



**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 № 151  
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)**

13.05.2024

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

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

Волков В.В., заместитель руководителя департамента  
финансов Воронежской области

Кнуров А.Д., консультант исполнительного аппарата  
Ассоциации «Совет муниципальных образований  
Воронежской области»

**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 «13» мая 2024 года, рассмотрела поступившее в комиссию 15.04.2024 от ООО «База ПКЦ» (ОГРН 1123668032245, 394028, г. Воронеж, ул. Черепанова, 3, оф. 1) 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>36:34:0304030:4</b> Воронежская область, г. Воронеж, ул. Черепанова, 3

поданное на основании установления рыночной стоимости объекта недвижимости (далее - заявление) в размере: 32 621 000,00 (тридцать два миллиона шестьсот двадцать одна тысяча рублей), в отчете об оценке от «10» февраля 2024 №03-11/2023-4, составленному оценщиком (далее – оценщик, составивший отчет об оценке):

Музраева Кермен  
Эрднеевна

Ассоциация саморегулируемая  
организация оценщиков  
«Свободный Оценочный  
Департамент»

Свидетельство от  
28.02.2022 №1130

\_\_\_\_\_  
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 46 381 424,97 (сорок шесть миллионов триста восемьдесят одна тысяча четыреста двадцать четыре рубля 97 копеек) по состоянию на 01.01.2022, утвержденной приказом Департамента имущественных и земельных отношений Воронежской области от 18.10.2022 № 2631, уменьшение 30 процентов.

**В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:**

При составлении отчета нарушено требование пп. 2 п. 2 федерального стандарта оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200, согласно которому существенная информация, приведенная в отчете об оценке, должна быть подтверждена путем раскрытия ее источников.

Информация о наличии у аналога № 3 (с. 53-55) подъездных путей с твердым покрытием (с. 72) не подтверждена. Одновременно с этим сведения о наличии асфальтированного подъезда к участку, содержащиеся в объявлении (с. 53), не соответствуют данным фотофиксации, размещенным в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» в приложении «Google Карты».

При составлении отчета нарушено требование п. 8 федерального стандарта оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200, согласно которому для подтверждения полученной из внешних источников информации в отчет об оценке включаются прямые ссылки на страницы сайтов информационно-телекоммуникационной сети «Интернет», на которых размещена информация, а также реквизиты используемых документов и материалов (например, источник, название издания, название статьи, сведения об авторе и дата или период опубликования).

Содержащаяся на с. 70 таблица классификации земельных участков согласно виду разрешенного использования не позволяет идентифицировать данный источник информации, поскольку приведенная ссылка на страницу сайта информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» не активна, тогда как источник, название издания, название статьи, сведения об авторе и дата или период опубликования не указаны.

При составлении отчета нарушено требование п. 22б федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611, согласно которому в качестве аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам.

Земельный участок, выбранный в качестве аналога № 1 (сс. 45-49), без обоснования отнесен к одному сегменту рынка с объектом оценки, тогда как информация о возможности его использования аналогично оцениваемому земельному участку не приведена.

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

В рамках обоснования корректировки на местоположение без обоснования приведены данные о протяженности маршрутов от мест расположения объекта оценки и аналогов до центра города (сс. 58-59), тогда как основанием для определения значений коэффициентов, рекомендуемых источником информации, послужило расстояние от объектов до центра города (с. 60).

### **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 36:34:0304030:4.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 14:

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