



**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@govvrm.ru  
ОГРН 1023601570904, ИНН/КПП 3666057069/366601001

**Решение №209**

**комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости, созданной на основании приказа департамента имущественных и земельных отношений Воронежской области от 28.07.2021 №1714  
(далее - комиссия)**

03.08.2022  
14:00 часов

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

Сенцова М.В., общественный представитель Уполномоченного по защите прав предпринимателей в Воронежской области

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

Москалев А.И., руководитель комитета по оценочной деятельности при Союзе промышленников и предпринимателей 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

**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., главный специалист отдела кадастровой оценки ГБУ ВО «ЦГКО ВО»

на заседании, проведенном «03» августа 2022 года, рассмотрела поступившее в комиссию 14.07.2022

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>36:19:0102037:523</b> Воронежская область, р-н Острогожский, г. Острогожск, ул. Ленина, д. 39

поданное на основании установления рыночной стоимости объекта недвижимости (далее - заявление) в размере: 37 772 900,00 (тридцать семь миллионов семьсот семьдесят две тысячи девятьсот рублей), в отчете об оценке от «29» июня 2022 года №215/Р/22, составленному оценщиком (далее – оценщик, составивший отчет об оценке):

Толстова Анжела Евгеньевна	Саморегулируемая организация Ассоциация "Русское общество оценщиков"	Свидетельство от 22.07.2020 №0002982
_____ 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 52 634 799,18 (пятьдесят два миллиона шестьсот тридцать четыре тысячи семьсот девяносто девять рублей 18 копеек) по состоянию на 01.01.2021, утвержденной приказом Департамента имущественных и земельных отношений Воронежской области от 13.10.2021 №2271, уменьшение 28 процентов.

### В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:

Отчет об оценке содержит нарушения требований Федерального закона №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 том, что:

Нарушены требования п. 5 ФСО № 3 «информация, приведенная в отчете об оценке, существенным образом влияющая на стоимость объекта оценки, должна быть подтверждена.

- При определении стоимости улучшений Оценщик вычитает из стоимости единого объекта недвижимости кадастровую стоимость земельного участка, что некорректно, так как кадастровая стоимость земельного участка определена на дату отличную от даты оценки. Дата оценки – 01.01.2021 г., дата определения кадастровой стоимости земельного участка – 01.01.2020 г. (стр. 125,149 Отчета). Кроме того, данный подход подразумевает «смешение» методов массовой оценки (кадастровая стоимость земельного участка) и индивидуальной (рыночная

стоимость единого объекта недвижимости), что искажает точность определения рыночной стоимости объекта капитального строительства.

- Объект-аналог №3 имеет офисную планировку (фото на дату предложения свидетельствует об этом) (стр. 108 Отчета). Данный аналог по своим объемно-планировочным характеристикам не сопоставим с объектом оценки, имеющим зальную планировку. Использование данного аналога некорректно.

- При корректировке на класс конструктивной системы в отчете приведено описание конструктивного исполнения объектов-аналогов №№1-3, (фундаменты, перекрытия - стр. 124), данная информация не подтверждена сведениями из объявлений.

- Корректировка на характер площадей применена необоснованно. В объявлениях объектов-аналогов отсутствует указание на то, что основные (торговые) и вспомогательные (подсобные) площади помещений предлагаются в аренду по разным ценам. Объекты-аналоги соответствуют категории «площади помещений, сдаваемые в виде блоков», согласно приведенному источнику информации (стр. 143 Отчета). Таким образом, корректировка введена ошибочно.

Нарушены требования п. 8 ФСО №3 «в отчете должна быть приведена последовательность определения стоимости объекта оценки, а также приведены соответствующие расчеты. При этом, такое описание должно позволять пользователю отчета об оценке понять логику процесса определения стоимости».

- Источник показателя стоимости строительства УС(бц), указанного в таблице 10.1 (стр. 97), или способ его расчета в Отчете не представлен.

- При определении стоимости здания затратным подходом (стр. 9 Отчета) не представлен расчет стоимости подвала. В таблице справочника «Ко-Инвест» нет указания, что объект-аналог имеет подвал, следовательно, предполагается, что стоимость подвала рассчитана отдельно (стр. 194 Отчета).

- Расчет корректировки на площадь доли стоимости земельного участка в едином объекте недвижимости (стр. 113,119 Отчета) не представлен.

### 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 **36:19:0102037:523**.

#### ГОЛОСОВАЛИ:

<b>Члены комиссии</b>	<b>За</b>	<b>Против</b>
Калабухов Геннадий Алексеевич	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Москалев Алексей Игоревич	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Юсупов Сергей Валентинович	За	

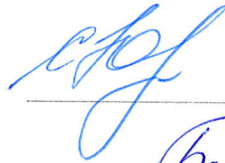
--	--	--

за — 6 членов комиссии;  
против - 0.

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

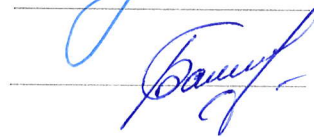
Настоящее решение может быть оспорено в суде.

Председатель комиссии



С.В. Юсупов

Секретарь



Е.Ю. Башкатова