



**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 № 469**

**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 14.10.2022 от Индивидуального предпринимателя Алентьевой Валентины Николаевны (ОГРНИП 309360132200016, 397030, Воронежская область, г. Эртиль, ул. К. Маркса, д. 2д) 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>36:32:0100117:191</b> Воронежская область, р-н Эртильский, г. Эртиль, ул. Фридриха Энгельса, д. 15а

поданное на основании установления рыночной стоимости объекта недвижимости (далее - заявление) в размере: 17 146 000,00 (семнадцать миллионов сто сорок шесть тысяч рублей), в отчете об оценке от «13» октября 2022 № 29/06/22-02а-1, 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 24 986 206,29 (двадцать четыре миллиона девятьсот восемьдесят шесть тысяч двести шесть рублей 29 копеек) по состоянию на 01.01.2021, утвержденной приказом Департамента имущественных и земельных отношений Воронежской области от 13.10.2021 № 2271, уменьшение 31 процент.

**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».

На сс. 39, 48 и 49 оценщик приводит таблицу отчета об итогах государственной кадастровой оценки объектов капитального строительства на территории Воронежской области по состоянию на 01.01.2021 № 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.

### 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 **36:32:0100117:191**.

#### ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 8:

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	


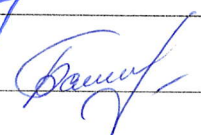
за – 7 членов комиссии;  
против - 0.

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

Настоящее решение может быть оспорено в суде.

Председатель комиссии

Секретарь

С.В. Юсупов

Е.Ю. Башкатова