



**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 №121

**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 27.05.2022 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)	36:34:0507020:1773 Воронежская область, г. Воронеж, ул. Пирогова, 876

поданное на основании установления рыночной стоимости объекта недвижимости (далее - заявление) в размере: 108 737 916,00 (сто восемь миллионов семьсот тридцать семь тысяч девятьсот шестнадцать рублей), в отчете об оценке от «24» мая 2022 года №207, составленному оценщиком (далее – оценщик, составивший отчет об оценке):

Чипига Валерий Яковлевич	Некоммерческое партнерство Саморегулируемая организация "Деловой Союз Оценщиков"	Свидетельство от 14.09.2018 №1085
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 152 580 005,65 (сто пятьдесят два миллиона пятьсот восемьдесят тысяч пять рублей 65 копеек) по состоянию на 01.01.2021, утвержденной приказом Департамента имущественных и земельных отношений Воронежской области от 13.10.2021 №2271, уменьшение 29 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 ФСО №3, пункт 8 «и»: описание процесса оценки объекта оценки в части применения подхода (подходов) к оценке. При этом такое

описание должно позволять пользователю отчета об оценке понять логику процесса определения стоимости.

- В расчетной части (стр. 38 Отчета) применен двойной территориальный коэффициент. Сборники «КОИНВЕСТ» содержат коэффициенты, отражающие уровень фактических цен в строительстве в регионах по отношению к ценам в Московской области. Данная поправка применена для Воронежской области.

Кроме того, в расчетной части применена поправка 0,808 на отличие уровня стоимости строительства здания в конкретном населенном пункте по сравнению со средним уровнем стоимости в регионе. Из этого следует, что стоимость строительства в Воронеже ниже, чем в регионе, что является ошибочным.

- Значение корректировки на внешнее устаревание не обосновано.

Значение принято на основании информации Заказчика о проценте заполняемости здания, а также, на основании суждения о проценте снижения количества сделок с офисной недвижимостью (стр. 41). Заполняемость здания существенно зависит от менеджмента; связь между количеством сделок по стране и недозагрузкой объекта оценки не очевидна. Информация о проценте снижения количества сделок с офисной недвижимостью не подтверждена.

Нарушены требования ФСО №3 п.5: «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».

- Физический износ оцениваемого здания принят в соответствии со шкалой состояния ВСН - ведомственных строительных норм (стр. 39-40); по правилам оценки физического износа зданий в соответствии с ВСН процент износа определяется путем сопоставления дефектов, выявленных в процессе осмотра, с табличными значениями.

Оценщиком определен износ фундамента на уровне 20%; износ наружных стен, полов, перекрытий и кровли – на уровне 16%, тогда как видимые дефекты не описаны, кровля, перекрытия и фундамент не исследовались, наружные стены здания закрыты вентилируемым фасадом. Информация о том, что на дату оценки отсутствовала отделка 4,5 этажей, не имеет подтверждения.

Не очевидно прямое отношение к объекту оценки информации о периоде и ходе строительства здания (с 2000 по 2015), бывшего предметом договора купли-продажи в 2006 (стр. 40).

- Предмет договора - объект литер п/А; объект оценки имеет другие наименования литер; прочие характеристики объекта в договоре не приведены.

- При расчете строительного объема объекта оценки допущена техническая ошибка, строительный объем не совпадает при его пересчете.

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 **36:34:0507020:1773**.

ГОЛОСОВАЛИ:

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

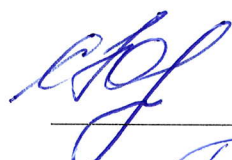
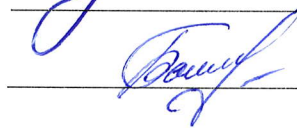
за – 7 членов комиссии;
против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:
Отклонить заявление.

Настоящее решение может быть оспорено в суде.

Председатель комиссии

Секретарь

С.В. Юсупов

Е.Ю. Башкатова