



**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 № 84
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 05.02.2024 от ООО «РегионСтройСпецТехника» (ОГРН 1073667026840,
394052, г. Воронеж, ул. Острогжская, д. 73, стр. лит. Д, оф. 19А) 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)	36:16:5500002:234 Воронежская область, Новоусманский район, центральная часть кадастрового квартала 36:16:5500002

поданное на основании установления рыночной стоимости объекта недвижимости (далее - заявление) в размере: 66 370 000,00 (шестьдесят шесть миллионов триста семьдесят тысяч рублей), в отчете об оценке от «30» января 2024 № 09о24, составленному оценщиком (далее – оценщик, составивший отчет об оценке):

Токарев Артем Видадиевич	Саморегулируемая организация оценщиков «Союз «Федерация Специалистов Оценщиков»	Выписка из реестра членов саморегулируемой организации от 27.08.2021 №349
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 136 870 891,47 (сто тридцать шесть миллионов восемьсот семьдесят тысяч восемьсот девяносто один рубль 47 копеек) по состоянию на 01.01.2022, утвержденной актом от 29.08.2023 АОКС-36/ЗУ/2023/000390испр, уменьшение 52 процента.

В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:

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

Отказ от использования аналога № 7, представленного в анализе цен предложений по продаже земельных участков, не обоснован (с. 42-43 Отчета). В качестве обоснования отказа от использования аналога № 7 оценщиком приведен следующий аргумент: «не используется в качестве аналога, поскольку не определен на кадастровой карте». Однако местоположение данного аналога может быть определено при использовании общедоступных картографических данных в сети интернет (ПКК «Росреестра», «Яндекс.Карты»).

При составлении отчета нарушено требование п. 10 федерального стандарта оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденного приказом Минэкономразвития

России от 14.04.2022 № 200, «Признание информации достоверной, надежной, существенной и достаточной требует профессионального суждения оценщика, сформированного на основании анализа такой информации». В отчете не представлено профессиональное суждение оценщика в отношении анализа фактических данных о ценах сделок и предложений, а также о выборе аналогов.

При анализе рынка на сс. 21-22 отчета оценщиком представлены предложения по земельным участкам под индустриальную застройку в Рамонском районе Воронежской области в диапазоне 716-948 руб./кв.м, в Семилукском районе Воронежской области – 733-940 руб./кв.м, в Новоусманском районе Воронежской области -714-966 руб./кв.м Воронежской области, однако оценщик без обоснования делает вывод о диапазоне цен предложений земельных участков, аналогичных оцениваемому - 237-500 руб./кв.м.

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 36:16:5500002:234.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 9:

Члены комиссии	За	Против
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