



**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 № 407**

**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)**

06.10.2022  
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»

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»

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 «06» октября 2022 года, рассмотрела поступившее в комиссию 22.09.2022 от Общества с ограниченной ответственностью «Спектр» (ОГРН 1023601511450, 397903, Воронежская область, г. Лиски, ул. Фестивальная, д. 4а) 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>36:14:0012004:155</b> Воронежская область, р-н Лискинский, г. Лиски, ул. Коммунистическая, д. 14а

поданное на основании установления рыночной стоимости объекта недвижимости (далее - заявление) в размере: 11 509 000,00 (одиннадцать миллионов пятьсот девять тысяч рублей), в отчете об оценке от "30" августа 2022 № 09/08/22-02, составленном оценщиком (далее – оценщик, составивший отчет об оценке):

Трюшникова Юлия Александровна	Некоммерческое партнерство "Сообщество специалистов-оценщиков "СМАО"	Свидетельство от 08.07.2011 № 3356
<small>фамилия, имя, отчество оценщика</small>	<small>наименование саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является оценщик</small>	<small>реквизиты документа подтверждающего членство оценщика в саморегулируемой организации оценщиков</small>

В результате рассмотрения заявления комиссией установлено отличие рыночной стоимости объекта недвижимости от кадастровой стоимости объекта недвижимости, определенной в размере 16 751 158,42 (шестнадцать миллионов семьсот пятьдесят одна тысяча сто пятьдесят восемь рублей 42 копейки) по состоянию на 01.01.2021, утвержденной приказом Департамента имущественных и земельных отношений Воронежской области от 13.10.2021 № 2271, уменьшение 31 процент.

**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.

При составлении отчета нарушено требование п. 5 ФСО № 3, согласно которому «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».

Значения физического износа части элементов оцениваемых объектов присвоены необоснованно (с. 36 отчета), поскольку осмотр оцениваемых объектов не производился (с. 5 отчета). Вместе с тем, в соответствии с используемой оценщиком методикой № 404 «Определение физического износа гражданских



зданий», признаки физического износа устанавливаются, в основном, путем осмотра; в исключительных случаях возможно производство вскрытий отдельных конструктивных элементов. Учитывая вышеизложенное, использование указанной Методики невозможно.

Значения возраста конструктивных элементов оцениваемого здания с кадастровым номером 36:14:0012004:155, указанные в таблице 14 на с. 36 отчета, не соответствуют году завершения строительства здания, содержащемуся в сведениях ЕГРН. Период постройки, указанный в техническом паспорте: с 1995 по 2007г. (с. 79 отчета), не отражает срок строительства каждого конструктивного элемента здания.

При определении стоимости земельных участков в составе единых объектов - аналогов № 1, 2, 3, корректировки на статус населенного пункта для земельного участка - аналога № 1 составили, соответственно: 62% (с. 41 отчета), 44% (с. 43 отчета), 44% (с. 44 отчета). Применение аналогов, существенно отличающихся от объекта оценки и требующих корректировки более, чем на 30%, не рекомендуется авторами издания, данные которого использованы при внесении корректировок («Справочник оценщика недвижимости - 2018, земельные участки, часть 1» под редакцией Л. А. Лейфера, с. 70). Использование данного аналога нецелесообразно.

Требуется корректировка на местоположение к цене земельного участка - аналога № 3 при расчете стоимости земельного участка в составе единого объекта-аналога № 1 (с. 41 отчета). Земельный участок в составе единого объекта - аналога № 1 расположен на окраине населенного пункта, тогда как земельный участок - аналог № 3 расположен в районе деловой активности города.

Требуется корректировка на местоположение к цене земельного участка - аналога № 3 при расчете стоимости единого объекта-аналога № 2 (с. 43 отчета). Земельный участок в составе единого объекта-аналога № 2 расположен на окраине населенного пункта, тогда как участок - аналог № 3 расположен в районе деловой активности города.

Требуется корректировка на местоположение к цене земельного участка - аналога № 3 при расчете стоимости единого объекта-аналога № 3 (с. 44 отчета). Земельный участок в составе единого объекта-аналога № 3 расположен на удалении от центральной автомагистрали, тогда как земельный участок - аналог № 3 расположен в районе деловой активности города, на центральной автомагистрали.

## 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 **36:14:0012004:155**.

### ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 23:

Члены комиссии	За	Против
Калабухов Геннадий Алексеевич	За	
Волков Владимир Викторович	За	
Кнуров Александр Дмитриевич	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Тархов Александр Евгеньевич	За	

Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Юсупов Сергей Валентинович	За	

за – 7 членов комиссии;  
против - 0.


**По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:**

Отклонить заявление.

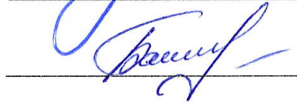
Настоящее решение может быть оспорено в суде.

Председатель комиссии

Секретарь

---

---

С.В. Юсупов

Е.Ю. Башкатова