



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

**Решение №207**

**комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости, созданной на основании приказа департамента имущественных и земельных отношений Воронежской области от 28.07.2021 №1714  
(далее - комиссия)**

03.08.2022  
14:00 часов

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

Комиссия в составе:

**председатель комиссии:** Юсупов С.В., руководитель департамента имущественных и земельных отношений Воронежской области

**члены комиссии:** Калабухов Г.А., начальник отдела землеустройства, мониторинга земель и кадастровой оценки недвижимости Управления Росреестра по Воронежской области

Сенцова М.В., общественный представитель Уполномоченного по защите прав предпринимателей в Воронежской области

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

Москалев А.И., руководитель комитета по оценочной деятельности при Союзе промышленников и предпринимателей 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

**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., главный специалист отдела кадастровой оценки ГБУ ВО «ЦГКО ВО»

на заседании, проведенном «03» августа 2022 года, рассмотрела поступившее в комиссию 13.07.2022

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>36:10:1000069:3</b><br>Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Ориентир нежилое здание. Почтовый адрес ориентира: Воронежская область, р-н Калачеевский, с. Заброды, ул. Магистральная, сооружение 2д |

поданное на основании установления рыночной стоимости объекта недвижимости (далее - заявление) в размере: 4 072 000,00 (четыре миллиона семьдесят две тысячи рублей), в отчете об оценке от «15» июня 2022 года №01-06/2022, составленному оценщиком (далее – оценщик, составивший отчет об оценке):

Малиашвили Татьяна  
Валерьевна

фамилия, имя, отчество оценщика

Некоммерческое партнерство  
саморегулируемой организации  
"Деловой союз оценщиков"

наименование саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является оценщик

Свидетельство от  
28.12.2012 №555

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 6 976 108,88 (шесть миллионов девятьсот семьдесят шесть тысяч сто восемь рублей 88 копеек) по состоянию на 01.01.2020, утвержденной приказом Департамента имущественных и земельных отношений Воронежской области от 06.11.2020 №2562, уменьшение 42 процента.

### В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:

Отчет об оценке содержит нарушения требований Федерального закона №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», а также, установленных федеральными стандартами оценки, требований к описанию в отчете об оценке информации, используемой при проведении оценки, которые выражаются в том, что:

Нарушены требования ст. 11 Федерального закона «Об оценочной деятельности в РФ» №135-ФЗ: отчет не должен допускать неоднозначное толкование или вводить в заблуждение, а также требования ФСО № 3, п. 5: содержание отчета об оценке не должно вводить в заблуждение заказчика оценки и иных заинтересованных лиц (пользователи отчета об оценке), а также не должно допускать неоднозначного толкования полученных результатов.



- Исходя из текста объявления и данных публичной кадастровой карты Росреестра аналог №3 не прошел государственный кадастровый учет. Объект-аналог № 3 не выделен в натуре, не имеет самостоятельного кадастрового номера и иных характеристик, позволяющих однозначно его идентифицировать, а также выявить характеристики, влияющие на его стоимость. Учитывая вышеизложенное, использование указанного аналога в расчетах не целесообразно.

- На стр. 27-30 Отчета оценщик использует копии распечаток интернет-страниц объявлений 1-4, 7 с датой обновления позже даты оценки. Данные копии распечаток интернет-страниц объявлений не подтверждают актуальную информацию о цене предложения на дату оценки.

- В качестве корректировки на местоположение стр. 44 Отчета использована корректировка на расстояние до областного центра. Объект оценки и объекты аналоги расположены на землях населенных пунктов. В данном случае целесообразнее применение корректировки на статус населенного пункта.

Нарушено требование 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. При этом корректировка по каждому элементу сравнения основывается на принципе вклада этого элемента в стоимость объекта».

- Объект оценки расположен на красной линии, а объект аналог №1 расположен на второй линии согласно сведениям публичной кадастровой карты Росреестра. Оценщик ошибочно не вводит повышающую корректировку на разницу между объектом - аналогом №1 и объектом оценки.

- В Отчете не учтена корректировка на отсутствие подъездных путей к объекту- аналогу №1.

-- Объект оценки и объект-аналог № 1 имеют различные виды разрешенного использования, однако оценщик ошибочно не вводит корректировку по данному фактору. Так, объект аналог №1 имеет вид разрешенного использования под автосервис, что по функциональному назначению относится к объектам придорожного сервиса. Объект оценки имеет вид разрешенного использования под магазин, что относится по функциональному назначению к объектам офисно-торговой застройки.

### ВЫВОД

**Результаты, полученные в рамках данного отчёта, не рекомендованы к использованию для установления кадастровой стоимости в размере рыночной.**

Председательствующим на голосовании вынесен вопрос об отклонении заявления о пересмотре кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером **36:10:1000069:3**.

#### ГОЛОСОВАЛИ:

| Члены комиссии                | За | Против |
|-------------------------------|----|--------|
| Калабухов Геннадий Алексеевич | За |        |
| Сенцова Марина Владимировна   | За |        |

|                              |    |  |
|------------------------------|----|--|
| Чернов Дмитрий Сергеевич     | За |  |
| Москалев Алексей Игоревич    | За |  |
| Цыганков Дмитрий Анатольевич | За |  |
| Юсупов Сергей Валентинович   | За |  |

за – 6 членов комиссии;  
против - 0.

**По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:**  
Отклонить заявление.

Настоящее решение может быть оспорено в суде.

Председатель комиссии

Секретарь

С.В. Юсупов

Е.Ю. Башкатова