



**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@govvm.ru  
ОГРН 1023601570904, ИНН/КПП 3666057069/366601001

**Решение № 67**

**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)**

29.03.2023

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

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

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 методологии оценки и мониторинга рынка недвижимости ГБУ ВО «ЦГКО ВО»

на заседании, проведенном «29» марта 2023 года, рассмотрела поступившее в комиссию 03.03.2023 от общества с ограниченной ответственностью «Бутурлиновка Зооветснаб» (ОГРН 1023600644616, 397500, Воронежская область, г. Бутурлиновка, ул. Красная, 32) 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>36:05:4208007:49</b> Воронежская область, р-н Бутурлиновский, Карайчевское сельское поселение, юго-восточная часть кадастрового квартала 36:05:4208007

поданное на основании установления рыночной стоимости объекта недвижимости (далее - заявление) в размере: 2 739 000,00 (два миллиона семьсот тридцать девять тысяч рублей), в отчете об оценке от «13» февраля 2023 № 9148-23, составленному оценщиком (далее – оценщик, составивший отчет об оценке):

Андросова Вероника  
Олеговна

Некоммерческое партнерство  
«САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ  
ОРГАНИЗАЦИЯ  
АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ  
МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ»

Свидетельство от  
29.12.2007 №1336-07

\_\_\_\_\_  
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 6 472 845,64 (шесть миллионов четыреста семьдесят две тысячи восемьсот сорок пять рублей 64 копейки) по состоянию на 01.01.2022, утвержденной приказом Департамента имущественных и земельных отношений Воронежской области от 18.10.2022 № 2631, уменьшение 58 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.

Нарушено требование п.2 ФСО № V «В процессе оценки оценщик рассматривает возможность применения всех подходов к оценке, в том числе для подтверждения выводов, полученных при применении других подходов» и требование пп. б) п.22 ФСО № 7 «в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным».

Оценщик необоснованно использовал только сравнительный подход при оценке земельного участка сельскохозяйственного назначения, так как в данном случае этот метод не приводит к наиболее достоверному результату оценки. При выборе метода оценки оценщик не учел специфику объекта оценки и тем самым необоснованно не применил доходный подход. При расчетах рыночной стоимости

земли для сельскохозяйственного использования без обоснования не учтена оценка качества почв, их потенциального плодородия и производительной способности.

При составлении отчета нарушено требование пп.1 п.5 ФСО № V «активность рынка (значимость сравнительного подхода тем выше, чем больше сделок с аналогами осуществляется на рынке)».

Оценщик необоснованно использует в пункте 8.3 при анализе фактических данных о ценах сделок и предложений (с. 34-35 отчета), и, соответственно, при расчете стоимости в рамках сравнительного подхода, информацию о ценах на земельные участки только по торгам.

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 обоснование использования предусмотренной к ценам предложений поправки на торг 19,4 % из Справочника оценщика недвижимости - 2018, «Земельные участки сельскохозяйственного назначения», под ред. Лейфер Л.А. примененной для аналогов №№ 1-2 к цене договора на торгах и для аналога №3 к цене, предложенной победителем торгов (с.46 и с.48 отчета).

При составлении отчета нарушено требование пп.2 п.2 ФСО № VI «существенная информация, приведенная в отчете об оценке, должна быть подтверждена путем раскрытия ее источников».

В таблице на с. 34-35 отчета отсутствуют ссылки на источники информации. Приведенная ссылка на с. 34 не является адресной ссылкой процедуры торгов конкретного объекта недвижимости на официальном сайте [torgi.gov.ru](http://torgi.gov.ru) и не обеспечивает свободный доступ на интернет страницу. Также в отчете отсутствуют копии интернет страниц официального сайта [torgi.gov.ru](http://torgi.gov.ru), участвующих в анализе рынка.

## 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 **36:05:4208007:49**.

### ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 6:

Члены комиссии	За	Против
Волков Владимир Викторович	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	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