



**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 № 443**

**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»

**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 от Общества с ограниченной ответственностью «Стеллдом» (ОГРН 1113668014184, 396336, Воронежская область, р-н Новоусманский, с.п. Отрадненское, п. Отрадное, пер. Гололобовский, д. 6, помещение 23) 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>36:03:0700008:182</b> Воронежская область, р-н Богучарский, с. Залиман, ул. Малаховского, д. 53А

поданное на основании установления рыночной стоимости объекта капитального строительства (далее - заявление) в размере: 16 431 000,00 (шестнадцать миллионов четыреста тридцать одна тысяча рублей), в отчете об оценке от «28» сентября 2022 № 25/07/22-03а, составленному оценщиком (далее – оценщик, составивший отчет об оценке):

Трюшниковая Юлия Александровна	Некоммерческое партнерство "Сообщество специалистов-оценщиков "СМАО"	Свидетельство от 08.07.2011 №3356
<small>фамилия, имя, отчество оценщика</small>	<small>наименование саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является оценщик</small>	<small>реквизиты документа подтверждающего членство оценщика в саморегулируемой организации оценщиков</small>

В результате рассмотрения заявления комиссией установлено отличие рыночной стоимости объекта капитального строительства от кадастровой стоимости объекта капитального строительства, определенной в размере 25 201 981,36 (двадцать пять миллионов двести одна тысяча девятьсот восемьдесят один рубль 36 копеек) по состоянию на 01.01.2021, утвержденной приказом Департамента имущественных и земельных отношений Воронежской области от 13.10.2021 № 2271, уменьшение 35 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 ФСО № 3 в части п. 5: «информация, приведенная в отчете об оценке, существенным образом влияющая на стоимость объекта оценки, должна быть подтверждена; 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. 8 и «...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. 28-31 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 (с. 53 отчета). Корректировка на местоположение в пределах населенного пункта для объектов-аналогов №1 и № 3 определена некорректно. Оценщик использует корректирующий коэффициент 0,88 (в соответствии с таблицей, приведенной на с. 55 отчета), который применим к объектам, расположенным в «центрах административных районов», тогда как объект-аналог № 1 расположен на красной линии ул. Мира в г. Россось, объект-аналог № 3 расположен на красной линии ул. Коммунистической в г. Лиски, которые в свою очередь не относятся к «центрам административных районов».

На с. 46 оценщик приводит таблицу отчета об итогах государственной кадастровой оценки № 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. Соответственно данный расчет внешнего износа нарушает требования пункта 5 ФСО № 3: «информация, приведенная в отчете об оценке, существенным образом влияющая на стоимость объекта оценки, должна быть подтверждена; 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».

### **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 **36:03:0700008:182**.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 24:

<b>Члены комиссии</b>	<b>За</b>	<b>Против</b>
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	


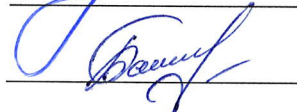
за – 8 членов комиссии;  
против - 0.

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

Настоящее решение может быть оспорено в суде.

Председатель комиссии

Секретарь

С.В. Юсупов

Е.Ю. Башкатова