



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

**Решение № 473  
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)**

02.11.2022

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:** 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»

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

на заседании, проведенном «02» ноября 2022 года, рассмотрела поступившее в комиссию 17.10.2022

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>36:16:0102017:240</b> Воронежская область, р-н Новоусманский, с. Новая Усмань, ул. Алексеевского, 2а/1

поданное на основании установления рыночной стоимости объекта недвижимости (далее - заявление) в размере: 10 875 000,00 (десять миллионов восемьсот семьдесят пять тысяч рублей), в отчете об оценке от «26» сентября 2022 № 08/09/22-01, 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 17 528 483,88 (семнадцать миллионов пятьсот двадцать восемь тысяч четыреста восемьдесят три рубля 88 копеек) по состоянию на 01.01.2021, утвержденной приказом Департамента имущественных и земельных отношений Воронежской области от 13.10.2021 № 2271, уменьшение 38 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.

При составлении отчета нарушено требование ст. 11 Федерального закона «Об оценочной деятельности в РФ» №135-ФЗ «отчет не должен допускать неоднозначное толкование или вводить в заблуждение» и требование п. 5 ФСО № 3 «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» и п. 8и «...описание должно позволять пользователю отчета об оценке понять логику процесса определения стоимости и соответствие выбранного оценщиком метода (методов) объекту оценки, определяемому виду стоимости и предполагаемому использованию результатов оценки».

В отчете отсутствует обоснование использования величины корректирующего коэффициента на местоположение для объектов-аналогов № 1 и № 2. При проведении корректировки на местоположение (сс. 28-32 отчета) в зависимости от статуса населенного пункта объекты-аналоги № 1 и № 2 отнесены к «населенным пунктам в ближайшей окрестности областного центра» с применением коэффициента 0,81 (в соответствии с таблицей, приведенной на с. 32 отчета). Однако объект-аналог № 1 расположен в с. Губарево Семилукского района и объект-аналог № 2 расположен в п. Отрадное Новоусманского района, в соответствии со статусом населенного пункта, могут быть отнесены и к «прочим населенным пунктам». Оценщиком не приведены критерии выбора статуса населенного пункта.

На с. 34 оценщик приводит таблицу отчета об итогах государственной кадастровой оценки № 2-2021 с расчетом внешнего устаревания по районам области для вычисления корректировки на внешний износ. Однако данная таблица применяется для затратного подхода в расчете кадастровой стоимости объектов капитального строительства и носит массовый характер для объектов всего муниципального района. Использование значения внешнего износа для индивидуального расчета рыночной стоимости конкретного объекта оценки может отличаться от значения, рассчитанного для всего муниципального района.

На с. 54 приведенные картографические материалы в отношении объекта-аналога № 3 не соответствуют сведениям ЕГРН.

В отчете приведена противоречивая информация в отношении состояния объекта-аналога №3. На с.53 отчета в копии объявления о продаже объекта состояние объекта указано как «Требуется косметический ремонт», тогда как в расчетной таблице на с. 38 отчета состояние объекта указано как «Хорошее состояние».

## 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 **36:16:0102017:240**.

### ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 12:

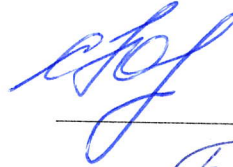
Члены комиссии	За	Против
Калабухов Геннадий Алексеевич	За	
Волков Владимир Викторович	За	
Кнуров Александр Дмитриевич	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Тархов Александр Евгеньевич	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Юсупов Сергей Валентинович	За	

за – 7 членов комиссии;  
против - 0.

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

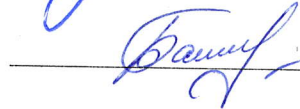
Настоящее решение может быть оспорено в суде.

Председатель комиссии



С.В. Юсупов

Секретарь



Е.Ю. Башкатова