



**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 № 448  
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)**

20.10.2022

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»

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

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 секретаря комиссии:** Башкатова Е.Ю., начальник отдела аналитической работы и 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 «20» октября 2022 года, рассмотрела поступившее в комиссию 06.10.2022

заявление о пересмотре результатов определения кадастровой стоимости объекта капитального строительства, в отношении которого оспариваются результаты определения кадастровой стоимости:

Вид объекта недвижимости	Здание
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	<b>36:14:0014608:1576</b> Воронежская область, р-н Лискинский, г. Лиски, ул. Энтузиастов, 1

поданное на основании установления рыночной стоимости объекта капитального строительства (далее - заявление) в размере: 21 611 000,00 (двадцать один миллион шестьсот одиннадцать тысяч рублей), в отчете об оценке от «19» сентября 2022 № 23/08/22-05, 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 капитального строительства от кадастровой стоимости объекта капитального строительства, определенной в размере 31 074 471,97 (тридцать один миллион семьдесят четыре тысячи четыреста семьдесят один рубль 97 копеек) по состоянию на 01.01.2021, утвержденной приказом Департамента имущественных и земельных отношений Воронежской области от 13.10.2021 № 2271, уменьшение 30 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 части 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 объекта-аналога №1. При проведении корректировки на местоположение (сс. 30-35 отчета) в зависимости от статуса населенного пункта, объект-аналог № 1 отнесен к «населенным пунктам в ближайшей окрестности областного центра» с применением коэффициента 0,81 (в соответствии с таблицей, приведенной на с. 35 отчета). Однако объект-аналог № 1 расположен в с. Губарево Семилукского района и, в соответствии со статусом населенного пункта, может быть отнесен и к «прочим населенным пунктам».

Также в отчете выявлена ошибка при расчете ставки аренды (сс. 45-49 отчета).

Корректировка на местоположение в пределах населенного пункта для объектов-аналогов № 1 и № 2 определена неверно. Оценщик использует корректирующий коэффициент 0,88 (в соответствии с таблицей, приведенной на с. 50 отчета), который применим к объектам, расположенным в «центрах административных районов», тогда как объект-аналог № 1 расположен на красной линии ул. Мира в г. Россошь, объект-аналог № 2 - на красной линии ул. Коммунистической в г. Лиски, которые в свою очередь не относятся к «центрам административных районов».

### 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 капитального строительства с кадастровым номером **36:14:0014608:1576**.

#### ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 29:

Члены комиссии	За	Против
Калабухов Геннадий Алексеевич	За	
Волков Владимир Викторович	За	
Кнуров Александр Дмитриевич	За	
Москалев Алексей Игоревич	За	
Сенцова Марина Владимировна	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.

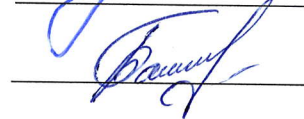
Настоящее решение может быть оспорено в суде.

Председатель комиссии



С.В. Юсупов

Секретарь



Е.Ю. Башкатова