



**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 № 55  
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)**

22.01.2024

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:** Волков В.В., заместитель министра финансов Воронежской  
области

Кнуров А.Д., консультант исполнительного аппарата  
Ассоциации «Совет муниципальных образований  
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 «22» января 2024 года, рассмотрела поступившее в комиссию 29.12.2023 от (

) заявление о пересмотре результатов определения кадастровой стоимости объекта капитального строительства, в отношении которого оспариваются результаты определения кадастровой стоимости (далее - объект недвижимости):

| Вид объекта недвижимости  | Здание  |
|---|---|
| Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии) | <b>36:27:0740007:59</b><br>Воронежская область,<br>р-н Россошанский, с. Подгорное,<br>ул. Воля, д. 1а |

поданное на основании установления рыночной стоимости объекта недвижимости (далее - заявление) в размере: 10 009 469,00 (десять миллионов девять тысяч четыреста шестьдесят девять рублей), в отчете об оценке от «27» декабря 2024 №697/23-1, 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 14 363 041,53 (четырнадцать миллионов триста шестьдесят три тысячи сорок один рубль 53 копейки) по состоянию на 01.01.2021, утвержденной приказом Департамента имущественных и земельных отношений Воронежской области от 13.10.2021 № 2271, уменьшение 30 процентов.

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

При составлении отчета нарушено требование п. 226 ФСО № 7, согласно которому в качестве аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам.

В качестве аналогов (сс. 96-103) необоснованно взяты объекты, несопоставимые по своим характеристикам с объектом оценки. Объектом оценки является здания магазина федеральной сети «якорных» арендаторов. Данный сегмент рынка предъявляет особенные требования к функциональной составляющей потенциальных арендаторов. Рыночная стоимость таких объектов в Воронежской области существенно превышает стоимость квадратного метра среднестатистической торговой площади.

Аналоги №№ 1-3, использованные для определения стоимости земельных участков в составе единых объектов недвижимости (сс. 125-127), не относятся к одному сегменту рынка как с объектом оценки, так и с земельными участками аналогов объекта оценки, и не сопоставимы с земельными участками аналогов

объекта оценки по фактору численности населения в населенном пункте расположения.

При составлении отчета нарушено требование п.п. 2 п. 2 ФСО VI, согласно которому существенная информация, приведенная в отчете об оценке, должна быть подтверждена путем раскрытия ее источников.

Информация о дате предложения аналога № 3, использованного для определения стоимости земельных участков в составе единых объектов недвижимости, не подтверждена, поскольку копия электронной страницы источника (с. 127) не содержит информацию о годе размещения объявления о продаже; представленная копия рабочего стола компьютера с указанием даты и времени фиксации объявления не является источником информации о дате размещения объявления.

Информация о характеристиках земельного участка в составе аналога № 1 (с. 96), представленная в таблице 78 (с. 134), не подтверждена.

При составлении отчета нарушено требование п.п. 3 п. 2 ФСО VI, 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.

Без обоснования не учтено наличие ограждения у аналога № 3, использованного для определения стоимости земельных участков в составе единых объектов недвижимости (с. 127).

Величина корректировки на дату постройки здания (с. 109) принята без обоснования, поскольку не указан типа зданий, для которых определены значения коэффициентов, рекомендуемых источником информации.

### **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 36:27:0740007:59.

**ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 55:**

| <b>Члены комиссии</b>           | <b>За</b> | <b>Против</b> |
|---------------------------------|-----------|---------------|
| Волков Владимир Викторович      | За        |               |
| Кнуров Александр Дмитриевич     | 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