



**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 № 496**

**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)**

02.11.2022

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

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»

Чернов Д.С., заместитель генерального директора ОАО  
«Воронежстройинформ», оценщик

**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 «02» ноября 2022 года, рассмотрела поступившее в комиссию 24.10.2022 от Общества с ограниченной ответственностью «Павловск-АТБ» (ОГРН 1093620000374, 396420, Воронежская обл., Павловский район, г. Павловск, территория промзона Павловск-Калач, здание 60, корпус 1) 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>36:03:0100013:112</b> Воронежская область, р-н Богучарский, г. Богучар, проспект 50-летия Победы, д. 6

поданное на основании установления рыночной стоимости объекта недвижимости (далее - заявление) в размере: 27 176 213,00 (двадцать семь миллионов сто семьдесят шесть тысяч двести тринадцать рублей), в отчете об оценке от «18» октября 2022 № 0108202260Д, составленному оценщиком (далее – оценщик, составивший отчет об оценке):

Губанова Елена  
Валерьевна

\_\_\_\_\_  
фамилия, имя, отчество оценщика

Ассоциация  
саморегулируемая организация  
оценщиков «Свободный  
Оценочный Департамент»

\_\_\_\_\_  
наименование саморегулируемой организации  
оценщиков, членом которой является оценщик

Свидетельство от  
23.09.2020 №1073

\_\_\_\_\_  
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 45 513 325,77 (сорок пять миллионов пятьсот тринадцать тысяч триста двадцать пять рублей 77 копеек) по состоянию на 01.01.2021, утвержденной приказом Департамента имущественных и земельных отношений Воронежской области от 13.10.2021 № 2271, уменьшение 40 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 ст. 11 Федерального закона «Об оценочной деятельности в РФ» №135-ФЗ «отчет не должен допускать неоднозначное толкование или вводить в заблуждение» и требование ФСО № 3 в части п. 5: «информация, приведенная в отчете об оценке, существенным образом влияющая на стоимость объекта оценки, должна быть подтверждена; содержание отчета об оценке не должно вводить в заблуждение заказчика оценки и иных заинтересованных лиц (пользователи отчета об оценке), а также не должно допускать неоднозначного толкования полученных результатов» и п. 8и «...описание должно позволять пользователю отчета об оценке понять логику

процесса определения стоимости и соответствие выбранного оценщиком метода (методов) объекту оценки, определяемому виду стоимости и предполагаемому использованию результатов оценки».

В отчете выявлена противоречивая информация в отношении количества этажей объекта оценки и объектов-аналогов, искажающая значения корректирующего коэффициента на этаж расположения:

- по данным выписки из ЕГРН (с.87 отчета) у объекта оценки - «Количество этажей, в том числе подземных этажей:» – 3, в том числе подземных - 1, однако в таблице 14 отчета на с. 42 и таблице 23 на с. 52 содержится информация о количестве этажей объекта оценки – 4, в том числе 3 надземных и подвал;

- в отчете содержится информация о количестве этажей объекта-аналога №1 (таблице 23 на с. 52) – 2, однако, по данным ЕГРН, количество этажей – 4, в том числе подземных 1;

- информация об этажности объекта-аналога №2 в таблице 23 на с. 52 не соответствует данным в тексте объявления на с. 63 отчета.

В отчете содержится противоречивая информация относительно статуса населенного пункта. В таблице 21 на с. 51 указан статус населенного пункта, в котором расположен объект оценки – райцентр с развитой промышленностью, тогда как в таблице 15 на с.43 – райцентр сельскохозяйственных районов.

Описание корректировки на статус населенного пункта на с. 40 не соответствует данным расчетной таблицы на с. 43.

В отчете не обоснован выбор доли стоимости объектов капитального строительства в едином объекте недвижимости при использовании несопоставимых по плотности застройки объектов-аналогов.

В отчете не обосновано неприменение корректировок на состояние здания и внутренней отделки (с. 53), учитывая, что в тексте объявлений объектов-аналогов №2 и №3 для сравнительного подхода информация о состоянии зданий и качестве внутренней отделки отсутствует.

## 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 **36:03:0100013:112**.

### ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 35:

Члены комиссии	За	Против
Калабухов Геннадий Алексеевич	За	
Кнуров Александр Дмитриевич	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Тархов Александр Евгеньевич	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Юсупов Сергей Валентинович	За	

за – 6 членов комиссии;  
против - 0.

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

Настоящее решение может быть оспорено в суде.

Председатель комиссии

С.В. Юсупов

Секретарь

Е.Ю. Башкатова