



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

**Решение № 557  
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)**

23.11.2022

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»

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., начальник отдела мониторинга рынка недвижимости ГБУ ВО «ЦГКО ВО»

на заседании, проведенном «23» ноября 2022 года, рассмотрела поступившее в комиссию 08.11.2022

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

| Вид объекта недвижимости  | Помещение  |
|---|--|
| Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии) | <b>36:16:2001011:1386</b><br>Воронежская область,<br>р-н Новоусманский, п. Отрадное,<br>ул. Промышленная, 4г |

поданное на основании установления рыночной стоимости объекта недвижимости (далее - заявление) в размере: 28 097 000,00 (двадцать восемь миллионов девяносто семь тысяч рублей), в отчете об оценке от «24» октября 2022 № 13/10/22-06, составленному оценщиком (далее – оценщик, составивший отчет об оценке):

Трюшникова 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 недвижимости от кадастровой стоимости объекта недвижимости, определенной в размере 52 404 571,90 (пятьдесят два миллиона четыреста четыре тысячи пятьсот семьдесят один рубль 90 копеек) 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:**

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 п. 8и ФСО № 3, согласно которому, в отчете должна быть приведена последовательность определения стоимости объекта оценки, а также приведены соответствующие расчеты; при этом описание должно позволять пользователю отчета об оценке понять логику процесса определения стоимости и требование пп в) п. 22 ФСО № 7 «в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый,

ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным».

Местоположение объектов-аналогов № 2 и № 3, использованных в рамках сравнительного подхода, необоснованно определено как «населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра» (с. 33 отчета), тогда как данные объекты по статусу населенного пункта относятся и к «прочим населенным пунктам» (согласно таблице на с. 28 отчета). Оценщиком не приведены критерии выбора статуса населенного пункта.

Местоположение объекта-аналога № 1, использованного в рамках доходного подхода, необоснованно определено как «населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра» (с. 37 отчета), тогда как данные объекты по статусу населенного пункта относятся и к «прочим населенным пунктам» (согласно таблице на с. 39 отчета). Оценщиком не приведены критерии выбора статуса населенного пункта.

### 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 **36:16:2001011:1386**.

#### ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 6:

| 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 |        |

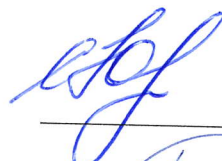
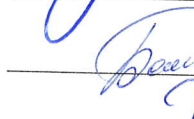
за – 7 членов комиссии;  
против - 0.

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

Настоящее решение может быть оспорено в суде.

Председатель комиссии

Секретарь

С.В. Юсупов

Е.Ю. Башкатова