



**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 № 27

**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»

Причина В.А., ведущий специалист-эксперт отдела правления и распоряжения федеральным имуществом и земельными участками Территориального управления Росимущества в Воронежской области

на заседании, проведенном «22» января 2024 года, рассмотрела поступившее в комиссию 27.12.2023 от ПАО «Ростелеком» (ОГРН 1027700198767, 191167, г. Санкт-Петербург, Синопская наб, д. 14 литера А) 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)	36:01:0010225:22 Воронежская обл, р-н Аннинский, пгт Анна, ул Красный Октябрь, 25 г

поданное на основании установления рыночной стоимости объекта недвижимости (далее - заявление) в размере: 18 805 000,00 (восемнадцать миллионов восемьсот пять тысяч рублей), в отчете об оценке от «13» декабря 2024 №7779/23, составленному оценщиком (далее – оценщик, составивший отчет об оценке):

Лахин Виталий Александрович	Некоммерческое партнерство «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ»	Свидетельство от 05.04.2013 №2928-13
_____ 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 49 188 654,72 (сорок девять миллионов сто восемьдесят восемь тысяч шестьсот пятьдесят четыре рубля 72 копейки) по состоянию на 01.01.2022, утвержденной приказом Департамента имущественных и земельных отношений Воронежской области от 18.10.2022 № 2631, уменьшение 62 процента.

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».

Отказ от использования аналога № 4 не обоснован в связи с тем, что аналог № 4 также, как и объект оценки, относится к рынку объектов промышленного назначения (с. 26).

Отказ от использования аналога № 14 не обоснован в связи с тем, что максимальное значение удельной цены предложения в рамках обзора предложений аналогичного сегмента рынка земельных участков выше, чем удельная цена предложения данного аналога (с. 28).

Дата предложения аналога № 2, указанная в рамках расчета рыночной стоимости оцениваемого земельного участка на с. 53 отчета, не совпадает с датой предложения, указанной в копии интернет-страницы объявления на с. 59 отчета, что вводит в заблуждение.

Отсутствует обоснование отказа от использования корректировки на местоположение внутри населенного пункта (с. 47 Отчета), так как местоположение аналогов № 1, № 2 не сопоставимо с местоположением объекта оценки.

Отсутствует обоснование отказа от использования корректировки на наличие свободного подъезда к участку (с. 53 Отчета). Согласно картографическим данным (ПКК Росреестра, Яндекс-Карты) доступ к аналогу № 1, в отличие от объекта оценки, ограничен.

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 36:01:0010225:22.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 27:

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