



**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 № 730**

**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)**

26.12.2023

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

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:** 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 «26» декабря 2023 года, рассмотрела поступившее в комиссию 07.12.2023 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>36:09:0102005:100</b> Воронежская область, Грибановский район, пгт Грибановский, ул. Советская, 186

поданное на основании установления рыночной стоимости объекта недвижимости (далее - заявление) в размере: 16 204 000,00 (шестнадцать миллионов двести четыре тысячи рублей), в отчете об оценке от «01» декабря 2023 №295, составленному оценщиком (далее – оценщик, составивший отчет об оценке):

Коваленко Андрей Владимирович	Саморегулируемая организация Ассоциация «Русское общество оценщиков»	Свидетельство от 22.07.2020 №0003139
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 29 017 908,97 (двадцать девять миллионов семнадцать тысяч девятьсот восемь рублей 97 копеек) по состоянию на 01.01.2021, утвержденной приказом Департамента имущественных и земельных отношений Воронежской области от 13.10.2021 № 2271, уменьшение 44 процента.

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

При составлении отчета нарушено требование ст. 11 Федерального закона об оценочной деятельности в Российской Федерации № 135-ФЗ, согласно которому отчет не должен допускать неоднозначного толкования или вводить в заблуждение.

В отчете на с. 34 указано – информации по аналогам, расположенным в пгт. Грибановский на дату оценки, не найдено, однако на сс. 41 – 42 и 47 – 48 отчета приведена копия объявления, которая в дальнейшем используется как аналог № 3 сравнительного подхода.

В отчете на с. 34 – 48 размещено 13 предложений о продаже объектов коммерческого назначения в Воронежской области. Использование корректировки на торг для неактивного рынка не обосновано.

В Техническом паспорте здания с. 96 отчета величина физического износа по состоянию на ноябрь 2023 года для объекта оценки – 6 %, однако на с. 64 у объекта оценки указано – коммуникации в удовлетворительном состоянии.

Использование минимального значения корректировки на тип объекта (встроенное помещение или отдельно стоящее здание) на с. 64 отчета не обосновано.

Аналог № 3 удален от остановки общественного транспорта более чем на 350 м, а на с. 63 отчета указано – вблизи остановок общественного транспорта.

Отсутствие корректировки на близость к остановкам общественного транспорта не обосновано.

При составлении отчета нарушено требование п. 12 ФСО III «В процессе оценки оценщик использует информацию, доступную участникам рынка на дату оценки» и ФСО IV пп. 2 п. 2 «существенная информация, приведенная в отчете об оценке, должна быть подтверждена путем раскрытия ее источников» и п. 8 «подтверждение полученной из внешних источников информации, указанной в подпункте 2 пункта 2 настоящего федерального стандарта оценки, должно быть выполнено следующим образом: в виде ссылок на источники информации, позволяющих идентифицировать источник информации и определить дату ее появления (публикации) или подготовки. В частности, в отчет об оценке включаются прямые ссылки на страницы сайтов информационно-телекоммуникационной сети "Интернет", на которых размещена информация, а также реквизиты используемых документов и материалов (например, источник, название издания, название статьи, сведения об авторе и дата или период опубликования)».

В отчете отсутствует подтвержденная информация о ценах аналогов в период, предшествующий дате оценки. Дата обновления всех копий объявлений после даты оценки.

В отчете отсутствует подтвержденная информация о состоянии отделки аналога № 3 и состоянии коммуникаций всех аналогов и объекта оценки. Корректировки на состояние отделки и коммуникаций не обоснованы.

### **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 36:09:0102005:100.

### **ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 30:**

<b>Члены комиссии</b>	<b>За</b>	<b>Против</b>
Иволгин Роман Вячеславович	За	
Москалев Алексей Игоревич	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	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