



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

**Решение № 412**

**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

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>36:02:5400028:95</b> Воронежская область, р-н Бобровский, на трассе "Москва -Ростов", 593 км (право) в районе поворота на с. Никольское 2-е

поданное на основании установления рыночной стоимости объекта недвижимости (далее - заявление) в размере: 14 954 000,00 (четырнадцать миллионов девятьсот пятьдесят четыре тысячи рублей), в отчете об оценке от "12" сентября 2022 № 11/05/22-08а, составленному оценщиком (далее – оценщик, составивший отчет об оценке):

Трюшников Евгений Сергеевич	Саморегулируемая организация Ассоциация "Русское общество оценщиков"	Свидетельство от 22.07.2020 №0002410
<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 16 437 278,89 (шестнадцать миллионов четыреста тридцать семь тысяч двести семьдесят восемь рублей 89 копеек) по состоянию на 01.01.2021, утвержденной приказом Департамента имущественных и земельных отношений Воронежской области от 13.10.2021 № 2271, уменьшение 9 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 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».

Допущена опечатка в описании объекта оценки с кадастровым номером 36:02:5400028:95 на с. 16 отчета, описание объекта оценки идентично объекту оценки с кадастровым номером 36:02:0000000:428 со с. 15 отчета.

На с. 38 отчета в таблице 13 для объекта оценки с кадастровым номером 36:02:0000000:428 оценщик указывает класс конструктивной системы здания КС-1. По сведениям ЕГРН класс конструктивной системы здания - КС-3, по состоянию на 01.01.2021г.

Отсутствует корректировка на дату предложения объектов - аналогов (таблица 15 отчета), так как разница между датой оценки и датами предложений находится в диапазоне от 9 до 22 месяцев.

Допущена опечатка на с. 52 отчета в описании корректировки к цене предложения, в отчете указана корректировка в размере 10,1 %, тогда как в расчетной таблице используется 11,3 %.

На с. 52 - 53 отчета при корректировке на площадь используется источник информации о значениях коэффициента торможения 2015 года, приведенная информация не отражает зависимость стоимости земельных участков от площади на дату оценки и является устаревшей.

Площадь объекта оценки с кадастровым номером 36:02:5400028:95 в отчете не соответствует сведениям ЕГРН. По сведениям ЕГРН площадь объекта оценки с кадастровым номером 36:02:5400028:95 по состоянию на 01.01.2021г. составляет 762,9 кв. м.

В отчете отсутствует подтверждающая информация по объекту-аналогу № 2 с адресом: Воронежская обл., г. Борисоглебск, в 39 м по направлению на север от жилого дома, расположенного по адресу: ул. Матросовская, 156 а (таблица 15). Таким образом невозможно сделать выводы о достоверности сведений по использованному в расчетах объекту-аналогу.

## 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 **36:02:5400028:95**.

### ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 28:

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	

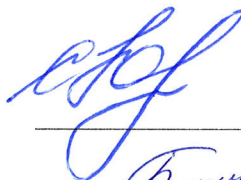
за – 7 членов комиссии;  
против - 0.

**По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:**

Отклонить заявление.

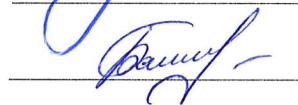
Настоящее решение может быть оспорено в суде.

Председатель комиссии



С.В. Юсупов

Секретарь



Е.Ю. Башкатова