщик, составивший отчет об оценке):

Гриджина Марина  
Николаевна

Саморегулируемая организация  
Ассоциация "Межрегиональный  
союз оценщиков"

Свидетельство от  
08.06.2012 №969

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 13 828 198,80 (тринадцать миллионов восемьсот двадцать восемь тысяч сто девяносто восемь рублей 80 копеек) по состоянию на 01.01.2020, утвержденной приказом Департамента имущественных и земельных отношений Воронежской области от 06.11.2020 №2562, уменьшение 60 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 (далее – ФСО), требований к



описанию в отчете об оценке информации, используемой при проведении оценки, которые выражаются в том, что:

1. **Нарушены требования ФСО №7: глава VII, пункт 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 этом корректировка по каждому элементу сравнения основывается на принципе вклада этого элемента в стоимость объекта».

- Оценщик использует корректировку на торг для неактивного рынка, тогда как из анализа рынка по фактическим предложениям (стр.24 Отчета) можно сделать вывод, что рынок г. Воронежа в сегменте б «Производственная деятельность» активно развит. Корректировка на торг применена необоснованно.

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

- Объект оценки расположен в Коминтерновском районе (промзона Коминтерна). Исходя из данных анализа рынка (стр. 21 Отчета), на который ссылается оценщик, интервал цен за 1 кв.м земель промышленного назначения в районе расположения объекта оценки, представлен в диапазоне от 3 125 до 5 333 руб.

При этом Оценщик приводит выборку (стр. 49 Отчета) по фактическим сделкам из объявлений по продаже земель промышленного назначения преимущественно в Левобережном районе, где диапазон цен согласно данным анализа рынка (стр. 21 Отчета) от 540 до 1 800 руб. Выбор аналогов не корректен и не отображает реальной картины рынка в районе расположения объекта оценки (промзона Коминтерна).

## 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 земельного участка с кадастровым номером **36:34:0208079:7326**.

### ГОЛОСОВАЛИ:

Члены комиссии	За	Против
Калабухов Геннадий Алексеевич	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Москалев Алексей Игоревич	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	

Тархов Александр Евгеньевич	За	
Хабаров Андрей Михайлович	За	
Юсупов Сергей Валентинович	За	


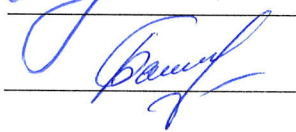
за – 7 членов комиссии;  
против - 0.

**По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:**  
Отклонить заявление.

Настоящее решение может быть оспорено в суде.

Председатель комиссии

Секретарь

С.В. Юсупов

Е.Ю. Башкатова