



**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 №247**

**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)**

06.09.2022  
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

Гусев М.Н., председатель Комитета по имущественным и земельным отношениям Воронежской областной Думы 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

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

**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» сентября 2022 года, рассмотрела поступившее в комиссию 10.08.2022 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>36:01:0630023:188</b> Воронежская область, р-н Аннинский, с. Садовое, ул. Мира, 42

поданное на основании установления рыночной стоимости объекта недвижимости (далее - заявление) в размере: 6 651 000,00 (шесть миллионов шестьсот пятьдесят одна тысяча рублей), в отчете об оценке от "30" июня 2022 №242/1, составленному оценщиком (далее – оценщик, составивший отчет об оценке):

Чипига Валерий  
Яковлевич

Некоммерческое партнерство  
саморегулируемая организация  
"Деловой союз оценщиков"

Свидетельство от  
14.09.2018 №1085

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 10 234 384,34 (десять миллионов двести тридцать четыре тысячи триста восемьдесят четыре рубля 34 копейки) по состоянию на 01.01.2021, утвержденной приказом Департамента имущественных и земельных отношений Воронежской области от 13.10.2021 №2271, уменьшение 35 процентов.

### 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 следующем.

Нарушены требования п. 5 ФСО № 3: «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».

- Использование объекта-аналога № 1 в расчетах в качестве аналога нецелесообразно. Исходя из данных объявления о местоположении объекта-аналога №1 и данных публичной кадастровой карты Росреестра, к продаже предлагаются два земельных участка, не прошедшие государственный кадастровый учет в качестве единого объекта. Согласно ч. 1 ст. 37 ЗК РФ объектом купли-продажи могут быть только объекты государственного кадастрового учета. Один из указанных участков, согласно данным Росреестра, находится в собственности публично-правовых образований, следовательно, его продажа должна осуществляться через торги.

- В отчете не учтено различие объекта-оценки и объекта-аналога № 3 по местоположению относительно «красной линии». Объект оценки прилегает к двухполосной автодороге, тогда как подъезд к объекту-аналогу № 3, расположенному на улице Ярослава Белова, осуществляется по проезду без твердого покрытия. В отчете объект-аналог № 3 безосновательно приравнен к объекту оценки по данному ценообразующему фактору с присвоением одного и того же коэффициента.

- В отчете (с. 70 отчета) некорректно определена стоимость земельных участков объектов-аналогов. Стоимость земельных участков объектов-аналогов определена исходя из стоимости 1 кв.м земельного участка оцениваемого объекта, тогда как характеристики земельных участков объектов-аналогов не идентичны характеристикам земельного участка объекта-оценки.

- В отчете дважды применена корректировка на местоположение: при расчете стоимости земельного участка (с.65 отчета), и при расчете стоимости объекта капитального строительства, расположенного на нем (с.75 отчета). Двойное применение корректировки недопустимо.

- При определении стоимости земельного участка, на котором расположен оцениваемый объект, суммарная корректировка для объекта-аналога №1, без учета уторговывания, составила 54%. 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).

- При определении стоимости единого объекта недвижимости (с. 75) использованы объекты-аналоги с большим разбросом цен после внесения корректировок. Коэффициент вариации составляет 44,9 %; по данным статистики, выборка считается однородной при коэффициенте вариации менее 33%. Неоднородность выборки говорит о существенных различиях в ценообразовании аналогов; исходя из этого, использование аналогов с большим разбросом цен некорректно.

### **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 **36:01:0630023:188**.

ГОЛОСОВАЛИ:

<b>Члены комиссии</b>	<b>За</b>	<b>Против</b>
Калабухов Геннадий Алексеевич	За	
Волков Владимир Викторович	За	
Гусев Михаил Николаевич	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Тархов Александр Евгеньевич	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Юсупов Сергей Валентинович	За	

за – 8 членов комиссии;  
против - 0.


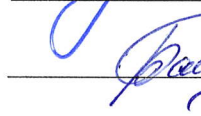
**По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:**

Отклонить заявление.

Настоящее решение может быть оспорено в суде.

Председатель комиссии

Секретарь

С.В. Юсупов

Е.Ю. Башкатова