



**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 № 243**

**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 29.07.2024 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>36:09:4305007:158</b> Воронежская обл., р-н Грибановский, восточная часть кадастрового квартала 36:09:4305007

поданное на основании установления рыночной стоимости объекта недвижимости (далее - заявление) в размере: 1 464 000,00 (один миллион четыреста шестьдесят четыре тысячи рублей), в отчете об оценке от «17» июня 2024 № 149-24, составленном оценщиком (далее – оценщик, составивший отчет об оценке):

Елагин Александр  
Александрович

Саморегулируемая организация  
Ассоциация «Русское общество  
оценщиков»

Свидетельство от  
22.07.2020 №0002898

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 2 172 852,00 (два миллиона сто семьдесят две тысячи восемьсот пятьдесят два рубля 00 копеек) по состоянию на 01.01.2022, утвержденной приказом Департамента имущественных и земельных отношений Воронежской области от 18.10.2022 № 2631, уменьшение 33 процента.

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

При составлении отчета нарушено требование п. 12 федерального стандарта оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200, согласно которому в процессе оценки оценщик использует информацию, доступную участникам рынка на дату оценки.

Использование в расчетах представленных аналогов (таблица 27 с. 39) не обосновано.

При составлении отчета нарушено требование пп. «а», «в» и «д» п. 11 федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611, согласно которым должен быть проведен анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект и приведены основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта.

Подтверждение данных, приведенных в таблице 16 на с. 25, соответствующих дате оценки, в отчете отсутствует, что нарушает пп. 2 п. 2 и п.8 федерального стандарта оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200, в силу которых существенная информация, приведенная в отчете об оценке, должна быть подтверждена путем раскрытия ее источников.

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 применении метода корректировок необоснованно не учтено различие объекта оценки и аналогов по факторам почвенных и агроклиматических условий, а также иных факторов, оказывающих существенное влияние при использовании сравнительного подхода в рамках оценки сельскохозяйственных угодий.

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.

В тексте объявлений аналогов № 1 и № 2 отсутствует подтвержденная информация об использовании земельных участков, рельефе и конфигурации. Также в отчете отсутствует идентификация данных объектов (кадастровый номер или точное местоположение). Таким образом отсутствие корректировок для аналогов № 1 и № 2 на функциональное назначение, конфигурацию и рельеф не обосновано.

В отчете отсутствует анализ соответствия данных справочника оценщика недвижимости – 2018 под редакцией Лейфера Л. А. «Земельные участки сельскохозяйственного назначения», Нижний Новгород, 2018 рыночным условиям на дату оценки 01.01.2022 (с. 28 и с. 40). Величина корректировки на условия рынка (скидка на торг) не обоснована.

### **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 36:09:4305007:158.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 6:

<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.

Председатель комиссии

О.А. Калагастова