



**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@govvm.ru
ОГРН 1023601570904, ИНН/КПП 3666057069/366601001

Решение № 335

**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)**

14.11.2024

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

Волков В.В., заместитель руководителя департамента
финансов 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

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
и.о. секретаря
комиссии:** Вдовухина А.В., оценщик отдела кадастровой оценки 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 «14» ноября 2024 года, рассмотрела поступившее в комиссию 16.10.2024 от АО «Корпорация Гринн» (ОГРН 1024600949185, 241037, Брянская область, г. Брянск, ул. Брянского Фронта, д. 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)	36:34:0304032:2683 Воронежская область, г. Воронеж, ул. Брусилова, 4, 4з

поданное на основании установления рыночной стоимости объекта недвижимости (далее - заявление) в размере: 144 924 000,00 (сто сорок четыре миллиона девятьсот двадцать четыре тысячи рублей), в отчете об оценке от «07» октября 2024 № 3617-08-2024-М/36-1, составленном оценщиком (далее – оценщик, составивший отчет об оценке):

Минина Татьяна
Игоревна

Саморегулируемая организация
«Региональная ассоциация
оценщиков»

Свидетельство от
05.03.2018 №01032

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 172 180 755,63 (сто семьдесят два миллиона сто восемьдесят тысяч семьсот пятьдесят пять рублей 63 копейки) по состоянию на 01.01.2022, утвержденной приказом Департамента имущественных и земельных отношений Воронежской области от 18.10.2022 № 2631, уменьшение 16 процентов.

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. Информация, которая стала доступна после даты оценки, может быть использована только в следующих случаях: 1) если такая информация отражает состояние рынка и объекта оценки на дату оценки, соответствует ожиданиям участников рынка на дату оценки (например, статистическая информация, финансовые результаты деятельности компании и другая информация, относящаяся к состоянию объекта оценки и (или) рынка в период до даты оценки или на дату оценки); 2) если использование такой информации допускается в особом порядке в

рамках соответствующих специальных стандартов оценки при определении стоимости отдельных видов объектов оценки.

При проведении расчетов на сс. 62, 64, 69 использованы данные Сборника № 21 рыночных корректировок и данных, подлежащих использованию при определении стоимости объектов недвижимости, по состоянию на 01.01.2024 (для даты оценки недвижимости в пределах первого полугодия 2024 года), тогда как дата оценки 01.01.2022.

Применение корректировки на условия рынка (изменение цен за период между датами сделки и оценки) необоснованно, так как не учтен зафиксированный рост стоимости земельных участков с дат предложения аналогов и даты оценки.

При составлении отчета нарушено требование п. 10 федерального стандарта оценки «Процесс оценки (ФСО № III)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200, согласно которому в процессе оценки оценщик собирает информацию, достаточную для определения стоимости объекта оценки, принимая во внимание ее достоверность, надежность и существенность для цели оценки. Признание информации достоверной, надежной, существенной и достаточной требует профессионального суждения оценщика, сформированного на основании анализа такой информации.

Корректировка на транспортную доступность не обоснована. Информация о наличии у аналогов №№ 2 и 3 асфальтированного подъезда не подтверждена и противоречит данным Публичной кадастровой карты.

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 36:34:0304032:2683.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 7:

Члены комиссии	За	Против
Иволгин Роман Вячеславович	За	
Волков Владимир Викторович	За	
Кнуров Александр Дмитриевич	За	
Москалев Алексей Игоревич	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Калагастова Ольга Александровна	За	

за – 7 членов комиссии;
против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Отклонить заявление.

Настоящее решение может быть оспорено в суде.