



**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 № 17

**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) | 36:02:0100237:5 Воронежская область, р-н Бобровский, г Бобров, пер Энергетиков, 2 |

поданное на основании установления рыночной стоимости объекта недвижимости (далее - заявление) в размере: 9 872 628,00 (девять миллионов восемьсот семьдесят две тысячи шестьсот двадцать восемь рублей), в отчете об оценке от «01» декабря 2024 №О-2469/18, 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 39 326 401,21 (тридцать девять миллионов триста двадцать шесть тысяч четыреста один рубль 21 копейка) по состоянию на 01.01.2022, утвержденной приказом Департамента имущественных и земельных отношений Воронежской области от 18.10.2022 № 2631, уменьшение 75 процентов.

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 (сс. 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 расположение относительно автодорог и 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.

Аналог № 3 имеет на участке строения (с. 86 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 вдали от крупных автодорог, внутри квартала. Отсутствие корректировки на расположение относительно крупных автодорог 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 расположение относительно автодорог и наличие асфальтированных подъездных путей не обосновано.

При составлении отчета нарушено требование пп. 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 36:02:0100237:5.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 17:

| 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.

Председатель комиссии

О.А. Калагастова