



**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 № 39
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 () 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)	36:34:0208042:10 Воронежская обл, г Воронеж, ул Краснодонская, 23б

поданное на основании установления рыночной стоимости объекта недвижимости (далее - заявление) в размере: 47 267 000,00 (сорок семь миллионов двести шестьдесят семь тысяч рублей), в отчете об оценке от «25» декабря 2024 №301о23, составленному оценщиком (далее – оценщик, составивший отчет об оценке):

Токарев Артем Видадиевич	Саморегулируемая организация оценщиков «Союз «Федерация Специалистов Оценщиков»	Выписка из реестра членов саморегулируемой организации оценщиков 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 77 757 865,62 (семьдесят семь миллионов семьсот пятьдесят семь тысяч восемьсот шестьдесят пять рублей 62 копейки) по состоянию на 01.01.2022, утвержденной приказом Департамента имущественных и земельных отношений Воронежской области от 18.10.2022 № 2631, уменьшение 39 процентов.

В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:

При составлении отчета нарушено требование п. 22д 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.

В отчете без обоснования использованы сведения о градостроительных регламентах, неактуальных на дату проведения оценки. В градостроительных регламентах, актуальных на 01.01.2022, основные виды разрешенного использования (ВРИ) в зоне расположения аналогов, схожие с ВРИ объекта оценки, отсутствуют.

На с. 54 при проведении корректировки на дату оценки без обоснования использовано значение индекса инфляции для корректировки стоимости объекта недвижимости. В отчете отсутствует обоснование взаимосвязи изменения стоимости земельных участков под спортивное использование от показателя инфляции.

На с. 56 при проведении корректировки на площадь земельного участка в отчете без обоснования использовано минимальное значение коэффициента торможения.

На с. 52 отчета указан используемый в расчетах Справочник оценщика недвижимости – 2020 Земельные участки, под редакцией Л.А. Лейфера, который не отражает сложившуюся на дату оценки рыночную ситуацию, использование ретроспективного справочника не обосновано.

На с. 55 корректировка на местоположение проведена без обоснования. Аналоги №№ 2 и 3 необоснованно отнесены к зоне «индивидуальные жилые дома».

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 36:34:0208042:10.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 39:

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