



**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

19.01.2022

№ 7

**Решение**

**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)**

Комиссия в составе:

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

**члены комиссии:** Сенцова М.В., общественный представитель Уполномоченного по защите прав предпринимателей в Воронежской области

Волков В.В., заместитель руководителя департамента финансов 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

Тархов А.Е., эксперт Бюро по защите прав предпринимателей и инвесторов Воронежского областного отделения общественной организации малого и среднего предпринимательства «ОПОРА РОССИИ»

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:** Пинигин А.Ю., директор ГБУ ВО «ЦГКО ВО»

Немцова Е.В., главный специалист отдела кадастровой оценки ГБУ ВО «ЦГКО ВО»

на заседании, проведенном «18» января 2022 года, рассмотрела поступившее в комиссию 27.12.2021 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>36:34:0303005:6</b> Воронежская область, г. Воронеж, ул. Клинская, 2г

поданное на основании установления рыночной стоимости объекта недвижимости (далее - заявление) в размере: 951 000,00 (девятьсот пятьдесят одна тысяча рублей), в отчете об оценке от «13» декабря 2021 года №06-12/2021, составленному оценщиком (далее – оценщик, составивший отчет об оценке):

Малиашвили Татьяна  
Валерьевна

Некоммерческое партнерство  
саморегулируемая организация  
"Деловой Союз Оценщиков"

Свидетельство от  
28.12.2012 №555

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 2 009 494,36 (два миллиона девять тысяч четыреста девяносто четыре рубля 36 копеек) по состоянию на 01.01.2020, утвержденной приказом Департамента имущественных и земельных отношений Воронежской области от 06.11.2020 №2562, уменьшение 53 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 (далее – ФСО) требований к описанию в отчете об оценке информации, используемой при проведении оценки, которые выражаются в том, что:

**1. Нарушены требования статьи 11 Федерального закона об оценочной деятельности в РФ №135-ФЗ:** отчет не должен допускать неоднозначное толкование или вводить в заблуждение и **требования ФСО № 3, пункт 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.

Объекты-аналоги не идентифицированы по местоположению, в связи с чем, невозможно подтвердить характеристики объектов, использованных в дальнейших расчетах.

Стр. 25, 32-34 в копиях интернет страниц объектов аналогов отсутствует дата обновления объявления, в связи с чем невозможно сделать вывод о достоверности цены предложения на ретроспективную дату оценки.

Объект аналог №2 согласно сведениям ЕГРН имеет площадь 11 769 кв.м и вид разрешенного использования - под размещение складов, участок застроен. В расчетах использованы иные, не подтвержденные сведения.

Объект аналог №1 на текущий момент продается как земельный участок со зданием магазина. Его текущая рыночная стоимость 16 000 000 руб. При проведении расчетов оценщиком использована стоимость указанного аналога 17 500 000 руб. Такая существенная разница в цене требует подтверждения стоимости, используемой в расчетах, на дату оценки (наличие даты оценки в скриншоте объявления).

Объект аналог №3 согласно сведениям ЕГРН имеет площадь 7,5 соток. В расчетах использованы иные, не подтвержденные сведения о площади земельного участка.

**2. Нарушены требования ФСО №7: глава VII, пункт 22д:** «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».

По местоположению объект оценки и подобранные объекты аналоги не сопоставимы. Требуется внесение корректировки на местоположение. Оценщик не использовал в расчетах ни одного аналога, в районе расположения объекта оценки, тем самым, не отобразив реальную картину формирования цены предложения на рынке коммерческой недвижимости в данной части города.

**3. Нарушены требования ФСО №3: глава II, пункт 5** «информация, приведенная в отчете об оценке, существенным образом влияющая на стоимость объекта оценки, должна быть подтверждена».

**4. Нарушены требования ФСО №3: глава IV, пункт 11** Требования к описанию в отчете об оценке информации, используемой при проведении оценки. «В тексте отчета об оценке должны присутствовать ссылки на источники информации либо копии материалов и распечаток, используемых в отчете, позволяющие делать выводы об источнике получения соответствующей информации и дате ее подготовки. В случае, если информация при опубликовании на сайте в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" не обеспечена свободным доступом на дату проведения оценки или после даты проведения оценки либо в будущем возможно изменение этой информации или адреса страницы, на которой она опубликована, либо используется информация, опубликованная не в общедоступном печатном издании, то к отчету об оценке должны быть приложены копии соответствующих материалов».

В анализе рынка на стр. 25 отчета об оценке, ссылки, указанные в таблице неактивны, отсутствуют копии интернет страниц всех приведённых в анализе

объявлений, отсутствует идентификация объектов аналогов. Таким образом, сведения, используемые в расчетах, не подтверждены. Также отсутствуют критерии выбора объектов-аналогов для проведения расчетов.

### 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 земельного участка с кадастровым номером **36:34:0303005:6**.

### ГОЛОСОВАЛИ:

Члены комиссии	За	Против
Сенцова Марина Владимировна	За	
Волков Владимир Викторович	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Москалев Алексей Игоревич	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Тархов Александр Евгеньевич	За	
Кнуров Александр Дмитриевич	За	
Юсупов Сергей Валентинович	За	

за – 8 членов комиссии;  
против - 0.


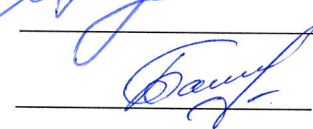
### **По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:**

Отклонить заявление.

Настоящее решение может быть оспорено в суде.

Председатель комиссии

Секретарь

С.В. Юсупов

Е.Ю. Башкатова