



**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 № 339

**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 25.10.2024 от

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)	36:28:0104011:2 Воронежская область, р-н Семилукский, г. Семилуки, ул. Рязанцева, 1-а

поданное на основании установления рыночной стоимости объекта недвижимости (далее - заявление) в размере: 5 875 000,00 (пять миллионов восемьсот семьдесят пять тысяч рублей), в отчете об оценке от «27» сентября 2024 № 265, составленном оценщиком (далее – оценщик, составивший отчет об оценке):

Чипига Валерий
Яковлевич.

фамилия, имя, отчество оценщика

Некоммерческое партнерство
саморегулируемой организации
«Деловой Союз Оценщиков»

наименование саморегулируемой организации
оценщиков, членом которой является оценщик

Свидетельство от
14.09.2018 №1085

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 10 018 871,59 (десять миллионов восемнадцать тысяч восемьсот семьдесят один рубль 59 копеек) по состоянию на 01.01.2022, утвержденной приказом Департамента имущественных и земельных отношений Воронежской области от 18.10.2022 № 2631, уменьшение 41 процент.

В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:

При составлении отчета нарушено требование ст. 11 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», согласно которой отчет не должен допускать неоднозначное толкование или вводить в заблуждение, и требование пп. 3 п. 2 федерального стандарта оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200, 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, убедиться в его соответствии заданию на оценку и достаточности для цели оценки.

В качестве анализа рынка по фактическим предложениям о продаже (с. 21 Отчета), а также в качестве аналогов (сс. 28-29 Отчета) взяты объекты, не сопоставимые по своим характеристикам с объектом оценки, в связи с чем уровень

цен в сегменте рынка аналогов не соответствует уровню цен в сегменте рынка объекта оценки.

Оценщик использует информацию о событиях, произошедших после даты оценки. Так, дата оценки – 01.01.2022, а диапазоны средних удельных цен продажи земельных участков под индустриальную застройку по районам Воронежской области представлены по состоянию на конец 2022 года (с. 22 Отчета). Таким образом, данные сведения не могут быть использованы в рамках анализа рынка земельных участков под индустриальную застройку на 01.01.2022.

Источник информации, используемый при определении значений корректировки на торг и на местоположение, не подтвержден (с. 32, 33 Отчета).

Отсутствует обоснование определения корректировки на местоположение для аналогов №№ 1-3 исходя из минимального значения для объектов под коммерческую застройку в населенных пунктах в ближайшей окрестности областного центра (с. 33 Отчета), в то время как данные объекты являются объектами под индустриальную застройку, расположенными в прочих населенных пунктах в ближайшей окрестности областного центра.

В Отчете имеются арифметические ошибки при расчете рыночной стоимости объекта оценки. В расчетной таблице (с. 30-32 Отчета) при применении корректировки на назначение к аналогу № 3 применено значение в размере 1,87, в то время как в описании корректировки (с. 34 Отчета) указано значение 0,87.

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 36:28:0104011:2.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 11:

Члены комиссии	За	Против
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.