



**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 №125**

**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)**

22.06.2022  
12:00 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

Волков В.В., заместитель руководителя департамента финансов 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

Тархов А.Е., эксперт Бюро по защите прав предпринимателей и инвесторов Воронежского областного отделения общественной организации малого и среднего предпринимательства «ОПОРА РОССИИ»

**при участии секретаря комиссии:**

Башкатова Е.Ю., начальник отдела аналитической работы и обеспечения основной деятельности ГБУ ВО «ЦГКО ВО»

**Присутствовали:** Калагастова О.А., заместитель директора ГБУ ВО «ЦГКО ВО»

Немцова Е.В., главный специалист отдела кадастровой оценки ГБУ ВО «ЦГКО ВО»

на заседании, проведенном «22» июня 2022 года, рассмотрела поступившее в комиссию 03.06.2022 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>36:34:0105038:5134</b> Воронежская обл., г. Воронеж, ул. Минская, д. 69е

поданное на основании установления рыночной стоимости объекта недвижимости (далее - заявление) в размере: 56 803 630,00 (пятьдесят шесть миллионов восемьсот три тысячи шестьсот тридцать рублей), в отчете об оценке от «31» мая 2022 года №В-220208/Н-1, составленному оценщиком (далее – оценщик, составивший отчет об оценке):

Пивоварова Евгения Евгеньевна	Саморегулируемая организация Ассоциация "Русское общество оценщиков"	Свидетельство от 22.07.2020 №0002736
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 77 377 829,20 (семьдесят семь миллионов триста семьдесят семь тысяч восемьсот двадцать девять рублей 20 копеек) по состоянию на 01.01.2021, утвержденной приказом Департамента имущественных и земельных отношений Воронежской области от 13.10.2021 №2271, уменьшение 27 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.8 (и) ФСО №3, согласно которому в отчете должно быть описано обоснование выбора используемых подходов к оценке и методов в

рамках каждого из применяемых подходов, 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 и соответствие выбранного оценщиком метода (методов) объекту оценки, определяемому виду стоимости и предполагаемому использованию результатов оценки.

- Оценщиком при проведении расчетов в рамках метода выделения (стр. 88) допущено отступление от последовательности действий, изложенных, в частности, в учебнике «Оценка стоимости недвижимости» С. В. Грибовского, 2003 г., стр. 452-453:

«...в зависимости от способа обработки первичной информации о продажах аналогов, возможны, по крайней мере, два варианта использования этого метода.

Один из них предполагает анализ, корректировку цен продаж улучшенных (застроенных) земельных участков и расчет итогового значения стоимости, а затем выделение искомой стоимости земли путем вычитания рыночной стоимости улучшений из итогового значения стоимости.

В другом варианте вначале рассчитывается стоимость земли по каждому из имеющихся аналогов, а затем полученные результаты анализируются и корректируются с целью расчета искомой стоимости земельного участка. Так для второго варианта оценки использование метода предполагает следующую последовательность действий:

- подбор объектов недвижимости с участками земли, аналогичными оцениваемому, с известными ценами продаж;
- оценка рыночной стоимости улучшений для каждого из подобранных объектов недвижимости как разности полной восстановительной стоимости и накопленного износа;
- расчет рыночных стоимостей участков земли, находящихся в составе подобранных объектов недвижимости;
- корректировка полученных стоимостей земельных участков к стоимости оцениваемого участка;
- расчет стоимости оцениваемого земельного участка как среднего или средневзвешенного значения откорректированных стоимостей земельных участков».

Аналогичный алгоритм действий при реализации метода выделения в рамках сравнительного подхода рекомендован Распоряжения Минимущества РФ от 06.03.2002 г. № 568-р.

Иной методологический источник, на который опирался Оценщик при реализации метода выделения в рамках сравнительного подхода, не указан.

- В описании корректировки на площадь (стр. 88) указано, что с увеличением размера земельного участка стоимость единицы его площади, как правило, уменьшается. При этом, к объектам - аналогам земельных участков меньшей площади, чем у объекта оценки, применены повышающие корректировки (стр. 89). Вместе с тем, при пересчете, согласно изданию «Справочник оценщика недвижимости - 2020. Земельные участки. Часть 2», под ред. Л.А. Лейфера, получаются значения меньше единицы, то есть, корректировки должны быть отрицательными.

Нарушены требования п.5 ФСО №3 - «информация, приведенная в отчете об оценке, существенным образом влияющая на стоимость объекта оценки, должна быть подтверждена» и требованию статьи 11 Федерального закона об оценочной

деятельности в Российской Федерации №135-ФЗ: «Отчет не должен допускать неоднозначное толкование или вводить в заблуждение»

- Введение корректировки на уровень пешеходного трафика на основе показателей wi-fi-радаров не обосновано (стр. 82, 105 Отчета). В Отчете не представлена информация о наличии радаров в месте расположения объекта оценки. Вместе с тем, не подтверждена связь посещаемости объекта оценки с количеством устройств, попадающих в зону действия радара; для посещения объекта оценки, супермаркета формата «у дома», наличие при себе мобильного средства связи не является необходимым.

### 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 капитального строительства с кадастровым номером **36:34:0105038:5134**.

В соответствии с пунктом 6 Приказа Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 24.08.2020 №П/0311 «Об утверждении порядка работы комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости», Москалев Алексей Игоревич заявил самоотвод по причине личной заинтересованности в исходе голосования, в связи с подготовкой отчета об оценке рыночной стоимости по рассматриваемому объекту капитального строительства ООО «АКГ «ИнвестОценка», генеральным директором которого он является.

### ГОЛОСОВАЛИ:


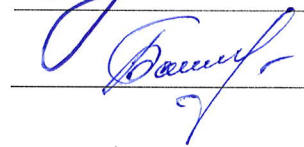
Члены комиссии	За	Против
Калабухов Геннадий Алексеевич	За	
Волков Владимир Викторович	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Москалев Алексей Игоревич	-	-
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Тархов Александр Евгеньевич	За	
Юсупов Сергей Валентинович	За	

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