



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

**Решение № 352**

**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)**

14.11.2024

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

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

Кнуров А.Д., консультант исполнительного аппарата  
Ассоциации «Совет муниципальных образований  
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

**при участии  
и.о. секретаря  
комиссии:** Вдовухина А.В., оценщик отдела кадастровой оценки ГБУ  
ВО «ЦГКО ВО»

**Присутствовали:** Латынина И.А., заместитель директора ГБУ ВО «ЦГКО ВО»

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

на заседании, проведенном «14» ноября 2024 года, рассмотрела поступившее в комиссию 01.11.2024 от ООО «Сириус» (ОГРН 1233600013646, 397907, Воронежская область, г. Лиски, ул. 40 лет Октября, д. 68/5, офис 106) 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>36:14:0014001:57</b> Воронежская область, Лискинский район, г. Лиски, ул. 40 лет Октября, 68/5

поданное на основании установления рыночной стоимости объекта недвижимости (далее - заявление) в размере: 64 685 600,00 (шестьдесят четыре миллиона шестьсот восемьдесят пять тысяч шестьсот рублей), в отчете об оценке от «23» октября 2024 № 18/10/24-05, составленном оценщиком (далее – оценщик, составивший отчет об оценке):

Трюшниковая Юлия  
Александровна

Саморегулируемая  
межрегиональная ассоциация  
оценщиков (СМАО)

Свидетельство от  
08.07.2011 №3356

\_\_\_\_\_  
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 94 337 200,44 (девятьсот четыре миллиона триста тридцать семь тысяч двести рублей 44 копейки) по состоянию на 01.01.2022, утвержденной актом от 23.03.2023 АОКС-36/ЗУ/2023/000135, уменьшение 31 процент.

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

При составлении отчета нарушено требование ст. 11 Федерального закона № 135-ФЗ от 29.07.1998 «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», согласно которой отчет не должен допускать неоднозначное толкование или вводить в заблуждение. Использование при проведении корректировки на удаленность от областного центра расстояний, измеряемых по автотрассам, необоснованно. Согласно ответу составителя примененного справочника ООО «Информ-ОценкаПро» (письмо от 22.11.2022 № 211/2022) расстояние от объекта недвижимости до областного центра, рассматриваемое при расчетах, измеряется в километрах по прямой.

При составлении отчета нарушено требование п. 10 федерального стандарта оценки «Процесс оценки (ФСО № III)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200, согласно которому в процессе

оценки оценщик собирает информацию, достаточную для определения стоимости объекта оценки, принимая во внимание ее достоверность, надежность и существенность для цели оценки. Признание информации достоверной, надежной, существенной и достаточной требует профессионального суждения оценщика, сформированного на основании анализа такой информации.

Применение корректировки на наличие свободного подъезда к участку к аналогу № 2 (с. 63 Отчета) осуществлено в отсутствие такого суждения, сформированного на основании достаточной информации.

Состав передаваемых прав для аналога № 2 на дату проведения оценки не подтвержден. На с. 46 отсутствует информация о продаже права аренды на земельный участок, одновременно с этим отсутствует подтверждение суждения оценщика о предлагаемом к продаже праве аренды земельного участка на дату проведения оценки (01.01.2022).

### **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 36:14:0014001:57.

#### ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 24:

<b>Члены комиссии</b>	<b>За</b>	<b>Против</b>
Иволгин Роман Вячеславович	За	
Волков Владимир Викторович	За	
Кнуров Александр Дмитриевич	За	
Москалев Алексей Игоревич	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Калагастова Ольга Александровна	За	

за – 7 членов комиссии;  
против - 0.

#### **По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:**

Отклонить заявление.

Настоящее решение может быть оспорено в суде.

Председатель комиссии

О.А. Калагастова