



**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 №373**

**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)**

20.09.2022  
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

Волков В.В., заместитель руководителя департамента  
финансов Воронежской области

Кнуров А.Д., консультант исполнительного аппарата  
Ассоциации «Совет муниципальных образований  
Воронежской области»

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

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

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

**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 «20» сентября 2022 года, рассмотрела поступившее в комиссию 26.08.2022 от

заявление о пересмотре результатов определения кадастровой стоимости объекта капитального строительства, в отношении которого оспариваются результаты определения кадастровой стоимости (далее - объект недвижимости):

Вид объекта недвижимости	Здание
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	<b>36:18:0100039:174</b> Воронежская область, р-н Ольховатский, рп Ольховатка, пер. Красноармейский, 10

поданное на основании установления рыночной стоимости объекта недвижимости (далее - заявление) в размере: 11 496 000,00 (одиннадцать миллионов четыреста девяносто шесть тысяч рублей), в отчете об оценке от "10" августа 2022 №25/07/22-08, составленному оценщиком (далее – оценщик, составивший отчет об оценке):

Трюшниковая Юлия  
Александровна

Некоммерческое партнерство  
"Сообщество специалистов-  
оценщиков "СМАО"

Свидетельство от  
08.07.2011 №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 19 160 454,15 (девятнадцать миллионов сто шестьдесят тысяч четыреста пятьдесят четыре рубля 15 копеек) по состоянию на 01.01.2021, утвержденной приказом Департамента имущественных и земельных отношений Воронежской области от 13.10.2021 №2271, уменьшение 40 процентов.

**В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:**

Отчет об оценке содержит нарушения требований Федерального закона от 29.07.1998 № 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 следующем.

Нарушено требование пункта 5 ФСО № 3, согласно которому «информация, приведенная в отчете об оценке, существенным образом влияющая на стоимость объекта оценки, должна быть подтверждена; 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».

В таблице 14 на с. 33 отчета приведённые процентные значения физического износа элементов здания, установленные при обследовании, не обоснованы, так как

на с. 5 указано, что осмотр объекта не производился.

Согласно данным объявления о продаже земельного участка - аналога № 2, (с.65 отчета), к продаже предлагается земельный участок площадью 3 000 кв. м, при этом, в расчете использована площадь 4 880 кв. м (с. 38, 40, 41). Удельная стоимость аналога, указанная в объявлении (с. 65 отчета), не соответствует удельной стоимости аналога, указанной в расчетной таблице (с. 38 отчета).

Строительный объем здания, указанный в таблице 13 (с. 31 отчета) - 2 232,73 куб. м, - не соответствует данным технического плана здания (с. 71): лит А – 974 куб. м, лит. А1 – 1 294 куб. м.

В таблице № 15 (с. 38- 41) к объектам-аналогам для земельных участков применены корректировки превышающие 30%, а именно коэффициенты 1,62, 1,40, 1,44. Использование аналогов, требующих корректировки более чем на 30%, не рекомендовано авторами источника информации, приведенного оценщиком («Справочник оценщика недвижимости-2020, земельные участки, часть 1» под редакцией Л. А. Лейфера, с. 70).

Информация о здании - аналоге № 1 (с. 67 отчета) не соответствует данным Росреестра. Согласно объявлению, здание имеет площадь 260 кв. м, три этажа, (включая цоколь), предлагается к аренде как торговая площадь. Согласно данным Росреестра, здание, расположенное по указанному адресу, имеет площадь 71,8 кв. м, один этаж, представляет собой индивидуальный жилой дом.

Не учтены данные объявления о предложении к аренде объекта-аналога № 3 (с. 68 отчета). В объявлении указано, что в аренду сдается помещение. В расчетной таблице тип помещения объекта-аналога № 3 указан как отдельно стоящее здание (с. 51 отчета). Согласно объявлению, в аренду сдаются площади 47 кв. м и 62 кв. м. Согласно данным Росреестра, здание по указанному адресу имеет площадь 123,3 кв. м, что превышает сумму площадей сдаваемых в аренду помещений.

## 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 **36:18:0100039:174**.

### ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 15:

Члены комиссии	За	Против
Калабухов Геннадий Алексеевич	За	
Волков Владимир Викторович	За	
Кнуров Александр Дмитриевич	За	
Москалев Алексей Игоревич	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Тархов Александр Евгеньевич	За	
Юсупов Сергей Валентинович	За	

за – 7 членов комиссии;  
против - 0.

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

Настоящее решение может быть оспорено в суде.

Председатель комиссии

С.В. Юсупов

Секретарь

Е.Ю. Башкатова