



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

**Решение № 749**

**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)**

26.12.2023

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

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:** 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 «26» декабря 2023 года, рассмотрела поступившее в комиссию 14.12.2023 от ООО «Газпром межрегионгаз Воронеж» (ОГРН 1023601568110, 394006, г. Воронеж, пер. Красноармейский, д. 12а) 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>36:34:0402005:20</b> Воронежская область, г. Воронеж, пер. Красноармейский, 12а

поданное на основании установления рыночной стоимости объекта недвижимости (далее - заявление) в размере: 42 791 000,00 (сорок два миллиона семьсот девяносто одна тысяча рублей), в отчете об оценке от «12» декабря 2023 №04-11/2023-2, составленному оценщиком (далее – оценщик, составивший отчет об оценке):

Бронских Елена Владимировна	Некоммерческое партнерство саморегулируемой организации «Деловой Союз Оценщиков»	Свидетельство от 29.04.2015 №850
_____	_____	_____
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 60 760 492,00 (шестьдесят миллионов семьсот шестьдесят тысяч четыреста девяносто два рубля 00 копеек) по состоянию на 01.01.2022, утвержденной приказом Департамента имущественных и земельных отношений Воронежской области от 18.10.2022 № 2631, уменьшение 30 процентов.

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

При составлении отчета нарушено требование п. 22д ФСО № 7, 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.

В отчете на с. 69 без обоснования не проедена корректировка на дату предложения для аналогов № 1 и 3 учитывая средний срок экспозиции объектов 5 месяцев (с. 68), дата предложения обоих аналогов отличается от даты оценки более чем на 5 месяцев.

На с. 32 приведено описание аналога № 2 с последующим отказом от его использования, тогда как в дальнейших расчетах указанный аналог использован для расчета рыночной стоимости.

Кроме того, имеются опечатки, не влияющие на результат оценки:

На с. 71 при проведении корректировки на местоположение для аналогов № 2 и 3 приведен коэффициент местоположения, отличающийся от использованного в расчетах.

#### **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 36:34:0402005:20.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 49:

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

за – 6 членов комиссии;  
против - 0.

**По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:**

Отклонить заявление.

Настоящее решение может быть оспорено в суде.

Председатель комиссии

О.А. Калагастова

при участии  
секретари  
комиссии:

Присутствовали:

Дружников С.Н., директор ГБУ ВО «ЦКО ВО»

Пемнова Е.В., начальник отдела методологии оценки и мониторинга рынка недвижимости ГБУ ВО «ЦКО ВО»