



**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 № 329**

**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)**

22.08.2023

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

Цыганков Д.А., президент ассоциации гильдии независимых  
оценщиков Черноземья, член комитета Торгово-  
промышленной палаты Воронежской области по оценочной  
деятельности, судебной экспертизе, кадастру и консалтингу

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

**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»

Латынина И.А., заместитель директора ГБУ ВО «ЦГКО ВО»

Негробова М.В., представитель . по  
доверенности

на заседании, проведенном «22» августа 2023 года, рассмотрела поступившее в комиссию 28.07.2023 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	Помещение
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	<b>36:15:0100018:248</b> Воронежская область, р-н Нижнедевицкий, с. Нижнедевицк, пл. Ленина, д 5

поданное на основании установления рыночной стоимости объекта недвижимости (далее - заявление) в размере: 6 026 000,00 (шесть миллионов двадцать шесть тысяч рублей), в отчете об оценке от «14» июля 2023 №7273-2/23, составленному оценщиком (далее – оценщик, составивший отчет об оценке):

Антонова Анастасия Сергеевна	Ассоциация «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет»	Свидетельство от 03.02.2023 №001736
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 11 244 210,53 (одиннадцать миллионов двести сорок четыре тысячи двести десять рублей 53 копейки) по состоянию на 01.01.2021, утвержденной приказом Департамента имущественных и земельных отношений Воронежской области от 13.10.2021 № 2271, уменьшение 46 процентов.

### **В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:**

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 пп.3 п.2 ФСО № VI «отчет должен содержать достаточное количество сведений, позволяющее квалифицированному специалисту, не участвовавшему в процессе оценки объекта оценки, понять логику и объем проведенного оценщиком исследования, убедиться в его соответствии заданию на оценку и достаточности для цели оценки».

На с. 49 в отношении аналога № 1 указана противоречивая информация относительно качества внутренней отделки. Так, в объявлении о продаже на с. 72 указано, что требуется ремонт. Ориентируясь на фотографии объекта, требуется проведение капитального ремонта, однако в отчете необоснованно сделан вывод о том, что требуется проведение косметического ремонта.

На с. 49 в отношении аналога № 2 указана неподтвержденная информация относительно наличия отдельного входа. Текст объявления не содержит сведений о такой характеристике как вход в объект.

## ВЫВОД

**Результаты, полученные в рамках данного отчёта, не рекомендованы к использованию для установления кадастровой стоимости в размере рыночной.**

Председательствующим на голосование вынесен вопрос об отклонении заявления о пересмотре кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером **36:15:0100018:248**.

### ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 21:

Члены комиссии	За	Против
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Кнуров Александр Дмитриевич	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Юсупов Сергей Валентинович	За	

за – 5 членов комиссии;  
против - 0.

### **По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:**

Отклонить заявление.

Настоящее решение может быть оспорено в суде.

Председатель комиссии

Подписан: Юсупов Сергей Валентинович  
DN: C=RU, S=Воронежская область, L=г.  
Воронеж, Т=Руководитель, О=ДЕПАРТАМЕНТ  
ИМУЩЕСТВЕННЫХ И ЗЕМЕЛЬНЫХ  
ОТНОШЕНИЙ ВОРОНЕЖСКОЙ ОБЛАСТИ,  
SNILS=01947881390, INN=772336937250,  
E=olipupov@govvrn.ru, G=Сергей Валентинович,  
SN=Юсупов, CN=Юсупов Сергей Валентинович  
Основание: я подтверждаю этот документ  
Местоположение: г. Воронеж, пл. Ленина 12

С.В. Юсупов