



**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 № 173**

**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)**

13.05.2024

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

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

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

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

**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 «13» мая 2024 года, рассмотрела поступившее в комиссию 02.05.2024 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)	<b>36:34:0208042:10</b> Воронежская обл, г Воронеж, ул Краснодонская, 23б

поданное на основании установления рыночной стоимости объекта недвижимости (далее - заявление) в размере: 48 749 000,00 (сорок восемь миллионов семьсот сорок девять тысяч рублей), в отчете об оценке от «27» апреля 2024 №301-1о23, составленному оценщиком (далее – оценщик, составивший отчет об оценке):

Токарев Артем Видадиевич	Саморегулируемая организация оценщиков «Союз «Федерация Специалистов Оценщиков»	Выписка из реестра членов саморегулируемой организации от 27.08.2021 №349
<small>фамилия, имя, отчество оценщика</small>	<small>наименование саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является оценщик</small>	<small>реквизиты документа подтверждающего членство оценщика в саморегулируемой организации оценщиков</small>

В результате рассмотрения заявления комиссией установлено отличие рыночной стоимости объекта недвижимости от кадастровой стоимости объекта недвижимости, определенной в размере 77 757 865,62 (семьдесят семь миллионов семьсот пятьдесят семь тысяч восемьсот шестьдесят пять рублей 62 копейки) по состоянию на 01.01.2022, утвержденной приказом Департамента имущественных и земельных отношений Воронежской области от 18.10.2022 № 2631, уменьшение 37 процентов.

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

При составлении отчета нарушено требование п. 22б федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611, согласно которому в качестве аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным.

Земельные участки, выбранные в качестве аналогов №№ 2, 3 (с. 53), без обоснования отнесены к одному сегменту рынка с объектом оценки; информация о возможности их использования аналогично оцениваемому земельному участку не приведена.

При составлении отчета нарушено требование п. 11в федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611, согласно которому в отчете

должен быть приведен анализ фактических данных о ценах сделок и(или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен.

Анализ рынка (сс. 14-46) не содержит интервала значений цен сделок или предложений с земельными участками из сегмента рынка, к которому относится оцениваемый земельный участок при его фактическом использовании.

При составлении отчета нарушено требование ст. 11 Федерального закона № 135-ФЗ от 29.07.1998 «Об оценочной деятельности в РФ», согласно которому отчет не должен допускать неоднозначное толкование или вводить в заблуждение.

Корректировка на функциональное назначение земельного участка, примененная к ценам аналогов №№ 2, 3 (с. 57), не соответствует их функциональному назначению (с. 53)

### **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 36:34:0208042:10.

### **ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 36:**

<b>Члены комиссии</b>	<b>За</b>	<b>Против</b>
Иволгин Роман Вячеславович	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Волков Владимир Викторович	За	
Кнуров Александр Дмитриевич	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