



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

**Решение № 32  
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)**

22.01.2024

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:** 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:** 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 «22» января 2024 года, рассмотрела поступившее в комиссию 28.12.2023 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)	<b>36:05:0100222:3</b> Воронежская область, Бутурлиновский р-н, г Бутурлиновка, ул Совхозная, 9А

поданное на основании установления рыночной стоимости объекта недвижимости (далее - заявление) в размере: 3 744 000,00 (три миллиона семьсот сорок четыре тысячи рублей), в отчете об оценке от «25» декабря 2024 №327-2023, составленному оценщиком (далее – оценщик, составивший отчет об оценке):

Белоглазов Александр Юрьевич	Саморегулируемая организация «Региональная ассоциация оценщиков»	Свидетельство от 22.07.2015 №00617
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 5 083 246,20 (пять миллионов восемьдесят три тысячи двести сорок шесть рублей 20 копеек) по состоянию на 01.01.2022, утвержденной актом от 16.08.2023 АОКС-36/ЗУ/2023/000361, уменьшение 26 процентов.

**В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:**

При составлении отчета нарушено требование ст. 11 Федерального закона № 135-ФЗ от 29.07.1998 «Об оценочной деятельности в РФ», согласно которой отчет не должен допускать неоднозначное толкование или вводить в заблуждение и требование п.п. 3 п. 2 ФСО VI «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».

Анализ фактических данных о ценах предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен объект оценки, выполнен на неоднородной выборке (сс. 49-53). На с. 49 отчета оценщик утверждает, что в ходе сбора и проверки информации в качестве аналогов оценщиком были отобраны объекты, которые в наибольшей степени по своим характеристикам приближаются к оцениваемому объекту оценки. Однако в данной выборке, а также в рамках расчета рыночной стоимости объекта оценки, представлены объекты, которые значительно отличаются между собой по таким параметрам как «местоположение», «площадь» и т.д.

Корректировка на вид разрешенного использования земельного участка применена необоснованно. Значения выбранных коэффициентов для расчета корректировки на вид разрешенного использования на с. 83 не подтверждены, поскольку отличаются от значений, представленных в источнике информации, на который ссылается оценщик.

Оценщик не обосновал применение корректировки на долю стоимости улучшений в размере 62% для аналога № 3, так как в отчете отсутствует информация о плотности застройки земельного участка (с. 84).

### **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 36:05:0100222:3.

### **ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 32:**

<b>Члены комиссии</b>	<b>За</b>	<b>Против</b>
Волков Владимир Викторович	За	
Кнуров Александр Дмитриевич	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Калагастова Ольга Александровна	За	

за – 6 членов комиссии;  
против - 0.

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

Отклонить заявление.

Настоящее решение может быть оспорено в суде.

Председатель комиссии

О.А. Калагастова