



**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 № 564**

**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 15.11.2022

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

Вид объекта недвижимости	Здание
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	<b>36:05:2600026:77</b> Воронежская область, р-н Бутурлиновский, с. Козловка, ул. Дзержинского, 32/1

поданное на основании установления рыночной стоимости объекта недвижимости (далее - заявление) в размере: 5 416 500,00 (пять миллионов четыреста шестнадцать тысяч пятьсот рублей), в отчете об оценке от «07» ноября 2022 № 1427, составленному оценщиком (далее – оценщик, составивший отчет об оценке):

Павлова Людмила Тимофеевна	Некоммерческое партнерство «Сообщество специалистов- оценщиков «СМАО»	Свидетельство от 15.02.2008 №1910
<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 недвижимости от кадастровой стоимости объекта недвижимости, определенной в размере 10 851 557,81 (десять миллионов восемьсот пятьдесят одна тысяча пятьсот пятьдесят семь рублей 81 копейка) по состоянию на 01.01.2021, утвержденной приказом Департамента имущественных и земельных отношений Воронежской области от 13.10.2021 № 2271, уменьшение 50 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. 22 д ФСО №7, согласно которому при применении метода корректировок каждый объект-аналог сравнивается с объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), выявляются различия объектов по этим факторам, и цена объекта-аналога или ее удельный показатель корректируется по выявленным различиям с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки.

Оценщиком не учтено различие объекта оценки и объекта-аналога №3 (с. 79), использованного в рамках сравнительного подхода, состоящее в том, что объект-

аналог №3 является памятником архитектуры, согласно данным ЕГРН, тогда как объект оценки памятником архитектуры не является.

Оценщиком не учтено различие объекта оценки и объекта-аналога №1, использованного в рамках сравнительного подхода, состоящее в том, что объект-аналог №1 предлагается к продаже на торгах по банкротству (вынужденное отчуждение), согласно данным объявления (с. 77), тогда как объект оценки не является имуществом, подлежащим продаже при банкротстве.

При составлении отчета нарушено требование п. 5 ФСО №3, согласно которому, содержание отчета об оценке не должно вводить в заблуждение заказчика оценки и иных заинтересованных лиц (пользователи отчета об оценке).

Оценщиком необоснованно применена корректировка на техническое состояние здания к ценам объектов-аналогов №№ 2, 4 (с. с. 78, 80), использованных в рамках сравнительного подхода, а также, к ценам объектов-аналогов №№ 1, 3, 5 (с. с. 83, 85, 87), использованных в рамках доходного подхода. В отчете отсутствует подтвержденная информация о техническом состоянии зданий-аналогов; различия в техническом состоянии зданий-аналогов и объекта оценки не выявлены на основании приведенных в отчете фотографий.

Оценщиком необоснованно применена корректировка на состояние внутренней отделки к ценам объектов-аналогов №№ 2, 4 (с. с. 78, 80) использованных в рамках сравнительного подхода, а также, к ценам объектов-аналогов №№ 1, 3, 5 (с. с. 83, 85, 87), использованных в рамках доходного подхода. В отчете отсутствует подтвержденная информация о состоянии внутренней отделки объектов-аналогов; различия в состоянии внутренней отделки объектов-аналогов и объекта оценки не выявлены на основании приведенных в отчете фотографий.

Оценщиком необоснованно применена корректировка на материал стен здания к цене объекта-аналога №4 (с. 80), использованного в рамках сравнительного подхода, поскольку данная корректировка отражает различие в стоимости зданий с кирпичными стенами и зданий с крупнопанельными стенами, тогда как объект-аналог №4 имеет деревянные стены, согласно данным ЕГРН.

Оценщиком необоснованно применена корректировка на материал стен к цене объекта-аналога №5 (с. 82), использованного в рамках сравнительного подхода, а также, к ценам объектов-аналогов №№ 2, 4 (с. с. 84, 86), использованных в рамках доходного подхода, поскольку в отчете отсутствует подтвержденная информация о материале стен указанных объектов-аналогов.

При составлении отчета нарушено требование п. 8 ФСО №1, согласно которому, информация о событиях, произошедших после даты оценки, может быть использована для определения стоимости объекта оценки только для подтверждения тенденций, сложившихся на дату оценки, в том случае, когда такая информация соответствует сложившимся ожиданиям рынка на дату оценки.

Оценщиком приведены объявления о предложении к продаже объектов-аналогов, имеющие даты обновления позже даты оценки (с. с. 81, 83), тогда как данные объявления в контексте данного отчета об оценке не представляют собой информацию, приведенную для подтверждения тенденций рынка.

## **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 **36:05:2600026:77**.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 13:

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