



**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: dizo@govvrm.ru
ОГРН 1023601570904, ИНН/КПП 3666057069/366601001

Решение № 460

**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)**

26.10.2023

г. Воронеж, пл. Ленина,
д.12, каб.216

Комиссия в составе:

председатель комиссии: Провоторова О.С., министр имущественных и земельных отношений Воронежской области

члены комиссии: Иволгин Р.В., заместитель руководителя Управления Росреестра по 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

Волков В.В., заместитель министра финансов Воронежской области

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

при участии секретаря комиссии:

Башкатова Е.Ю., 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 «26» октября 2023 года, рассмотрела поступившее в комиссию 02.10.2023 от ООО «ЛУКОЙЛ-Югнефтепродукт» (ОГРН 1022301424254, 350033, г. Краснодар, ул. Ставропольская, д.2/1) 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)	36:02:5400027:167 Воронежская область, р-н Бобровский, г Бобров, ул 22 Января, №2/11

поданное на основании установления рыночной стоимости объекта недвижимости (далее - заявление) в размере: 10 356 000,00 (десять миллионов триста пятьдесят шесть тысяч рублей), в отчете об оценке от «05» сентября 2023 №6720, составленному оценщиком (далее – оценщик, составивший отчет об оценке):

Казарян Татьяна
Васильевна
Булаева Марина
Сергеевна

Саморегулируемая организация
«Региональная ассоциация
оценщиков»

Свидетельство от
17.04.2018 № 01092
Свидетельство от
10.04.2018 № 01075

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 19 793 676,00 (девятнадцать миллионов семьсот девяносто три тысячи шестьсот семьдесят шесть рублей 00 копеек) по состоянию на 01.01.2022, утвержденной приказом Департамента имущественных и земельных отношений Воронежской области от 18.10.2022 № 2631, уменьшение 48 процентов.

В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:

При составлении отчета нарушено требование статьи 11 Федерального закона об оценочной деятельности в Российской Федерации №135-ФЗ, согласно которому отчет не должен допускать неоднозначного толкования или вводить в заблуждение.

Аналоги №1, № 2 имеют вытянутую форму, длина более чем в 4 раза превышает ширину участка. Отсутствие корректировки на форму земельного участка не обосновано.

Использование Аналога №1, расположенного в непосредственной близости от многоэтажной жилой застройки, для оценки АЗС не обосновано.

Согласно панорамным снимкам Яндекс карт от 11.06.2021 на земельном участке аналога №2 расположено здание автомойки и шиномонтажа. Отсутствие корректировки на наличие улучшений для аналога №2 не обосновано.

Согласно фотоматериалам на сс. 81 и 83 отчета, у аналога №2 отсутствует асфальтированный съезд. Величина корректировки для аналога №2 на наличие съезда не обоснована.

В таблице 9.1 на с. 75 отчета аналога №2 необоснованно отнесен к федеральным автодорогам, что противоречит ГОСТ Р 52398-2005 Классификация автомобильных дорог. В связи с чем применение корректировки на интенсивность транспортного потока (категория автодороги) также не обоснована.

В отчете отсутствует обоснование отнесения г. Боброва к районным центрам сельскохозяйственного района, а г. Эртиль к районным центрам промышленных /сельскохозяйственных районов.

При составлении отчета нарушено требование п.п. 22д ФСО №7 «При применении метода корректировок каждый объект-аналог сравнивается с объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), выявляются различия объектов по этим факторам и цена объекта-аналога или ее удельный показатель корректируется по выявленным различиям с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки». Объект оценки имеет асфальтовое покрытие, а у аналогов такое покрытие отсутствует. Отсутствие корректировки по данному параметру 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 36:02:5400027:167.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 6:

Члены комиссии	За	Против
Иволгин Роман Вячеславович	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Кнуров Александр Дмитриевич	За	
Провоторова Ольга Сергеевна	За	

за – 6 членов комиссии;
против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Отклонить заявление.

Настоящее решение может быть оспорено в суде.