



**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 № 319

**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)**

17.10.2024

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

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: Тамбовцев В.В., начальник отдела аналитической работы и обеспечения основной деятельности ГБУ ВО «ЦГКО ВО»

Присутствовали: Гоголи К.К., заместитель директора ГБУ ВО «ЦГКО ВО»

Немцова Е.В., начальник отдела методологии оценки и мониторинга рынка недвижимости ГБУ ВО «ЦГКО ВО»

на заседании, проведенном «17» октября 2024 года, рассмотрела поступившее в комиссию 08.10.2024 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)	36:25:6945025:9595 Воронежская обл., Рамонский район, с. Ямное, ул. Ольховая

поданное на основании установления рыночной стоимости объекта недвижимости (далее - заявление) в размере: 8 357 600,00 (восемь миллионов триста пятьдесят семь тысяч шестьсот рублей), в отчете об оценке от «07» октября 2024 №01/10/24-03, составленном оценщиком (далее – оценщик, составивший отчет об оценке):

Трюшникова Юлия Александровна	Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков (СМАО)	Свидетельство от 08.07.2011 №3356
<small>фамилия, имя, отчество оценщика</small>	<small>наименование саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является оценщик</small>	<small>реквизиты документа подтверждающего членство оценщика в саморегулируемой организации оценщиков</small>

В результате рассмотрения заявления комиссией установлено отличие рыночной стоимости объекта недвижимости от кадастровой стоимости объекта недвижимости, определенной в размере 14 381 985,56 (четырнадцать миллионов триста восемьдесят одна тысяча девятьсот восемьдесят пять рублей 56 копеек) по состоянию на 01.01.2022, утвержденной актом от 22.03.2023 АОКС-36/ЗУ/2023/000135, уменьшение 42 процента.

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 Российской Федерации», согласно которой отчет не должен допускать неоднозначное толкование или вводить в заблуждение.

Земельный участок, идентифицированный как аналог № 1 (с. 42), не соответствует земельному участку, указанному на фрагменте карты в объявлении о предложении к продаже данного аналога (с. 41).

При проведении корректировки на площадь на с. 51 некорректно использованы усредненные по России справочные значения Справочника оценщика недвижимости-2022 под ред. Лейфера Л.А., тогда как на дату проведения оценки доступна информация Справочника СРКД 17/1-2022Н под ред. Попова А.А. для земельных участков под объектами придорожного сервиса непосредственно для Воронежской области. Использованные значения не отражают особенности ценообразования земельных участков в регионе расположения земельного участка.

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 36:25:6945025:9595.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 31:

Члены комиссии	За	Против
Иволгин Роман Вячеславович	За	
Волков Владимир Викторович	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