



**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 № 457**

**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)	<b>36:04:0102045:51</b> Воронежская область, городской округ Борисоглебский, город Борисоглебск, улица Матросовская, земельный участок 144А

поданное на основании установления рыночной стоимости объекта недвижимости (далее - заявление) в размере: 21 952 000,00 (двадцать один миллион девятьсот пятьдесят две тысячи рублей), в отчете об оценке от «05» сентября 2023 №6719, 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 56 793 017,04 (пятьдесят шесть миллионов семьсот девяносто три тысячи семнадцать рублей 04 копейки) по состоянию на 01.01.2022, утвержденной приказом Департамента имущественных и земельных отношений Воронежской области от 18.10.2022 № 2631, уменьшение 61 процент.

**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 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. 83 и 85 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 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.

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 36:04:0102045:51.

#### ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 3:

<b>Члены комиссии</b>	<b>За</b>	<b>Против</b>
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.

Председатель комиссии

О.С. Провоторова