



**ДЕПАРТАМЕНТ  
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 № 374**

**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)**

06.09.2023

г. Воронеж, пл. Ленина,  
д.12, каб.216

Комиссия в составе:

**председатель комиссии:** Провоторова О.С., первый заместитель руководителя департамента 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

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

Цыганков Д.А., президент ассоциации гильдии независимых оценщиков Черноземья, член комитета Торгово-промышленной палаты Воронежской области по оценочной деятельности, судебной экспертизе, кадастру и консалтингу

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

**при участии и.о. секретаря комиссии:** Дроздова И.Г., инспектор по контролю за исполнением поручений отдела аналитической работы и обеспечения основной деятельности ГБУ ВО «ЦГКО ВО»

**Присутствовали:** Калагастова О.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 «06» сентября 2023 года, рассмотрела поступившее в комиссию 30.08.2023 от ЗАО «Воронежтранссервис» (ОГРН 1023601534550, 394065, Воронежская область, г. Воронеж, ул. Героев Сибириков, д. 46) 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>36:34:0508001:102</b> Воронежская область, г. Воронеж, пр-кт Патриотов, 196

поданное на основании установления рыночной стоимости объекта недвижимости (далее - заявление) в размере: 22 902 480,00 (двадцать два миллиона девятьсот две тысячи четыреста восемьдесят рублей), в отчете об оценке от «01» августа 2023 №В-230627/Н, составленному оценщиком (далее – оценщик, составивший отчет об оценке):

Пивоварова Евгения Евгеньевна	Саморегулируемая организация Ассоциация «Русское общество оценщиков»	Свидетельство от 22.07.2020 №0002736
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 27 539 280,00 (двадцать семь миллионов пятьсот тридцать девять тысяч двести восемьдесят рублей 00 копеек) по состоянию на 01.01.2022, утвержденной приказом Департамента имущественных и земельных отношений Воронежской области от 18.10.2022 № 2631, уменьшение 17 процентов.

**В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:**

При составлении отчета нарушено требование п. 22 д ФСО № 7, согласно которому, при применении метода корректировок каждый аналог сравнивается с объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), и выявляются различия объектов по этим факторам.

Местоположение аналогов №№ 2-5 (сс. 90-91) не идентифицировано в соответствии с публичной кадастровой картой Росреестра, что не позволяет установить следующие их характеристики: наличие или отсутствие свободного подъезда от автодороги, без необходимости подъезда через соседние участки или в объезд для аналогов №№ 2-5, а также, наличие подъездных путей с твердым

покрытием от автодороги к аналогам №№ 2-4, для которых данная информация не указана в объявлении о продаже.

### **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 **36:34:0508001:102**.

### ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 13:

<b>Члены комиссии</b>	<b>За</b>	<b>Против</b>
Иволгин Роман Вячеславович	За	
Волков Владимир Викторович	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Кнуров Александр Дмитриевич	За	
Сенцова Марина Владимировна	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

О.С. Провоторова