



**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 № 166

**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)**

13.05.2024

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

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

Волков В.В., заместитель руководителя департамента финансов Воронежской области

Кнуров А.Д., консультант исполнительного аппарата Ассоциации «Совет муниципальных образований Воронежской области»

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» мая 2024 года, рассмотрела поступившее в комиссию 27.04.2024 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) | 36:33:0002402:1888 Воронежская область, г Нововоронеж, ул Космонавтов, 43-б |

поданное на основании установления рыночной стоимости объекта недвижимости (далее - заявление) в размере: 3 452 100,00 (три миллиона четыреста пятьдесят две тысячи сто рублей), в отчете об оценке от «23» апреля 2024 №25/03/24-01а, составленному оценщиком (далее – оценщик, составивший отчет об оценке):

Трюшниковая Юлия
Александровна

Саморегулируемая
межрегиональная ассоциация
оценщиков (СМАО)

Свидетельство от
08.07.2011 №3356

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 5 781 024,70 (пять миллионов семьсот восемьдесят одна тысяча двадцать четыре рубля 70 копеек) по состоянию на 01.01.2022, утвержденной актом от 30.03.2023 АОКС-36/ЗУ/2023/000161, уменьшение 40 процентов.

В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:

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

Корректирующие коэффициенты из использованного источника информации без обоснования применены к ценам аналогов №№ 1, 2, 3 (сс. 42-45), расположенных в населенных пунктах, существенно различающихся по численности населения (с. 54) с населенным пунктом расположения объекта оценки, что противоречит рекомендациям, содержащимся в данном источнике информации; одновременно с этим, численность населения в населенных пунктах расположения аналогов не достигает нижней границы диапазона, установленного используемым источником информации (сс. 136, 137 Справочника оценщика недвижимости - 2022. «Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение» под ред. Л. А. Лейфера, по состоянию на 2021 год).

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.

Отсутствует обоснование отказа от применения корректировки на обеспеченность земельного участка подведенными к его границе инженерными коммуникациями (с. 55). Документы, на которые ссылается оценщик (Постановление Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 25.06.2013 г. №10761/11, федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611), не содержат информацию, подтверждающую сопоставимость аналогов и объекта оценки по указанному фактору.

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 36:33:0002402:1888.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 29:

| Члены комиссии | За | Против |
|---------------------------------|-----------|---------------|
| Иволгин Роман Вячеславович | За | |
| Сенцова Марина Владимировна | За | |
| Цыганков Дмитрий Анатольевич | За | |
| Волков Владимир Викторович | За | |
| Кнуров Александр Дмитриевич | 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