



**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: dizo@govvm.ru  
ОГРН 1023601570904, ИНН/КПП 3666057069/366601001

**Решение № 463**

**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)**

26.10.2023

г. Воронеж, пл. Ленина,  
д.12, каб.216

Комиссия в составе:

**председатель комиссии:** Провоторова О.С., министр 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

Чернов Д.С., заместитель генерального директора ОАО «Воронежстройинформ», оценщик

Волков В.В., заместитель министра финансов Воронежской области

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

**при участии секретаря комиссии:**

Башкатова Е.Ю., 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»

Андреещева Н.С., начальник отдела экономического развития администрации Новоусманского муниципального района Воронежской области

на заседании, проведенном «26» октября 2023 года, рассмотрела поступившее в комиссию 03.10.2023 от ООО «Автогарант» (ОГРН 1073667024200, 394019, г. Воронеж, ул. Холмистая, 56 «В») 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>36:16:0102011:52</b> Воронежская область, р-н Новоусманский, с Новая Усмань, ул Полевая, 48-а

поданное на основании установления рыночной стоимости объекта недвижимости (далее - заявление) в размере: 5 158 600,00 (пять миллионов сто пятьдесят восемь тысяч шестьсот рублей), в отчете об оценке от «25» сентября 2023 №19/09/23-03, составленному оценщиком (далее – оценщик, составивший отчет об оценке):

Трюшникова Юлия  
Александровна

Саморегулируемая  
межрегиональная ассоциация  
оценщиков (СМАО)

Свидетельство от  
08.07.2011 №3356

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 8 292 027,36 (восемь миллионов двести девяносто две тысячи двадцать семь рублей 36 копеек) по состоянию на 01.01.2022, утвержденной приказом Департамента имущественных и земельных отношений Воронежской области от 18.10.2022 № 2631, уменьшение 38 процентов.

**В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:**

При составлении отчета нарушено требование п. 22 д ФСО №7, согласно которому, при применении метода корректировок каждый объект-аналог сравнивается с объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), и выявляются различия объектов по этим факторам.

При применении метода корректировок без обоснования не учтено различие объекта оценки, имеющего непосредственный доступ к автомагистрали (с. 16) и аналога №1 (с. 41), аналога №3 (с. 44), имеющих доступ к автомагистрали через соседние земельные участки.

При составлении отчета нарушены требования п. 226 ФСО №7, согласно которому «в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам».

В отчете в качестве объектов-аналогов использованы объекты недвижимости с ценообразующими факторами, несопоставимыми с объектом оценки. На с.48 отчета оценщик использует аналоги не сопоставимые по площади с объектом оценки. Так площадь объекта оценки составляет 2 936 кв.м, площадь объекта-аналога №1 – 795 кв.м. (в 4 раза меньше площади объекта оценки), площадь объекта-аналога №2 – 96 000 кв.м. (в 33 раза больше площади объекта оценки).

Суммарное значение проведенных корректировок для аналогов составляет: - 62%, -36%, -43% соответственно. Такое существенное значение величины суммарной корректировки к ценам предложения аналогов свидетельствует о несопоставимости использованных в расчете аналогов объекту оценки.

### **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 36:16:0102011:52.

### ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 9:

<b>Члены комиссии</b>	<b>За</b>	<b>Против</b>
Иволгин Роман Вячеславович	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Кнуров Александр Дмитриевич	За	
Провоторова Ольга Сергеевна	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.С. Провоторова