



**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 № 18
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 25.12.2023 от ПАО «Россети» (ОГРН 1024701893336, 121353, г. Москва, ул. Беловежская, д.4, вн. тер. г. муниципальный округ Можайский) 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)	36:14:0017301:39 Воронежская область, р-н Лискинский

поданное на основании установления рыночной стоимости объекта недвижимости (далее - заявление) в размере: 16 846 970,00 (шестнадцать миллионов восьмисот сорок шесть тысяч девятьсот семьдесят рублей), в отчете об оценке от «01» декабря 2024 №О-2469/21, составленному оценщиком (далее – оценщик, составивший отчет об оценке):

Комиссаров Григорий
Андреевич

Саморегулируемая организация
Ассоциация «Русское общество
оценщиков»

Свидетельство от
22.07.2020 №0003154

Попова Виктория
Александровна

Некоммерческое партнерство
саморегулируемой организации
«Деловой Союз Оценщиков»

Свидетельство от
08.04.2016 №930

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 101 542 414,50 (сто один миллион пятьсот сорок две тысячи четыреста четырнадцать рублей 50 копеек) 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 статьи 11 Федерального закона № 135-ФЗ от 29.07.1998 «Об оценочной деятельности в РФ», согласно которой отчет составляется на бумажном носителе и (или) в форме электронного документа в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки, нормативных правовых актов уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, а также не должен допускать неоднозначного толкования или вводить в заблуждение. В отчете в обязательном порядке указываются используемые стандарты оценки.

Обязательные к применению федеральные стандарты оценки ФСО IV, ФСО V и ФСО VI отсутствуют в задании на оценку (с. 6-8 отчета) и п.5 на с. 15 отчета.

Аналог № 1 расположен вдали от крупных автодорог, асфальтированные подъездные пути к участку отсутствуют. Информация о наличии коммуникаций по границе участка не подтверждена. Отсутствие корректировки на наличие асфальтированных подъездных путей не обосновано.

Аналог № 2 расположен на межселенной территории. Информация о наличии коммуникаций по границе участка не подтверждена. Отсутствие корректировки на статус населенного пункта не обосновано, учитывая, что объект оценки расположен в г. Лиски.

Аналог № 3 имеет на участке строения (с. 84 отчета), что противоречит описанию в таблицах 8-1 и 11-1 на с. 31 и с. 56 отчета соответственно. Отсутствие корректировки на наличие строений не обосновано.

Аналог № 4 расположен в г. Бобров. Отсутствие корректировки на статус населенного пункта не обосновано.

Аналог № 5 расположен вдали от крупных автодорог, асфальтированные подъездные пути к участку отсутствуют. Информация о наличии коммуникаций по границе участка и наличии ж/д путей на земельном участке не подтверждена и противоречит тексту объявления на с. 88 отчета. Отсутствие корректировки на наличие асфальтированных подъездных путей не обосновано.

При составлении отчета нарушено требование п.п. д п. 22 ФСО № 7 «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».

Без обоснования отсутствуют корректировки на удаление от областного центра, статус населенного пункта, расположение относительно автодорог, наличие асфальтированных подъездных путей и численность населения.

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 36:14:0017301:39.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 18:

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.