



**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 № 78

**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)**

14.02.2024

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

Москалев А.И., руководитель комитета по оценочной деятельности при Союзе промышленников и предпринимателей Воронежской области

Сенцова М.В., общественный представитель Уполномоченного по защите прав предпринимателей в Воронежской области

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: Латынина И.А., заместитель директора ГБУ ВО «ЦГКО ВО»

Немцова Е.В., начальник отдела методологии оценки и мониторинга рынка недвижимости ГБУ ВО «ЦГКО ВО»

на заседании, проведенном «14» февраля 2024 года, рассмотрела поступившее в комиссию 18.01.2024 от ООО «ЭкоНива Молоко Воронеж» (ОГРН 1173668056363, 397704, Воронежская область, г. Бобров, ул. 60 лет Октября, д. 20, каб. 2) 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)	36:01:0010603:2 Воронежская область, р-н Аннинский, пгт Анна, ул. Севастопольская, 4

поданное на основании установления рыночной стоимости объекта недвижимости (далее - заявление) в размере: 12 371 000,00 (двенадцать миллионов триста семьдесят одна тысяча рублей), в отчете об оценке от «04» декабря 2023 № 03311-23-640, составленному оценщиком (далее – оценщик, составивший отчет об оценке):

Резникова Юлия
Ивановна.

Саморегулируемая организация
Ассоциация «Русское общество
оценщиков»

Свидетельство от
22.07.2020 №0001057

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 74 843 879,04 (семьдесят четыре миллиона восемьсот сорок три тысячи восемьсот семьдесят девять рублей 04 копейки) по состоянию на 01.01.2022, утвержденной приказом Департамента имущественных и земельных отношений Воронежской области от 18.10.2022 № 2631, уменьшение 83 процента.

В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:

При составлении отчета нарушено требование п. 22д федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611, 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 с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки.

В отчете содержатся арифметические ошибки при расчете рыночной стоимости объекта оценки. В таблице 37 (сс. 75-77 отчета) значение итогового удельного показателя стоимости аналога № 2 не соответствует значениям, полученным в результате проверки на предмет наличия арифметических ошибок.

На с. 74 отчета для аналога № 2, который имеет в своем составе ветхое строение, без обоснования используется понижающий коэффициент 0,92.

Отказ от введения корректировки на наличие асфальтированных подъездных путей на с.73 отчета не обоснован. Информация о наличии/отсутствии у аналогов асфальтированных подъездных путей не подтверждена.

Проведенная корректировка на наличие зон с особыми условиями использования территории не обоснована. В отчете отсутствует анализ аналогов на наличие указанных зон.

В таблице 20 на с. 45 отчета приведены основные факторы, влияющие на стоимость земельных участков, среди которых местоположение относительно областного центра имеет влияние на цену земельных участков до 50 %. Однако, неиспользование данного фактора 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 36:01:0010603:2.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 3:

Члены комиссии	За	Против
Кнуров Александр Дмитриевич	За	
Москалев Алексей Игоревич	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Калагастова Ольга Александровна	За	

за – 5 членов комиссии;
против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Отклонить заявление.

Настоящее решение может быть оспорено в суде.

Председатель комиссии

О.А. Калагастова