



**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 №218**

**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)**

17.08.2022  
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:** Волков В.В., заместитель руководителя финансов Воронежской области

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

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

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»

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** Башкатова Е.Ю., начальник отдела аналитической работы и  
**секретаря** обеспечения основной деятельности ГБУ ВО «ЦГКО ВО»  
**комиссии:**  
**Присутствовали:** Третьяков С.Н., директор ГБУ ВО «ЦГКО ВО»

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

на заседании, проведенном «17» августа 2022 года, рассмотрела поступившее в  
 комиссию 21.07.2022 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>36:34:0310011:7</b> Воронежская область, г. Воронеж, ул. Дубровина, 15

поданное на основании установления рыночной стоимости объекта недвижимости  
 (далее - заявление) в размере: 22 052 000,00 (двадцать два миллиона пятьдесят две  
 тысячи рублей), в отчете об оценке от "04" июля 2022 №19/05/22-04, составленному  
 оценщиком (далее – оценщик, составивший отчет об оценке):

Трюшников Евгений Сергеевич	Саморегулируемая организация Ассоциация "Русское общество оценщиков"	Свидетельство от 22.07.2020 №0002410
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 34 259  
 461,99 (тридцать четыре миллиона двести пятьдесят девять тысяч четыреста  
 шестьдесят один рубль 99 копеек) по состоянию на 01.01.2020, утвержденной  
 приказом Департамента имущественных и земельных отношений Воронежской  
 области от 06.11.2020 №2562, уменьшение 36 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.

Нарушено требование 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».

- Значение корректировки на красную линию для объекта-аналога №2 в расчетной таблице, значение 0,97 (с. 39 отчета) не соответствует значению из приведенного источника информации - 0,93 (с. 41 отчета).

-Объект-аналог №1 не идентифицирован согласно публичной кадастровой карте Росреестра, что не позволяет подтвердить его характеристики (вид разрешенного использования земельного участка (функциональное назначение), расположение относительно крупных автодорог, наличие свободного подъезда, характер подъездных путей, конфигурация земельного участка, доступность инженерных коммуникаций). Невозможно сделать выводы о достоверности сведений, указанных в объявлении.

### **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 **36:34:0310011:7**.

#### ГОЛОСОВАЛИ:

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

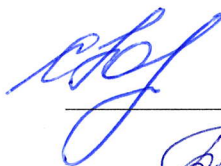
за – 8 членов комиссии;  
против - 0.

**По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:**

Отклонить заявление.

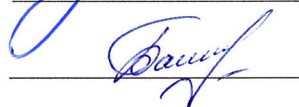
Настоящее решение может быть оспорено в суде.

Председатель комиссии



С.В. Юсупов

Секретарь



Е.Ю. Башкатова