



**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 № 292

**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)**

17.10.2024

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

Волков В.В., заместитель руководителя департамента финансов 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:** Тамбовцев В.В., начальник отдела аналитической работы и обеспечения основной деятельности ГБУ ВО «ЦГКО ВО»

Присутствовали: Гоголи К.К., заместитель директора ГБУ ВО «ЦГКО ВО»

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

на заседании, проведенном «17» октября 2024 года, рассмотрела поступившее в комиссию 17.09.2024 от ООО «Медовка+» (ОГРН 1203600019589, 396034, Воронежская область, Рамонский район, с. Новоживотинное, ул. Полева, д. 10) 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)	36:25:6945014:296 Воронежская область, Рамонский р-н , ООО «Донское», в западной части КК 36:25:69 45 014

поданное на основании установления рыночной стоимости объекта недвижимости (далее - заявление) в размере: 6 852 000,00 (шесть миллионов восемьсот пятьдесят две тысячи рублей), в отчете об оценке от «28» августа 2024 №2793-3, составленном оценщиком (далее – оценщик, составивший отчет об оценке):

Павлова Людмила
Тимофеевна

фамилия, имя, отчество оценщика

Саморегулируемая
межрегиональная ассоциация
оценщиков (СМАО)

наименование саморегулируемой организации
оценщиков, членом которой является оценщик

Свидетельство от
15.02.2008 №1910

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 23 629 464,70 (двадцать три миллиона шестьсот двадцать девять тысяч четыреста шестьдесят четыре рубля 70 копеек) по состоянию на 01.01.2022, утвержденной приказом Департамента имущественных и земельных отношений Воронежской области от 18.10.2022 № 2631, уменьшение 71 процент.

В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:

При составлении отчета нарушено требование пп. «в» п. 22 федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611, согласно которому при проведении оценки должны быть описаны объем доступных оценщику рыночных данных об аналогах и правила их отбора для проведения расчетов. Использование в расчетах лишь части доступных оценщику аналогов должно быть обосновано в отчете об оценке.

Правила отбора аналогов для проведения расчетов не приведены, использование в расчетах лишь части доступных оценщику аналогов 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 с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки.

Без обоснования не учтены различия объекта оценки и аналогов №№ 2, 4 (сс. 52, 61) по фактору наличия подъезда к участку по грунтовой дороге (определяемого на основании спутниковых данных фотофиксации), а также по фактору свободного доступа к автодороге, без необходимости проезда через соседние земельные участки. Не учтены различия объекта оценки и аналогов №№ 1, 2, 4 (сс. 56, 52, 61) по степени удаленности от автомагистрали.

Также не учтены различия объекта оценки и аналога № 2 (сс. 52-53) по фактору формы земельного участка.

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 36:25:6945014:296.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 4:

Члены комиссии	За	Против
Иволгин Роман Вячеславович	За	
Волков Владимир Викторович	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