



**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 № 152**

**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»

собственник объекта недвижимости с  
кадастровым номером 36:09:2200016:123

представитель по доверенности

на заседании, проведенном «13» мая 2024 года, рассмотрела поступившее в  
комиссию 16.04.2024 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>36:09:2200016:123</b> Воронежская область, Грибановский р-н, с Листопадовка, ул Глотова, д 1

поданное на основании установления рыночной стоимости объекта недвижимости  
(далее - заявление) в размере: 2 403 000,00 (два миллиона четыреста три тысячи  
рублей), в отчете об оценке от «20» марта 2024 №58-24, составленному оценщиком  
(далее – оценщик, составивший отчет об оценке):

Елагин Александр  
Александрович

Саморегулируемая организация  
Ассоциация «Русское общество  
оценщиков»

Свидетельство от  
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 5 124 007,87 (пять миллионов сто двадцать  
четыре тысячи семь рублей 87 копеек) по состоянию на 01.01.2023, утвержденной  
приказом Департамента имущественных и земельных отношений Воронежской  
области от 02.10.2023 № 2750, уменьшение 53 процента.

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

При составлении отчета нарушено требование п. 10 федерального стандарта  
оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденного приказом Минэкономразвития  
России от 14.04.2022 № 200, в силу которого признание информации достоверной,  
надежной, существенной и достаточной требует профессионального суждения  
оценщика, сформированного на основании анализа такой информации.

В отчете отсутствует анализ исследуемого рынка недвижимости, не  
представлено профессиональное суждение оценщика в отношении анализа  
фактических данных о ценах сделок и предложений, а также о выборе аналогов.

Нарушены требования п. 7 федерального стандарта оценки «Подходы и  
методы оценки (ФСО V)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от  
14.04.2022 № 200, согласно которому сведения о предложениях не остаются

неизменными, оценщику необходимо их документировать, чтобы обеспечить подтверждение этих данных в будущем.

В отчете представлены копии интернет страниц объявлений для аналогов (сс. 103-107 отчета), на которых отсутствуют сведения о дате предложения и характеристиках объектов, в связи с чем невозможно делать выводы о достоверности информации о цене предложения и о характеристиках аналогов, представленных в таблицах расчета на сс.48, 51-60 отчета, актуальных на дату оценки (01.01.2023).

Нарушено требование ст. 11 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ», согласно которой отчет не должен допускать неоднозначное толкование или вводить в заблуждение, и требование пп. 3 п. 2 федерального стандарта оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 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, убедиться в его соответствии заданию на оценку и достаточности для цели оценки.

В отчете необоснованно использован в качестве источника информации о характеристиках объекта оценки и оцениваемых частей (с. 7 отчета) технический паспорт здания от 10.11.2011 инв. № 3348, в то время как на основании данного документа отсутствует возможность достоверной идентификации объекта оценки, поскольку площадь в техническом паспорте и площадь объекта оценки согласно сведениям ЕГРН не совпадают. Кроме того, в отчете имеется информация о реконструкции оцениваемого объекта.

Отсутствует обоснование определения рыночной стоимости оцениваемого здания по частям (сс. 51-61 отчета).

Отсутствует обоснование применения корректировки на тип объекта для объекта оценки как для помещения, в то время как объектом оценки является здание (сс. 51-61 отчета).

В отчете отсутствует анализ соответствия данных справочника оценщика недвижимости-2017 под редакцией Лейфера Л.А. «Земельные участки», Нижний Новгород, 2017 год, данных справочника оценщика недвижимости-2018 под редакцией Лейфера Л.А., «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», Нижний Новгород, 2018 год, данных Справочника оценщика недвижимости-2018 под редакцией Лейфера Л.А. «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» Нижний Новгород, 2018 год (сс. 33-43 отчета) рыночным условиям на дату оценки (01.01.2023). Применение в расчетах корректировок из справочников оценщика 2017 и 2018 не обосновано.

В отчете отсутствует обоснование проведения расчетов на дату действия цены – март 2024, в то время как дата оценки – 01.01.2023.

### **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 36:09:2200016:123.

**ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 15:**

<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