



**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@govvrm.ru  
ОГРН 1023601570904, ИНН/КПП 3666057069/366601001

**Решение № 575**

**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)**

19.12.2022

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 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»

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** 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., начальник отдела мониторинга рынка  
 недвижимости ГБУ ВО «ЦГКО ВО»

на заседании, проведенном «19» декабря 2022 года, рассмотрела поступившее в  
 комиссию 21.11.2022

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>36:34:0203006:961</b> Воронежская область, г. Воронеж, ул. Шукшина, 5

поданное на основании установления рыночной стоимости объекта недвижимости  
 (далее - заявление) в размере: 10 477 000,00 (десять миллионов четыреста семьдесят  
 семь тысяч рублей), в отчете об оценке от «07» ноября 2022 № 20/09/22-03а,  
 составленному оценщиком (далее – оценщик, составивший отчет об оценке):

Трюшникова 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 15 341 763,64 (пятнадцать миллионов триста  
 сорок одна тысяча семьсот шестьдесят три рубля 64 копейки) по состоянию на  
 01.01.2021, утвержденной приказом Департамента имущественных и земельных  
 отношений Воронежской области от 13.10.2021 № 2271, уменьшение 32 процента.

### **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 ст. 11 Федерального закона «Об  
 оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 № 135-ФЗ,  
 согласно которому «отчет не должен допускать неоднозначное толкование или  
 вводить в заблуждение» и 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».

В расчетной таблице на сс. 48-49 отчета Оценщик необоснованно использовал значение корректирующего коэффициента на расположение относительной красной линии в отношении объекта-аналога № 3.

### **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 **36:34:0203006:961**.

#### ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 5:

<b>Члены комиссии</b>	<b>За</b>	<b>Против</b>
Волков Владимир Викторович	За	
Кнуров Александр Дмитриевич	За	
Москалев Алексей Игоревич	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

Юсупов Сергей Валентинович  
С=RU, S=Воронежская область, L=г. Воронеж, Т=Руководитель,  
О=ДЕПАРТАМЕНТ ИМУЩЕСТВЕННЫХ И ЗЕМЕЛЬНЫХ  
ОТНОШЕНИЙ ВОРОНЕЖСКОЙ ОБЛАСТИ, СНИЛС=01947881390,  
ИНН=772336937250, E=dizo@govrn.ru, G=Сергей Валентинович,  
SN=Юсупов, CN=Юсупов Сергей Валентинович  
я подтверждаю этот документ своей удостоверяющей подписью

С.В. Юсупов