



**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 № 333**

**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)**

22.08.2023

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:** 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

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»

Латынина И.А., заместитель директора ГБУ ВО «ЦГКО ВО»

на заседании, проведенном «22» августа 2023 года, рассмотрела поступившее в  
комиссию 31.07.2023 от АНО ДПО «Техническая академия Росатома» (ОГРН

1174027012830, 396071, Воронежская область, г. Нововоронеж, промзона «Южная») 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>36:33:0002401:7</b> Воронежская обл., г. Нововоронеж, ул. Курчатова, 2б

поданное на основании установления рыночной стоимости объекта недвижимости (далее - заявление) в размере: 22 114 555,00 (двадцать два миллиона сто четырнадцать тысяч пятьсот пятьдесят пять рублей), в отчете об оценке от «06» июля 2023 №362(О)-1-1, составленному оценщиком (далее – оценщик, составивший отчет об оценке):

Попова Екатерина Игоревна	Саморегулируемая организация Ассоциация «Межрегиональный союз оценщиков»	Свидетельство от 24.10.2018 №1458
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 34 652 180,81 (тридцать четыре миллиона шестьсот пятьдесят две тысячи сто восемьдесят рублей 81 копейка) по состоянию на 01.01.2022, утвержденной приказом Департамента имущественных и земельных отношений Воронежской области от 18.10.2022 № 2631, уменьшение 36 процентов.

### **В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:**

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».

В отчете отсутствует анализ сегмента рынка, к которому относится объект оценки. В соответствующем разделе на с. 41 приведена общая информация относительно рынка недвижимости, без указания конкретного сегмента рынка, к которому относится объект оценки. В связи с этим выбор аналогов не обоснован.

Без обоснования на с. 6б используются аналоги, несопоставимые с объектом оценки по основным ценообразующим факторам: по виду разрешенного использования (все аналоги имеют вид разрешенного использования – для жилищного строительства, тогда как объект оценки предназначен для размещения гостиницы), по площади (аналог № 3 отличается в 18 раз от объекта оценки), по местоположению (аналоги №№ 1 и 2 не сопоставимы по местоположению с г. Нововоронеж).

Не обосновано превышение итоговых корректировок по всем аналогам допустимых значений в 30%. Так аналоги №№ 1-3 после проведения расчетов скорректированы следующим образом: +221%, +103%, +105%, что указывает на некорректный подбор аналогов.

После проведенных корректировок величина коэффициента вариации необоснованно превышает допустимое значение в 33%.

### **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 **36:33:0002401:7**.

#### ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 25:

<b>Члены комиссии</b>	<b>За</b>	<b>Против</b>
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	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

С.В. Юсупов