



**МИНИСТЕРСТВО
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: mizo@govvrn.ru
ОГРН 1023601570904, ИНН/КПП 3666057069/366601001

Решение № 114

**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)**

12.04.2024

г. Воронеж, пл. Ленина,
д.12, каб.216

Комиссия в составе:

**председатель
комиссии:** Калагастова О.А., заместитель министра имущественных и
земельных отношений Воронежской области

члены комиссии: Иволгин Р.В., заместитель руководителя Управления
Росреестра по Воронежской области

Москалев А.И., руководитель комитета по оценочной
деятельности при Союзе промышленников и
предпринимателей Воронежской области

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

Чернов Д.С., заместитель генерального директора ОАО
«Воронежстройинформ», оценщик

**при участии
секретаря
комиссии:** Герасимова Н.А., 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 «12» апреля 2024 года, рассмотрела поступившее в
комиссию 18.03.2024 от ООО «Россошанское дорожное ремонтно-строительное
управление №1» (ОГРН 1023601232533, 396659, Воронежская область, г. Россошь,
пл. Октябрьская, 160, офис 1) 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) | 36:12:010025:15 Воронежская область, р-н Кантемировский, рп Кантемировка, ул. Полевая, 62 участок 1 |

поданное на основании установления рыночной стоимости объекта недвижимости (далее - заявление) в размере: 14 023 760,00 (четырнадцать миллионов двадцать три тысячи семьсот шестьдесят рублей), в отчете об оценке от «06» марта 2024 №100/24, составленному оценщиком (далее – оценщик, составивший отчет об оценке):

| | | |
|---------------------------------|--|--|
| Резникова Юлия Ивановна | Саморегулируемая организация Ассоциация «Русское общество оценщиков» | Свидетельство от 22.07.2020 №0001057 |
| 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 21 487 814,90 (двадцать один миллион четыреста восемьдесят семь тысяч восемьсот четырнадцать рублей 90 копеек) по состоянию на 01.01.2022, утвержденной актом от 22.11.2023 АОКС-36/ЗУ/2023/000587, уменьшение 35 процентов.

В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:

При составлении отчета нарушено требование пп. 3 п. 2 федерального стандарта оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200, согласно которому отчет должен содержать достаточное количество сведений, позволяющее квалифицированному специалисту, не участвовавшему в процессе оценки объекта оценки, понять логику и объем проведенного оценщиком исследования.

Местоположение аналогов №№ 1,2 (сс. 59, 74) без обоснования определено как центр деловой активности согласно используемому источнику информации «Справочник оценщика недвижимости -2022. Земельные участки. Часть 1» под редакцией Л. А. Лейфера (сс. 98, 99). В то же время авторами данного справочника в материалах, изложенных на портале ООО «Информ-оценка» (inform-ocenka.ru), центры деловой активности населенных пунктов характеризуются как территории крупных торговых центров и бизнес-центров, рядом с которыми также обычно сосредоточены транспортные узлы и соответствующая инфраструктура, определяющая активную жизнь города; данная характеристика не соответствует местоположению аналогов №№ 1,2.

При составлении отчета нарушено требование п.п. 2 п. 2 федерального стандарта оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200, согласно которому существенная

информация, приведенная в отчете об оценке, должна быть подтверждена путем раскрытия ее источников.

Не подтверждена информация об отсутствии построек на территории аналога № 2 (с. 74, 75) на дату предложения.

При составлении отчета нарушено требование п. 22д федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611, согласно которому при применении метода корректировок каждый аналог сравнивается с объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), выявляются различия объектов по этим факторам, и цена аналога или ее удельный показатель корректируется по выявленным различиям.

При применении метода корректировок без обоснования не учтено различие объекта оценки и аналога № 2 по фактору наличия на участке ветхого строения, подлежащего сносу, тогда как на дату предложения данного аналога на его территории был зарегистрирован объект незавершенного строительства, поставленный на кадастровый учет в 2016 г., который в настоящее время отсутствует (с. 100).

Без обоснования не учтены различия объекта оценки и аналога № 3 (с. 82) по фактору расположения данного аналога в зоне затопления территории при половодьях и паводках (с. 84), в отличие от объекта оценки.

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 36:12:0100025:15.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 4:

| Члены комиссии | За | Против |
|---------------------------------|-----------|---------------|
| Иволгин Роман Вячеславович | За | |
| Москалев Алексей Игоревич | За | |
| Сенцова Марина Владимировна | За | |
| Чернов Дмитрий Сергеевич | За | |
| Калагастова Ольга Александровна | За | |

за – 5 членов комиссии;
против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Отклонить заявление.

Настоящее решение может быть оспорено в суде.

Председатель комиссии

О.А. Калагастова