



**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: dizo@govvrm.ru
ОГРН 1023601570904, ИНН/КПП 3666057069/366601001

**Решение № 565
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)**

30.11.2023

г. Воронеж, пл. Ленина,
д.12, каб.216

Комиссия в составе:

**председатель
комиссии:** Баскакова Г.В., заместитель министра имущественных и
земельных отношений Воронежской области

члены комиссии: Иволгин Р.В., заместитель руководителя Управления
Росреестра по 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

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:** 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 «30» ноября 2023 года, рассмотрела поступившее в комиссию 01.11.2023 от ООО «Акцент» (ОГРН 1183668022515, 394014, г. Воронеж, ул. Лебедева, д. 10, офис 42/2) 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)	36:34:0306001:789 Воронежская область, городской округ город Воронеж, город Воронеж, улица Лебедева, земельный участок 10л

поданное на основании установления рыночной стоимости объекта недвижимости (далее - заявление) в размере: 9 255 000,00 (девять миллионов двести пятьдесят пять тысяч рублей), в отчете об оценке от «31» октября 2023 №217-3о23, составленному оценщиком (далее – оценщик, составивший отчет об оценке):

Токарев Артем Видадиевич	Саморегулируемая организация оценщиков «Союз «Федерация Специалистов Оценщиков»	Выписка из реестра членов саморегулируемой организации оценщиков от 27.08.2021 № 349
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 12 222 225,07 (двенадцать миллионов двести двадцать две тысячи двести двадцать пять рублей 07 копеек) по состоянию на 01.01.2022, утвержденной приказом Департамента имущественных и земельных отношений Воронежской области от 18.10.2022 № 2631, уменьшение 24 процента.

В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:

При составлении отчета нарушено требование п.п. 3 п. 2 ФСО VI, 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.

Оцениваемый земельный участок без обоснования охарактеризован как расположенный на удалении от крупных автодорог (с. 62), тогда как фактически он расположен вблизи крупной автодороги – улицы Лебедева; корректировка по данному фактору к ценам аналогов №№ 1,3 применена необоснованно.

При составлении отчета нарушено требование п. 22д ФСО № 7, 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.

При применении метода корректировок без обоснования не учтены различия оцениваемых земельных участков и аналогов №№ 1-3 (сс. 39-44) по фактору расстояния до центра города.

При составлении отчета нарушено требование п. 22 б ФСО № 7, согласно которому в качестве аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам.

Аналог № 2 (с. 40) не относится к одному сегменту рынка с оцениваемым объектом.

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 36:34:0306001:789.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 6:

Члены комиссии	За	Против
Иволгин Роман Вячеславович	За	
Кнуров Александр Дмитриевич	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Баскакова Галина Валентиновна	За	

за – 4 членов комиссии;
против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Отклонить заявление.

Настоящее решение может быть оспорено в суде.

Председатель комиссии

Г.В. Баскакова