



**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@govvm.ru
ОГРН 1023601570904, ИНН/КПП 3666057069/366601001

Решение № 459

**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»

Андреещева Н.С., начальник отдела экономического развития администрации Новоусманского муниципального района Воронежской области

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)	36:16:5500001:10 Воронежская обл, р-н Новоусманский, район автомагистрали "Дон" 518 км +100 (право)

поданное на основании установления рыночной стоимости объекта недвижимости (далее - заявление) в размере: 7 140 000,00 (семь миллионов сто сорок тысяч рублей), в отчете об оценке от «05» сентября 2023 №6718, 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 28 934 000,00 (двадцать восемь миллионов девятьсот тридцать четыре тысячи рублей 00 копеек) 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 об оценочной деятельности в Российской Федерации №135-ФЗ, согласно которому отчет не должен допускать неоднозначного толкования или вводить в заблуждение.

Необоснованно применение корректировки на наличие подъездных путей (заезда, съезда) на с. 62 отчета, как несоответствующей описанию в справочнике оценщика, для аналогов №1 - №3, и величины корректировки на расположение относительно автомагистралей на с. 93 отчета.

Без обоснования использованы средние табличные значения корректировки на статус населенного пункта для отличающихся между собой объекта оценки и аналогов № 1, 2, 3 (с. 76 и с. 89 отчета).

Не обосновано отсутствие корректировки на интенсивность транспортного потока для объекта оценки и аналога № 1, рассчитанной, согласно ссылке на с. 77 отчета, на основании классификации, приведенной в справочнике «Справочник оценщика недвижимости – 2022. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Полная версия (по состоянию на 2021 г.)» под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2022 г., а также на основании Постановления Администрации Воронежской области «Об утверждении критериев отнесения автомобильных дорог к автомобильным дорогам общего пользования регионального или межмуниципального значения Воронежской области» № 1239 от 30.12.2005 г.

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, тогда как 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 36:16:5500001:10.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 5:

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.