



**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 № 216

**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)**

17.07.2024

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

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

Чернов Д.С., заместитель генерального директора ОАО
«Воронежстройинформ», оценщик

**при участии
секретаря
комиссии:** Тамбовцев В.В., 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 «17» июля 2024 года, рассмотрела поступившее в комиссию 24.06.2024 от ООО «Возрождение» (ОГРН 1043675006440, 396342, Воронежская область, Каширский район, с. Кондрашкино, ул. Ленинградская, д. 1, оф. 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)	<p align="center">36:13:3200003:1</p> <p align="center">Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир в западной части кадастрового квартала 36:13:32 00 003. Участок находится примерно в -, по направлению на - от ориентира. Почтовый адрес ориентира: Воронежская область, р-н. Каширский</p>

поданное на основании установления рыночной стоимости объекта недвижимости (далее - заявление) в размере: 803 983,00 (восемьсот три тысячи девятьсот восемьдесят три рубля), в отчете об оценке от «05» марта 2024 №0224/24/2, составленном оценщиком (далее – оценщик, составивший отчет об оценке):

Королева Наталия
Игоревна

Межрегиональная
саморегулируемая
некоммерческая организация –
Некоммерческое партнерство
«Общество профессиональных
экспертов и оценщиков»

Свидетельство от
08.04.2021 №01622

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 18 880 094,40 (восемнадцать миллионов восемьсот восемьдесят тысяч девятьсот четыре рубля 40 копеек) по состоянию на 01.01.2022, утвержденной приказом Департамента имущественных и земельных отношений Воронежской области от 18.10.2022 № 2631, уменьшение 96 процентов.

В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:

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.

В отчёте отсутствует анализ сопоставимости аналогов №№ 1-3, использованных в рамках сравнительного подхода (сс. 82, 84, 85), и аналогов №№ 1-3 (сс. 87, 88, 89), использованных в рамках доходного подхода, с объектом оценки по ценообразующим факторам конфигурации и рельефа земельного участка, а также по фактору уровня транспортной доступности, в том числе наличия свободного подъезда к участку от автодороги.

При составлении отчета нарушено требование пп. «в» 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.

Аналоги №№ 1-3, использованные в рамках сравнительного подхода, и аналог № 2, использованный в рамках доходного подхода, несопоставимы с оцениваемым объектом по площади.

При составлении отчета нарушено требование пп. 2 п. 2 федерального стандарта оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200, согласно которому существенная информация, приведенная в отчете об оценке, должна быть подтверждена путем раскрытия ее источников.

Не подтверждена информация об идентичности объекта оценки и аналогов №№ 1-3, использованных в рамках сравнительного подхода, по фактору наличия подъездных путей (с. 62).

Не подтверждена информация в отношении аналогов №№ 1-3, использованных в рамках доходного подхода (табл. 10.1 сс. 67, 68), о виде разрешенного использования земельных участков, о наличии ведущих к ним подъездных путей, о возможности подключения электроснабжения, газоснабжения, водоснабжения и канализации, об отсутствии на земельных участках улучшений.

При составлении отчета нарушено требование п. 8 федерального стандарта оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200, согласно которому подтверждение полученной из внешних источников информации должно быть выполнено следующим образом: в виде ссылок на источники информации, позволяющих идентифицировать источник информации и определить дату ее появления (публикации) или подготовки. В частности, в отчет об оценке включаются прямые ссылки на страницы сайтов информационно-телекоммуникационной сети «Интернет», на которых размещена информация, а также реквизиты используемых документов и материалов (например, источник, название издания, название статьи, сведения об авторе и дата или период опубликования); в виде материалов и копий документов, информационных источников, которые с высокой вероятностью недоступны или могут быть в будущем недоступны, в частности, по причине изменения этой информации или адреса страницы в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет», отсутствия информации в открытом доступе (например, информация, предоставленная заказчиком оценки) либо доступ к которым происходит на платной основе; такое раскрытие информации делается с учетом ограничений, связанных с конфиденциальностью информации.

Источник информации, использованный для определения значения уровня незагрузки и величины ставки капитализации (сс. 76, 77), недоступен в настоящее время в телекоммуникационной сети «Интернет», одновременно с этим в отчет не включены материалы и копии информационного источника, позволяющие его идентифицировать и определить дату публикации.

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.

Информация о расположении оцениваемого земельного участка в Каширском районе Московской области и наличии в его окружении дачной застройки (с. 17), а также о том, что оцениваемый земельный участок не освоен и на нем отсутствуют строения (с. 18) противоречит данным публичной кадастровой карты Росреестра.

Информация о совокупной площади земельных участков в составе аналога № 2 (с. 84), использованного в рамках сравнительного подхода, противоречит данным публичной кадастровой карты Росреестра.

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 36:13:3200003:1.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 5:

Члены комиссии	За	Против
Иволгин Роман Вячеславович	За	
Москалев Алексей Игоревич	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	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