



**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 № 574**

**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 07.11.2023 от ООО «Химинвест» (ОГРН 1033600057952, 394062, г. Воронеж, ул. Путиловская, д. 5, кв. 105) 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>36:28:0200141:7</b> Воронежская область, р-н Семилукский, пос. Латная, ул. Комсомольская, 1 "Г"

поданное на основании установления рыночной стоимости объекта недвижимости (далее - заявление) в размере: 2 433 000,00 (два миллиона четыреста тридцать три тысячи рублей), в отчете об оценке от «27» октября 2023 № 7649-2/23, составленному оценщиком (далее – оценщик, составивший отчет об оценке):

Писаренко Анна  
Александровна

фамилия, имя, отчество оценщика

Саморегулируемая организация  
оценщиков «Союз «Федерация  
Специалистов Оценщиков»

наименование саморегулируемой организации  
оценщиков, членом которой является оценщик

Свидетельство от  
20.04.2023 № 0347

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 11 306 013,20 (одиннадцать миллионов триста шесть тысяч тринадцать рублей 20 копеек) по состоянию на 01.01.2022, утвержденной приказом Департамента имущественных и земельных отношений Воронежской области от 18.10.2022 № 2631, уменьшение 78 процентов.

**В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:**

При составлении отчета нарушено требование статьи 11 Федерального закона об оценочной деятельности в Российской Федерации № 135-ФЗ, согласно которому отчет не должен допускать неоднозначного толкования или вводить в заблуждение.

Использование для земельных участков под индустриальную застройку корректировки на площадь по формуле «для всех сегментов», при наличии корректировки для земельных участков под индустриальную застройку, не обосновано.

Корректировка на возможность подключения централизованного водоснабжения и канализации не обоснована.

В таблице 15.1. на с. 53 отчета содержится противоречивая информация для аналога № 2 в отношении наличия свободного подъезда к участку.

Учитывая асфальтированный выезд от объектов оценки на региональную дорогу, не обосновано отсутствие корректировки на транспортную доступность для аналогов, расположенных на удалении от крупных автомагистралей.

Без обоснования отсутствует корректировка на статус населенного пункта для аналогов № 1 и № 3.

При составлении отчета нарушено требование пп. д п. 22 ФСО № 7 «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».

Без обоснования отсутствуют корректировки на удаление от областного центра и численность населения.

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

Аналоги №2 и №3 не сопоставимы по площади с объектом оценки.

### **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 36:28:0200141:7.

### ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 15:

<b>Члены комиссии</b>	<b>За</b>	<b>Против</b>
Иволгин Роман Вячеславович	За	
Кнуров Александр Дмитриевич	За	
Москалев Алексей Игоревич	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Баскакова Галина Валентиновна	За	

за – 6 членов комиссии;

против - 0.

### **По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:**

Отклонить заявление.

Настоящее решение может быть оспорено в суде.

Председатель комиссии

Г.В. Баскакова