



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

**Решение № 385**

**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)**

06.09.2023

г. Воронеж, пл. Ленина,  
д.12, каб.216

Комиссия в составе:

**председатель комиссии:** Провоторова О.С., первый заместитель руководителя департамента 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

Чернов Д.С., заместитель генерального директора ОАО «Воронежстройинформ», оценщик

Цыганков Д.А., президент ассоциации гильдии независимых оценщиков Черноземья, член комитета Торгово-промышленной палаты Воронежской области по оценочной деятельности, судебной экспертизе, кадастру и консалтингу

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

**при участии и.о. секретаря комиссии:** Дроздова И.Г., инспектор по контролю за исполнением поручений отдела аналитической работы и обеспечения основной деятельности ГБУ ВО «ЦГКО ВО»

**Присутствовали:** Калагастова О.А., заместитель директора ГБУ ВО «ЦГКО ВО»

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

на заседании, проведенном «06» сентября 2023 года, рассмотрела поступившее в комиссию 31.08.2023 от

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>36:27:0012001:28</b> Воронежская обл., р-н Россошанский, г. Россошь, ул. 9 Января, 18

поданное на основании установления рыночной стоимости объекта недвижимости (далее - заявление) в размере: 3 402 000,00 (три миллиона четыреста две тысячи рублей), в отчете об оценке от «11» августа 2023 №19/07/23-07, составленному оценщиком (далее – оценщик, составивший отчет об оценке):

Трюшниковая Юлия  
Александровна

Саморегулируемая  
межрегиональная ассоциация  
оценщиков (СМАО)

Свидетельство от  
07.08.2011 №3356

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 6 804 108,00 (шесть миллионов восьмисот четыре тысячи сто восемь рублей 00 копеек) по состоянию на 01.01.2022, утвержденной приказом Департамента имущественных и земельных отношений Воронежской области от 18.10.2022 № 2631, уменьшение 50 процентов.

### **В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:**

При составлении отчета нарушено требование п. 22 б ФСО № 7, согласно которому, в качестве аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам, 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, а также, требование пп. 3 п. 2 ФСО VI, согласно которому, отчет должен содержать достаточное количество сведений, позволяющее квалифицированному специалисту, не участвовавшему в процессе оценки объекта оценки, понять логику и объем проведенного оценщиком исследования, убедиться в его соответствии заданию на оценку и достаточности для цели оценки.

Аналог № 3, предназначенный для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания, не относится к сегменту рынка придорожный сервис, согласно виду разрешенного использования (с.с. 36,37); информация, представленная продавцом в объявлении о продаже, также не указывает на возможность использования объекта под АЗС.

Отчет содержит противоречивую информацию по отбору аналогов. В п.п. 6.2. (с. 34) указано, что для расчета выбраны аналоги, максимально схожие с объектом оценки по площади, тогда как площади аналогов, не использованных для расчета (аналоги №№ 5,9 табл. 9, сс. 24,25), ближе к значению площади объекта оценки, чем площади использованных аналогов №№ 2,7 (сс. 24,25). Отсутствие скриншотов объявлений аналогов №№ 5,9 не позволяет убедиться в обоснованности отказа от их использования ввиду недостаточности информации.

Для корректировок на местоположение относительно трассы и интенсивность транспортного потока, на площадь земельного участка (с. 42) к аналогам №№ 1-3 (с. 39) без обоснования использованы корректирующие коэффициенты для объектов придорожного сервиса, тогда как аналог №1 имеет назначение – для строительства здания кафе, аналог № 2 – для предпринимательства, аналог № 3 – для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания, при этом корректировки на назначение объектов не применялись.

### **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 **36:27:0012001:28**.

### **ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 24:**

<b>Члены комиссии</b>	<b>За</b>	<b>Против</b>
Иволгин Роман Вячеславович	За	
Волков Владимир Викторович	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Кнуров Александр Дмитриевич	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Провоторова Ольга Сергеевна	За	

за – 7 членов комиссии;  
против - 0.

### **По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:**

Отклонить заявление.

Настоящее решение может быть оспорено в суде.

Председатель комиссии

Подписан: Провоторова Ольга Сергеевна  
DN: С=RU, S=Воронежская область, L=Воронеж, Т=Первый заместитель  
руководителя, О=ДЕПАРТАМЕНТ ИМУЩЕСТВЕННЫХ И ЗЕМЕЛЬНЫХ  
ОТНОШЕНИЙ ВОРОНЕЖСКОЙ ОБЛАСТИ, SNILS=02892153060,  
INN=366301138391, E=oljupolov@govrn.ru, G=Ольга Сергеевна,  
SN=Провоторова, CN=Провоторова Ольга Сергеевна  
Основание: я подтверждаю этот документ своей удостоверяющей  
подписью  
Местоположение: г. Воронеж, пл. Ленина 12

О.С. Провоторова