



**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 № 6
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 21.12.2023 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)	36:34:0209018:1791 Воронежская область, г. Воронеж, пр-кт Труда

поданное на основании установления рыночной стоимости объекта недвижимости (далее - заявление) в размере: 12 828 000,00 (двенадцать миллионов восемьсот двадцать восемь тысяч рублей), в отчете об оценке от «18» декабря 2024 №229-2о23, 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 21 248 610,00 (двадцать один миллион двести сорок восемь тысяч шестьсот десять рублей 00 копеек) по состоянию на 01.01.2022, утвержденной актом от 29.06.2023 АОКС-36/ЗУ/2023/000291, уменьшение 40 процентов.

В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:

При составлении отчета нарушено требование п.п. 3 п. 2 ФСО VI, 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 РФ», согласно которой отчет не должен допускать неоднозначного толкования или вводить в заблуждение.

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.

Отсутствует обоснование отказа от корректировки на местоположение в отношении объектов аналогов № 2, 3 (сс. 59-60 отчета), в то время как данные объекты расположены в зоне промышленных объектов, что несопоставимо с местоположением объекта оценки.

На сс. 58-59 при проведении корректировки на дату оценки без обоснования использовано значение индекса инфляции для корректировки стоимости объекта недвижимости. В отчёте отсутствует обоснование взаимосвязи изменения стоимости земельных участков под спортивное использование от показателя инфляции.

На с. 60 при проведении корректировки на площадь земельного участка в отчете без обоснования использовано минимальное значение коэффициента торможения.

На с. 57 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.

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 36:34:0209018:1791.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 6:

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