



**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 № 240**

**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)**

21.08.2024

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 руководителя департамента 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

**при участии  
секретаря  
комиссии:** Тамбовцев В.В., 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» августа 2024 года, рассмотрела поступившее в комиссию 22.07.2024 от ООО «Южный» (ОГРН 1223600004540, 394036, г. Воронеж, ул. Фридриха Энгельса, д. 7А, кв. 60) 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>36:16:0102011:1716</b> Воронежская область, Новоусманский р-н, с/п Усманское 1-е, с. Новая Усмань, ул. Дорожная, уч. 30

поданное на основании установления рыночной стоимости объекта недвижимости (далее - заявление) в размере: 3 015 000,00 (три миллиона пятнадцать тысяч рублей), в отчете об оценке от «19» июня 2024 № 2675, составленном оценщиком (далее – оценщик, составивший отчет об оценке):

Павлова Людмила  
Тимофеевна

Саморегулируемая  
межрегиональная ассоциация  
оценщиков (СМАО)

Свидетельство от  
15.02.2008 № 1910

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 5 157 608,68 (пять миллионов сто пятьдесят семь тысяч шестьсот восемь рублей 68 копеек) по состоянию на 01.01.2022, утвержденной актом от 13.05.2024 АОКС-36/ЗУ/2024/000270, уменьшение 42 процента.

**В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:**

При составлении отчета нарушено требование пп. «б» п. 22 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.

В качестве аналогов для анализа рынка (сс. 55-56), а также в качестве аналогов (сс. 115-119) используются 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.

При составлении отчета нарушено требование пп. «д» п. 22 федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611, согласно которому при применении метода корректировок каждый аналог сравнивается с объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), выявляются различия объектов по этим факторам и цена аналога или ее удельный показатель корректируется по выявленным различиям с целью дальнейшего определения

стоимости объекта оценки. При этом корректировка по каждому элементу сравнения основывается на принципе вклада этого элемента в стоимость объекта.

При применении метода корректировок необоснованно не учтено различие объекта оценки и всех аналогов по фактору местоположения в границах населенного пункта, а также по фактору уровня пешеходного трафика. Необоснованно не учтено различие объекта оценки и аналогов №№ 2-4 (сс. 86-99) по фактору численности населения, а также по фактору расположения относительно областного центра.

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.

Расположение объекта оценки необоснованно определено как внутриквартальное (сс. 86-99), тогда как данный объект имеет выход на красную линию улицы Полевая (с. 25).

В графе «доступ к участку» аналога № 2 в таблицах 18, 20, 22 и 24 указано – асфальтовые подъездные пути, что противоречит спутниковым снимкам сервисов <https://pkk.rosreestr.ru/>, <https://yandex.ru/maps> и <https://www.google.com/maps>.

Корректировка на площадь (сс. 103-104) выполнена на основании формулы для индустриальной застройки, тогда как объект оценки относится к сегменту коммерческой застройки. Значения в таблице 29 на с. 104 не соответствуют значениям таблицы 24 на с. 97 и с. 98.

Разрешенное использование аналога № 2 в таблицах 18, 20, 22 и 24 указано – «коммерческое назначение», что противоречит данным ЕГРН (разрешенное использование земельного участка с кадастровым номером 36:16:601007:224 – «Производственная деятельность»).

### **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 36:16:0102011:1716.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 3:

<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	
Калагастова Ольга Александровна	За	

за – 5 членов комиссии;

против - 0.

**По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:**

Отклонить заявление.

Настоящее решение может быть оспорено в суде.