



**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 № 54
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)**

22.01.2024

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: Волков В.В., заместитель министра финансов Воронежской области

Кнуров А.Д., консультант исполнительного аппарата Ассоциации «Совет муниципальных образований 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:** 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 «22» января 2024 года, рассмотрела поступившее в комиссию 29.12.2023 от ООО «Аркада» (ОГРН 2043600025753, 394018, г. Воронеж, ул. Средне-Московская, д. 6А, 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)	36:31:0100002:4 Воронежская область, р-н Хохольский, рп Хохольский, ул. Дорожная

поданное на основании установления рыночной стоимости объекта недвижимости (далее - заявление) в размере: 45 960 000,00 (сорок пять миллионов девятьсот шестьдесят тысяч рублей), в отчете об оценке от «27» декабря 2024 №03311-23-621, составленному оценщиком (далее – оценщик, составивший отчет об оценке):

Четвертаков Владимир Александрович	Некоммерческое партнерство «Сообщество специалистов-оценщиков «СМАО»	Свидетельство от 09.07.2007 №449
_____ 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 103 231 200,00 (сто три миллиона двести тридцать одна тысяча двести рублей 00 копеек) по состоянию на 01.01.2022, утвержденной приказом Департамента имущественных и земельных отношений Воронежской области от 18.10.2022 № 2631, уменьшение 55 процентов.

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 РФ», согласно которой отчет не должен допускать неоднозначное толкование или вводить в заблуждение и требование п.п. 3 п. 2 ФСО VI «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 отказа от использования части аналогов, представленных в рамках анализа фактических данных о ценах сделок и (или) предложений (сс.31-37 отчета).

Отказ от корректировки на статус населенного пункта не обоснован. Статус населенного пункта, где расположены аналоги № 2 и № 3, определен в отчете как «населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра». Однако статус населенного пункта может быть также определен и как «прочие населенные пункты» (с. 48). Оценщиком не приведены критерии выбора статуса населенного пункта для аналогов № 2 и № 3.

Отказ от корректировки на расположение относительно автодорог не обоснован, поскольку точное местоположение аналогов оценщиком не определено (с. 48).

В отчете без обоснования отсутствует корректировка на местоположение в пределах населенного пункта, на наличие асфальтированных подъездных путей.

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 36:31:0100002:4.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 54:

Члены комиссии	За	Против
Волков Владимир Викторович	За	
Кнуров Александр Дмитриевич	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