



**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 № 132**

**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)**

12.04.2024

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

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:** 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 «12» апреля 2024 года, рассмотрела поступившее в комиссию 05.04.2024 от ООО «Компания Металл Профиль» (ОГРН 1117746818111, 141734, Московская область, г. Лобня, ул. Лейтенанта Бойко, 104А, зд. 2, эт. 1, пом. 5) 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>36:33:0003503:1292</b> Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Вокзальная, 24

поданное на основании установления рыночной стоимости объекта недвижимости (далее - заявление) в размере: 36 000 000,00 (тридцать шесть миллионов рублей), в отчете об оценке от «09» февраля 2024 №4(7343)-24-1, составленному оценщиком (далее – оценщик, составивший отчет об оценке):

Тимошинов Владимир Петрович	Ассоциация Саморегулируемая организация оценщиков «СОЮЗ»	Свидетельство от 22.07.2020 №С-0848
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 145 342 242,40 (сто сорок пять миллионов триста сорок две тысячи двести сорок два рубля 40 копеек) по состоянию на 01.01.2022, утвержденной приказом Департамента имущественных и земельных отношений Воронежской области от 18.10.2022 № 2631, уменьшение 75 процентов.

**В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:**

При составлении отчета нарушено требование ст. 11 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ», согласно которой отчет не должен допускать неоднозначное толкование или вводить в заблуждение, и требование пп.3 п.2 федерального стандарта оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200, согласно которому 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.

Отсутствует обоснование применения коэффициента 0,2 по отношению к объекту оценки и к аналогам №№ 4, 7 при определении значений корректировки на вид разрешенного использования (сс. 93-94 Отчета).

Отсутствует обоснование применения значений коэффициентов для объекта оценки и аналогов №№ 1-7 при определении значений корректировки на местоположение (сс. 94-95 Отчета).

Отказ от использования аналогов, представленных в анализе цен предложений по продаже земельных участков, не обоснован (сс. 60-65 Отчета).

В отчете не идентифицированы аналоги №№ 2, 5, 7 на публичной кадастровой карте Росреестра, следовательно характеристики данных объектов не подтверждены (сс. 84-86 Отчета).

В отчете отсутствует обоснование отказа от корректировки на наличие улучшений на земельном участке в отношении аналога № 6. Наличие улучшений на

данном объекте подтверждается копией страницы публичной кадастровой карты Росреестра, представленной в отчете (с. 86 Отчета).

### **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 36:33:0003503:1292.

### ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 22:

<b>Члены комиссии</b>	<b>За</b>	<b>Против</b>
Иволгин Роман Вячеславович	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