



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

Решение № 425

**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)**

19.10.2023

г. Воронеж, пл. Ленина,
д.12, каб.216

Комиссия в составе:

**председатель
комиссии:** Провоторова О.С., министр имущественных и земельных
отношений Воронежской области

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

Волков В.В., заместитель министра 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

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

**при участии
секретаря
комиссии:** Башкатова Е.Ю., начальник отдела аналитической работы и
обеспечения основной деятельности ГБУ ВО «ЦГКО ВО»

Присутствовали: Третьяков С.Н., директор ГБУ ВО «ЦГКО ВО»

Латынина И.А., заместитель директора ГБУ ВО «ЦГКО ВО»

на заседании, проведенном «19» октября 2023 года, рассмотрела поступившее в комиссию 20.09.2023 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) | 36:16:5400004:1161 Воронежская область, р-н Новоусманский, с. Новая Усмань, ул. Менделеева, 36 |

поданное на основании установления рыночной стоимости объекта недвижимости (далее - заявление) в размере: 60 846 400,00 (шестьдесят миллионов восемьсот сорок шесть тысяч четыреста рублей), в отчете об оценке от «15» сентября 2023 №13/07/23-01, составленному оценщиком (далее – оценщик, составивший отчет об оценке):

Трюшниковая Юлия
Александровна

Саморегулируемая
межрегиональная ассоциация
оценщиков (СМАО)

Свидетельство от
08.07.2011 №3356

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 101 651 840,00 (сто один миллион шестьсот пятьдесят одна тысяча восемьсот сорок рублей 00 копеек) по состоянию на 01.01.2022, утвержденной приказом Департамента имущественных и земельных отношений Воронежской области от 18.10.2022 № 2631, уменьшение 40 процентов.

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, убедиться в его соответствии заданию на оценку и достаточности для цели оценки.

В качестве одного из ценообразующих факторов объекта оценки без обоснования принят уровень транспортного потока (с. 44), определяемый категорией прилегающей автодороги. Учитывая назначение объекта оценки - для размещения образовательной школы, расположение вблизи федеральной автотрассы М-4, характеризующее аналоги №№ 1,3 (с. 39, 42,44), не является фактором, повышающим привлекательность земельных участков.

При анализе расположения объекта оценки и аналогов в пределах населенного пункта (сс. 44, 47,48) и внесении корректировок по данному фактору не учтено, что аналоги №№ 1,3 расположены на окраинах населенных пунктов.

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.

При расчете рыночной стоимости объекта оценки не учтено, что в составе аналога №1 девяносто процентов предлагаемой площади предназначены для размещения инженерно-технических сооружений и коммуникаций (согласно данным публичной кадастровой карты Росреестра), что соответствует сегменту рынка земель производственного назначения. Таким образом, удельный показатель цены данного аналога не отображает цену предложения земли в сегменте участков коммерческого назначения, к которому он отнесен оценщиком.

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 36:16:5400004:1161.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 1:

| Члены комиссии | За | Против |
|------------------------------|-----------|---------------|
| Иволгин Роман Вячеславович | За | |
| Волков Владимир Викторович | За | |
| Кнуров Александр Дмитриевич | За | |
| Сенцова Марина Владимировна | За | |
| Цыганков Дмитрий Анатольевич | За | |
| Чернов Дмитрий Сергеевич | За | |
| Провоторова Ольга Сергеевна | За | |

за – 7 членов комиссии;

против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Отклонить заявление.

Настоящее решение может быть оспорено в суде.

Председатель комиссии

Подписан: Провоторова Ольга Сергеевна
 DN: C=RU, S=Воронежская область, L=Воронеж,
 T=МИНИСТР ИМУЩЕСТВЕННЫХ И ЗЕМЕЛЬНЫХ
 ОТНОШЕНИЙ ВОРОНЕЖСКОЙ ОБЛАСТИ,
 O=МИНИСТЕРСТВО ИМУЩЕСТВЕННЫХ И
 ЗЕМЕЛЬНЫХ ОТНОШЕНИЙ ВОРОНЕЖСКОЙ
 ОБЛАСТИ, SNILS=02892153060, INN=366301138391,
 E=mizo@govrn.ru, G=Ольга Сергеевна,
 SN=Провоторова, CN=Провоторова Ольга Сергеевна
 Основание: я подтверждаю этот документ своей
 удостоверяющей подписью
 Местоположение: г. Воронеж, пл. Ленина 12

О.С. Провоторова