



**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: mizo@govvrn.ru  
ОГРН 1023601570904, ИНН/КПП 3666057069/366601001

**Решение № 177**

**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)**

13.05.2024

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

Комиссия в составе:

**председатель комиссии:** Калагастова О.А., заместитель министра имущественных и земельных отношений Воронежской области

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

Волков В.В., заместитель руководителя департамента финансов Воронежской области

Кнуров А.Д., консультант исполнительного аппарата Ассоциации «Совет муниципальных образований Воронежской области»

**при участии секретаря комиссии:** Герасимова Н.А., 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 методологии оценки и мониторинга рынка недвижимости ГБУ ВО «ЦГКО ВО»

на заседании, проведенном «13» мая 2024 года, рассмотрела поступившее в комиссию 03.05.2024 от Борисоглебского районного потребительского кооператива (ОГРН 1023600614058, 397160, Воронежская область, г. Борисоглебск, ул. Юбилейная, д. 65 А) 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>36:04:0800009:71</b><br>Воронежская область,<br>р-н. Борисоглебский, с. Петровское,<br>ул. Почтовая, д. 10 |

поданное на основании установления рыночной стоимости объекта недвижимости (далее - заявление) в размере: 2 560 842,00 (два миллиона пятьсот шестьдесят тысяч восемьсот сорок два рубля), в отчете об оценке от «12» апреля 2024 №09-24, составленному оценщиком (далее – оценщик, составивший отчет об оценке):

|                                   |  |  |
|-----------------------------------|--|--|
| Елагин Александр<br>Александрович | Саморегулируемая организация<br>Ассоциация «Русское общество<br>оценщиков»           | Свидетельство от<br>22.07.2020 №0002898  |
| 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 4 930 977,78 (четыре миллиона девятьсот тридцать тысяч девятьсот семьдесят семь рублей 78 копеек) по состоянию на 01.01.2023, утвержденной приказом Департамента имущественных и земельных отношений Воронежской области от 02.10.2023 № 2750, уменьшение 48 процентов.

### **В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:**

При составлении отчета нарушено требование ст. 11 Федерального закона № 135-ФЗ от 29.07.1998 «Об оценочной деятельности в РФ», согласно которой отчет не должен допускать неоднозначное толкование или вводить в заблуждение, а также пп. 3 п. 2 федерального стандарта оценки «Отчет об оценке» (ФСО VI), утвержденного приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022г. № 200, согласно которому отчет должен содержать достаточное количество сведений, позволяющее квалифицированному специалисту, не участвовавшему в процессе оценки объекта оценки, понять логику и объем проведенного оценщиком исследования.

В отчете отсутствует анализ соответствия использованных Справочников оценщика недвижимости, под ред. Лейфера Л.А. за 2017 и 2018 гг., рыночной информации на дату оценки 01.01.2023г. Применение корректировок с использованием указанных Справочников не обосновано.

Для объекта оценки с кадастровым номером 36:04:0800009:71 на с. 58 отчета без обоснования указано расположение относительно красной линии – внутри квартала.

В отчете отсутствует информация о ценах предложений из открытых источников. Информация об аналогах на сс. 176 и 177 отчета не содержит точного адреса или кадастрового номера аналога, соответственно, проверить местоположение и другие характеристики не представляется возможным.

Также нарушено требование пп. б п. 22 федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости» (ФСО №7), утвержденного приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611, согласно которому в качестве аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам.

Аналоги для расчета стоимости земельного участка относятся к другому сегменту рынка (индустриальная застройка) сс. 58 – 70 отчета.

Объект оценки расположен в сельском населенном пункте, тогда как все аналоги расположены в городских населенных пунктах. Использование данных аналогов в расчетах не обосновано.

### **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 36:04:0800009:71.

#### **ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 40:**

| <b>Члены комиссии</b>           | <b>За</b> | <b>Против</b> |
|---------------------------------|-----------|---------------|
| Иволгин Роман Вячеславович      | За        |               |
| Сенцова Марина Владимировна     | За        |               |
| Цыганков Дмитрий Анатольевич    | За        |               |
| Волков Владимир Викторович      | За        |               |
| Кнуров Александр Дмитриевич     | За        |               |
| Калагастова Ольга Александровна | За        |               |

за – 6 членов комиссии;  
против - 0.

#### **По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:**

Отклонить заявление.

Настоящее решение может быть оспорено в суде.

Председатель комиссии

О.А. Калагастова