



**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 № 108

**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 29.02.2024 от ООО СХП «Агротранс» (ОГРН 1043664503321, 396730, Воронежская область, Кантемировский район, р.п. Кантемировка, ул. Полевая, зд. 27а) 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)	36:12:0100024:3 Воронежская область, Кантемировский район, р.п. Кантемировка, ул. Полевая, 71

поданное на основании установления рыночной стоимости объекта недвижимости (далее - заявление) в размере: 3 400 000,00 (три миллиона четыреста тысяч рублей), в отчете об оценке от «25» января 2024 №24-11, составленному оценщиком (далее – оценщик, составивший отчет об оценке):

Андросова Вероника
Олеговна

фамилия, имя, отчество оценщика

Некоммерческое партнерство
«САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ
ОРГАНИЗАЦИЯ
АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ
МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ»

наименование саморегулируемой организации
оценщиков, членом которой является оценщик

Свидетельство от
29.12.2007 №1336-07

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 27 800 500,00 (двадцать семь миллионов восемьсот тысяч пятьсот рублей 00 копеек) по состоянию на 01.01.2022, утвержденной приказом Департамента имущественных и земельных отношений Воронежской области от 18.10.2022 № 2631, уменьшение 88 процентов.

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 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.

На с.42 отчета оценщик указал, что учел фактор расположения относительно красной линии, тогда как в расчетной таблице сс.43 – 44 данный фактор отсутствует.

У аналогов № 1 и № 2 отсутствует подробное описание адреса, что не позволяет сделать вывод о наличии коммуникаций, транспортной доступности и наличии свободного доступа к участку.

Аналог №3 расположен вне границ населенного пункта, в 400 м от автодороги. Отсутствие корректировки на наличие коммуникаций не обосновано.

В отчете отсутствует анализ соответствия корректирующих коэффициентов справочника оценщика недвижимости («Земельные участки Часть 1, Часть 2» - Нижний Новгород, 2020 г. под редакцией Лейфера Л.А.) рыночным условиям на дату оценки. Применение данных коэффициентов не обосновано.

Применение корректировки на торг для неактивного рынка не обосновано.

Описание корректировки на местоположение на с. 46 отчета противоречит корректировке в расчетной таблице (использована только корректировка на статус населенного пункта). Отнесение с. Верхняя Хава к райцентрам с развитой промышленностью, а р.п. Кантемировка к райцентрам сельскохозяйственных районов не обосновано.

При составлении отчета нарушено требование пп. д п. 22 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.

Отсутствие корректировок на удаление от центра населенного пункта, наличие асфальтированного подъезда, расположение относительно автомагистралей 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 36:12:0100024:3.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 22:

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