



**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 № 474**

**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)**

02.11.2022

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

Тархов А.Е., эксперт Бюро по защите прав предпринимателей  
и инвесторов Воронежского областного отделения  
общественной организации малого и среднего  
предпринимательства «ОПОРА РОССИИ»

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 мониторинга рынка недвижимости ГБУ ВО «ЦГКО ВО»

на заседании, проведенном «02» ноября 2022 года, рассмотрела поступившее в комиссию 17.10.2022

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>36:03:5500017:252</b> Воронежская область, р-н Богучарский, установлено относительно ориентира на 1-м км автодороги М «Дон» - Новоникольское, расположенного в границах участка, адрес ориентира: обл. Воронежская, р-н Богучарский, земельный участок расположен в юго-восточной части квартала

поданное на основании установления рыночной стоимости объекта недвижимости (далее - заявление) в размере: 2 529 000,00 (два миллиона пятьсот двадцать девять тысяч рублей), в отчете об оценке от «03» октября 2022 № 01-08/2022, составленному оценщиком (далее – оценщик, составивший отчет об оценке):

Малиашвили Татьяна  
Валерьевна

Некоммерческое партнерство  
саморегулируемой организации  
«Деловой союз оценщиков»

Свидетельство от  
28.12.2012 №555

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 5 354 603,80 (пять миллионов триста пятьдесят четыре тысячи шестьсот три рубля 80 копеек) по состоянию на 25.05.2022, утвержденной актом АОКС-36/ПР/2022/000088 от 09.06.2022, уменьшение 53 процента.

**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 от

29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» «отчет не должен допускать неоднозначное толкование или вводить в заблуждение» и требование п. 5 ФСО № 3 «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 (пользователи отчета об оценке), а также не должно допускать неоднозначного толкования полученных результатов».

В отчете обнаружена некорректная ссылка на источник информации на с. 32 для рисунка 15 «Наиболее типичные для оценочной деятельности виды разрешенного использования земельных участков». При переходе по ссылке отображается информация, не имеющая отношения к отчету об оценке. Таким образом, представленная информация не подтверждена.

Отсутствует ссылка на источник информации на с. 37 отчета в отношении рисунка и Таблицы 9 «Диапазоны средних удельных цен продажи земельных участков под индустриальную застройку по районам Воронежской области, руб./кв.м» - представленная информация не подтверждена.

На с. 38 отчета оценщик отмечает, что «Анализ удельных цен продажи земельных участков на территории Воронежской области представлен в таблице ниже». Однако таблица с удельными ценами продажи земельных участков в отчете отсутствует.

В таблице 7 на сс. 12-14 отчета при описании объекта оценки указано, что информация о текущем состоянии объекта, о рельефе, транспортных путях, о наличии строений, сооружений на земельных участках получена путем визуального осмотра. Однако, на с. 6 отчета указано, что осмотр объектов оценки не выполнялся, что вводит в заблуждение.

В качестве корректировки на местоположение оценщик использует корректирующие коэффициенты на статус населенного пункта (с. 66 отчета). Объект аналог № 2 расположен вне границ населенного пункта (с. 55 отчета), таким образом корректировка на статус населенного пункта неприменима.

### 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 **36:03:5500017:252**.

#### ГОЛОСОВАЛИИ по вопросу 13:

Члены комиссии	За	Против
Калабухов Геннадий Алексеевич	За	
Волков Владимир Викторович	За	
Кнуров Александр Дмитриевич	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Тархов Александр Евгеньевич	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	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

С.В. Юсупов

Секретарь

Е.Ю. Башкатова