



**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 № 77**

**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)**

14.02.2024

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

Москалев А.И., руководитель комитета по оценочной деятельности при Союзе промышленников и предпринимателей Воронежской области

Сенцова М.В., общественный представитель Уполномоченного по защите прав предпринимателей в Воронежской области

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:** Латынина И.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 «14» февраля 2024 года, рассмотрела поступившее в комиссию 18.01.2024 от ООО «ЭкоНива Молоко Воронеж» (ОГРН 1173668056363, 397704, Воронежская область, г. Бобров, ул. 60 лет Октября, д. 20, каб. 2) 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>36:14:0000000:13113</b> Воронежская область, Лискинский район, западнее с. Щучье

поданное на основании установления рыночной стоимости объекта недвижимости (далее - заявление) в размере: 3 962 000,00 (три миллиона девятьсот шестьдесят две тысячи рублей), в отчете об оценке от «15» ноября 2023 № 03311-23-537, составленному оценщиком (далее – оценщик, составивший отчет об оценке):

Резникова Юлия  
Ивановна.

Саморегулируемая организация  
Ассоциация «Русское общество  
оценщиков»

Свидетельство от  
22.07.2020 №0001057

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 19 741 025,85 (девятнадцать миллионов семьсот сорок одна тысяча двадцать пять рублей 85 копеек) по состоянию на 01.01.2022, утвержденной приказом Департамента имущественных и земельных отношений Воронежской области от 18.10.2022 № 2631, уменьшение 80 процентов.

### **В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:**

При составлении отчета нарушено требование п. 22д федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611 (далее – ФСО № 7), согласно которому при применении метода корректировок каждый аналог сравнивается с объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), выявляются различия объектов по этим факторам, и цена аналога или ее удельный показатель корректируется по выявленным различиям с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки.

При применении метода корректировок без обоснования не учтены различия объекта оценки и аналога № 3 по фактору качества подъездных путей, ведущих к земельному участку. Информация о наличии/отсутствии у аналога № 3 асфальтированных подъездных путей не подтверждена. Однако, на с.6 отчета в разделе «Задание на оценку», оценщик сообщает, что учитывает тот факт, что на дату оценки на оцениваемом земельном участке имелись следующие подъездные пути - асфальтовый автомобильный путь, заезд со стороны ул. Революционная.

При применении метода корректировок без обоснования не учтены различия объекта оценки (кадастровый номер 36:14:0000000:13113) и аналогов № 1-3 по таким элементам сравнения, как охрана территории, ограждение и асфальтирование земельного участка.

Нарушены требования п. 11в ФСО № 7, согласно которому оценщиком выполняется «анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с

объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен».

В разделе 7.3. «Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений ...» отчета часть приведенных аналогов не относятся к аналогичному сегменту рынка объекта оценки. Из шестнадцати аналогов, отобранных для целей анализа фактических данных о ценах предложений в сегменте рынка объекта оценки, восемь аналогов относятся к иным сегментам рынка (для садоводства, для личного подсобного хозяйства, для сельскохозяйственного использования (пашня)). В связи с этим невозможно подтвердить, что приведенный в отчете анализ рынка в полной степени соответствует сегменту оцениваемого объекта.

### **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 36:14:0000000:13113.

#### ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 2:

<b>Члены комиссии</b>	<b>За</b>	<b>Против</b>
Кнуров Александр Дмитриевич	За	
Москалев Алексей Игоревич	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Калагастова Ольга Александровна	За	

за – 5 членов комиссии;  
против - 0.

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

Отклонить заявление.

Настоящее решение может быть оспорено в суде.

Председатель комиссии

О.А. Калагастова