



**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 № 546

**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)**

21.11.2023

г. Воронеж, пл. Ленина,
д.12, каб.216

Комиссия в составе:

председатель комиссии: Провоторова О.С., министр 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

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: Башкатова Е.Ю., начальник отдела аналитической работы и обеспечения основной деятельности 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 «21» ноября 2023 года, рассмотрела поступившее в комиссию 30.10.2023 от ХООО «Шагрень» (ОГРН 1023601070096, 396460, Воронежская область, Верхнемамонский район, с. Верхний Мамон, ул. Строительная, д.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)	36:06:0100005:720 Воронежская обл., Верхнемамонский р-н., с. Верхний Мамон, ул. Правды, 4Б

поданное на основании установления рыночной стоимости объекта недвижимости (далее - заявление) в размере: 22 179 900,00 (двадцать два миллиона сто семьдесят девять тысяч девятьсот рублей), в отчете об оценке от «16» октября 2023 № 035/P/23, составленному оценщиком (далее – оценщик, составивший отчет об оценке):

Миронова Татьяна Баходуровна	Саморегулируемая организация «Региональная ассоциация оценщиков»	Свидетельство от 16.05.2018 № 01135
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 37 620 109,64 (тридцать семь миллионов шестьсот двадцать тысяч сто девять рублей 64 копейки) по состоянию на 01.01.2022, утвержденной актом от 09.08.2023 АОКС-36/ЗУ/2023/000351, уменьшение 41 процент.

В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:

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

Использование величины корректирующего коэффициента на наличие свободного доступа (с. 71 отчета) как для земельного участка под индустриальную застройку необоснованно, так как объект оценки относится к коммерческой недвижимости. Одновременно с этим, характеристика оцениваемого земельного участка как не имеющего свободного доступа не подтверждена, к земельному участку возможен доступ со стороны внутриквартального проезда.

На с. 62 отчета использован несопоставимый с объектом оценки аналог № 3. При проведении корректировки на расположение внутри населенного пункта для аналога № 3 значение корректировки составляет 31%, что превышает

рекомендуемое Справочником оценщика недвижимости – 2022 (с. 92) значение в 30%.

На с. 68 при проведении корректировки на местонахождение в пределах населенного пункта для аналога № 2 необоснованно не учтено расположение объекта также в промзоне.

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 36:06:0100005:720.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 22:

Члены комиссии	За	Против
Иволгин Роман Вячеславович	За	
Волков Владимир Викторович	За	
Кнуров Александр Дмитриевич	За	
Москалев Алексей Игоревич	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Провоторова Ольга Сергеевна	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.С. Провоторова