



**МИНИСТЕРСТВО  
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 № 599**

**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)**

06.12.2023

г. Воронеж, пл. Ленина,  
д.12, каб.216

Комиссия в составе:

**председатель комиссии:** Баскакова Г.В., заместитель министра имущественных и земельных отношений Воронежской области

**члены комиссии:** Иволгин Р.В., заместитель руководителя Управления Росреестра по Воронежской области

Волков В.В., заместитель руководителя департамента финансов 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:**

Герасимова Н.А., начальник отдела аналитической работы и обеспечения основной деятельности ГБУ ВО «ЦГКО ВО»

**Присутствовали:** Калагастова О.А., заместитель директора ГБУ ВО «ЦГКО ВО»

Немцова Е.В., начальник отдела методологии оценки и мониторинга рынка недвижимости ГБУ ВО «ЦГКО ВО»

на заседании, проведенном «06» декабря 2023 года, рассмотрела поступившее в комиссию 09.11.2023 от

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>36:31:2800001:232</b> Воронежская область, Хохольский район, с. Рудкино, улица 70 лет Октября, дом 10

поданное на основании установления рыночной стоимости объекта недвижимости (далее - заявление) в размере: 4 589 000,00 (четыре миллиона пятьсот восемьдесят девять тысяч рублей), в отчете об оценке от «07» ноября 2023 №2249, составленному оценщиком (далее – оценщик, составивший отчет об оценке):

Павлова Людмила Тимофеевна	Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков (СМАО)	Свидетельство от 15.02.2008 №1910
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 7 068 027,47 (семь миллионов шестьдесят восемь тысяч двадцать семь рублей 47 копеек) по состоянию на 01.01.2021, утвержденной актом от 01.04.2022 АОКС-36/ОКС/2022/000064, уменьшение 35 процентов.

**В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:**

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», требование п. 226 ФСО № 7, согласно которому «в качестве 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», и требование пп. 3 п. 2 ФСО VI «отчет должен содержать достаточное количество сведений, позволяющее квалифицированному специалисту, не участвовавшему в процессе оценки объекта

оценки, понять логику и объем проведенного оценщиком исследования, убедиться в его соответствии заданию на оценку и достаточности для цели оценки».

В качестве аналогов № 1 и № 3 использованы предложения о продаже объектов, дата обновления которых позже даты оценки (с. 82 и с. 85 отчета). Представленные копии интернет-страниц не подтверждают информацию о цене предложения, актуальную на дату оценки.

Кроме того, на с. 54 в таблице 7 отчета для аналогов используется информация о дате публикации объявления, в то время как необходимо использовать дату предложения (обновления).

Допущена арифметическая ошибка при расчете корректировки на площадь для аналогов в таблице 12 на с.58 отчета в рамках сравнительного подхода. При пересчете по использованной в отчете формуле результаты корректирующих значений не совпадают с представленными.

В рамках анализа фактических данных о ценах предложений (таблица 5 на с. 35 отчета) отсутствует информация об аналоге № 3 (с. 85 отчета), который используется при определении рыночной стоимости объекта оценки сравнительным подходом, что искажает результаты анализа рынка недвижимости, к которому относится объект оценки.

Отказ от использования ряда аналогов, представленных в таблице 5 на с. 35 отчета необоснован.

Информация о величине корректирующего коэффициента на земельный участок, относящийся к зданию, актуальная на дату оценки, не подтверждена. Ссылка на источник информации, указанная в таблице с. 60 отчета, не активна. Кроме того, источник информации, на который ссылается оценщик, 2015 года, в то время как дата оценки 01.01.2021. Применение устаревших данных некорректно, так как приводит к искажению результатов.

В таблице 7 на с. 54 отчета представлена неверная ссылка на объявление для аналога № 4, что вводит в заблуждение.

### **ВЫВОД**

**Результаты, полученные в рамках данного отчёта, не рекомендованы к использованию для установления кадастровой стоимости в размере рыночной.**

Председательствующим на голосование вынесен вопрос об отклонении заявления о пересмотре кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 36:31:2800001:232.

#### ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 5:

<b>Члены комиссии</b>	<b>За</b>	<b>Против</b>
Иволгин Роман Вячеславович	За	
Волков Владимир Викторович	За	
Москалев Алексей Игоревич	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Баскакова Галина Валентиновна	За	

за – 7 членов комиссии;  
против - 0.

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

Настоящее решение может быть оспорено в суде.

Председатель комиссии

Г.В. Баскакова