



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

**Решение № 745
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 11.12.2023 от ООО «Восток-Н» (ОГРН 043600054002, 394043, г. Воронеж, ул. Ленина, д. 73, офис 236) 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)	36:19:0103077:106 Воронежская область, р-н Острогожский, г. Острогожск, ул. Карла Маркса, 70

поданное на основании установления рыночной стоимости объекта недвижимости (далее - заявление) в размере: 6 016 000,00 (шесть миллионов шестнадцать тысяч рублей), в отчете об оценке от «01» декабря 2023 №01-12/2023, 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 12 577 910,52 (двенадцать миллионов пятьсот семьдесят семь тысяч девятьсот десять рублей 52 копейки) по состоянию на 01.01.2022, утвержденной приказом Департамента имущественных и земельных отношений Воронежской области от 18.10.2022 № 2631, уменьшение 52 процента.

В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:

При составлении отчета нарушено требование ст. 11 Федерального закона об оценочной деятельности в Российской Федерации № 135-ФЗ, согласно которому отчет не должен допускать неоднозначного толкования или вводить в заблуждение.

Рис. 3 на с. 23 отчета содержит вводящую в заблуждение информацию о местоположении объекта оценки.

Аналог № 2 не имеет асфальтированного подъезда, о чем свидетельствуют спутниковые снимки публичной кадастровой карты и панорамные изображения ресурса <https://www.google.com/maps>, однако на с. 59 и с. 80 отчета указано – участок обеспечен автоподъездом, с асфальтовым покрытием. Отсутствие корректировки на наличие асфальтированного подъезда не обосновано.

Аналог № 3 не имеет асфальтированного подъезда, а доступ к участку осуществляется через смежный участок, о чем свидетельствуют спутниковые снимки публичной кадастровой карты и панорамные изображения ресурса <https://www.google.com/maps>, однако на с. 80 отчета указано – доступ свободен, асфальтированные пути. Отсутствие корректировок на наличие асфальтированного подъезда и доступ к участку не обосновано.

Аналог № 1 расположен рядом с ж/д веткой, но на земельный участок ж/д ветка не заходит. В тексте объявления (с. 53 отчета) информация о наличии права

эксплуатации данной ветки отсутствует. Применение корректировки на наличие ж/д ветки не обосновано.

При составлении отчета нарушено требование пп. д п. 22 ФСО № 7 «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 с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки».

Аналог № 2 по статусу населенного пункта относится к прочим населенным пунктам, расположенным в ближайшей окрестности областного центра. Без обоснования отсутствует корректировка на различие между прочими населенными пунктами и районными центрами.

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 36:19:0103077:106.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 45:

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

Присутствовали:

Третьяков С.Н., директор ГБУ ВО «ЦГКО ВО»

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