



**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 №254**

**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)**

06.09.2022  
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

Гусев М.Н., председатель Комитета по имущественным и  
земельным отношениям Воронежской областной Думы

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 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» сентября 2022 года, рассмотрела поступившее в комиссию 12.08.2022 от

заявление о пересмотре результатов определения кадастровой стоимости земельного участка, в отношении которого оспариваются результаты определения кадастровой стоимости (далее - объект недвижимости):

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	<b>36:32:0100111:40</b> Воронежская область, р-н Эртильский, г. Эртиль, ул. Фридриха Энгельса, д. 16

поданное на основании установления рыночной стоимости объекта недвижимости (далее - заявление) в размере: 1 365 000,00 (один миллион триста шестьдесят пять тысяч рублей), в отчете об оценке от "13" июля 2022 №29/06/22-01, составленному оценщиком (далее – оценщик, составивший отчет об оценке):

Трюшников Евгений Сергеевич	Саморегулируемая организация Ассоциация "Русское общество оценщиков"	Свидетельство от 22.07.2020 №0002410
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 1 832 352,78 (один миллион восемьсот тридцать две тысячи триста пятьдесят два рубля 78 копеек) по состоянию на 01.01.2020, утвержденной приказом Департамента имущественных и земельных отношений Воронежской области от 06.11.2020 №2562, уменьшение 26 процентов.

### В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:

Отчет об оценке содержит нарушения требований Федерального закона №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.

Нарушены требования 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»:

- Проведенная корректировка на площадь земельного участка выполнена некорректно. Использованный в отчете источник «Справочник оценщика недвижимости – 2018 под ред. Лейфера Л.А.» указывает на ограничение минимальной площади земельного участка, в связи с чем его применение невозможно для подобранных объектов-аналогов и объекта оценки.

При описании корректировки на площадь земельного участка (с. 43-44 отчета) оценщик приводит зависимость удельной цены от площади земельного участка коммерческого назначения из Справочника оценщика недвижимости – 2018 земельные участки часть 2 под редакцией Лейфера Л.А. (рис. 20, с. 113 справочника).

Согласно сведениям из вышеуказанного источника, применение данной формулы ограничено минимальным размером земельного участка - 1000 кв. м. объекты-аналоги № 1 и № 3, а также объект оценки с кадастровым номером 36:32:0100111:40 имеют площадь менее 1000 кв. м. Применение указанного на с. 44 отчета коэффициента торможения (-0,121) к данным объектам некорректно.

- В отчете отсутствует корректировка на местоположение внутри населенного пункта, тогда как объекты оценки и объекты-аналоги отличаются по данному фактору. Использованная корректировка на местоположение в зависимости от статуса населенного пункта в недостаточной степени описывает разницу в местоположении подобранных объектов. Так, объект оценки находится в культурном и историческом центре города, а объекты-аналоги расположены в районах крупных автомагистралей города.

### **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 **36:32:0100111:40**.

### **ГОЛОСОВАЛИ:**

<b>Члены комиссии</b>	<b>За</b>	<b>Против</b>
Калабухов Геннадий Алексеевич	За	
Волков Владимир Викторович	За	
Гусев Михаил Николаевич	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

С.В. Юсупов

Секретарь

Е.Ю. Башкатова