



**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 № 104

**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)**

13.03.2024

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: Иволгин Р.В., заместитель руководителя Управления Росреестра по 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 «13» марта 2024 года, рассмотрела поступившее в комиссию 26.02.2024

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)	36:34:0000000:40974 Воронежская область, г. Воронеж, ул. Карла Либкнехта, 33в

поданное на основании установления рыночной стоимости объекта недвижимости (далее - заявление) в размере: 2 537 000,00 (два миллиона пятьсот тридцать семь тысяч рублей), в отчете об оценке от «05» февраля 2024 №26/01/24-01, составленному оценщиком (далее – оценщик, составивший отчет об оценке):

Трюшникова Юлия Александровна	Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков (СМАО)	Свидетельство от 08.07.2011 №3356
<small>фамилия, имя, отчество оценщика</small>	<small>наименование саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является оценщик</small>	<small>реквизиты документа подтверждающего членство оценщика в саморегулируемой организации оценщиков</small>

В результате рассмотрения заявления комиссией установлено отличие рыночной стоимости объекта недвижимости от кадастровой стоимости объекта недвижимости, определенной в размере 3 572 721,92 (три миллиона пятьсот семьдесят две тысячи семьсот двадцать один рубль 92 копейки) по состоянию на 01.01.2022, утвержденной приказом Департамента имущественных и земельных отношений Воронежской области от 18.10.2022 № 2631, уменьшение 29 процентов.

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 РФ», согласно которой отчет не должен допускать неоднозначное толкование или вводить в заблуждение.

В рамках анализа рынка на сс. 30-31 отчета оценщиком представлены предложения по земельным участкам под коммерческую застройку в г. Воронеж в диапазоне 3 274 – 9 841 руб./кв.м, однако на с. 35 оценщик без обоснования делает вывод о диапазоне цен предложений земельных участков, аналогичных оцениваемому - 2 917-9 841 руб./кв.м, что вводит в заблуждение.

При составлении отчета нарушено требование пп. б п. 22 федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611, «в качестве аналогов

используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам».

Не обосновано использование аналога № 1 в рамках расчета рыночной стоимости оцениваемого земельного участка. На с. 43 отчета оценщик утверждает, что при выборе аналогов, сопоставимых объекту оценки, был учтен фактор площади земельного участка, обеспеченность коммуникациями, расположение относительно красной линии. Однако площадь аналога № 1 значительно отличается от площади объекта оценки (с. 48). Кроме того, аналог № 1, в отличие от объекта оценки, расположен внутри квартала.

В отчете необоснованно применена корректировка на местоположение в пределах населенного пункта (с. 49, с. 50). В таблице 12 (с. 49 отчета) аналог № 1 отнесен к «району прилегающий к крупной автомагистрали», однако аналог № 1 также может быть отнесен к «удаленным микрорайонам, входящим в городскую черту». Аналог №2 и №3 отнесены к «районам массовой многоэтажной застройки», однако аналог №2 также может быть отнесен к зоне «промзоны и прилегающие к ним районы», аналог №3 – к «району массовой малоэтажной застройки». Кроме того, местоположение объекта оценки необоснованно определено как «район массовой малоэтажной застройки». Оценщиком не приведены критерии выбора местоположения в пределах населенного пункта для аналогов № 1, № 2, №3, а также для объекта оценки.

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 36:34:0000000:40974.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 18:

Члены комиссии	За	Против
Иволгин Роман Вячеславович	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