



**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 №101**

**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)**

24.05.2022  
15:00 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:** Волков В.В., заместитель руководителя департамента  
финансов 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

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»

Разумная А.А., Главный эксперт отдела экономического развития Администрации Новоусманского муниципального района Воронежской области

на заседании, проведенном «24» мая 2022 года, рассмотрела поступившее в комиссию 05.05.2022 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)	<b>36:34:0105038:4074</b> Воронежская обл., г. Воронеж, ул. Минская, д. 63б

поданное на основании установления рыночной стоимости объекта недвижимости (далее - заявление) в размере: 77 752 398,00 (семьдесят семь миллионов семьсот пятьдесят две тысячи триста девяносто восемь рублей), в отчете об оценке от «18» апреля 2022 года №В-220209/Н, 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 90 123 846,21 (девяносто миллионов сто двадцать три тысячи восемьсот сорок шесть рублей 21 копейка) по состоянию на 01.01.2021, утвержденной приказом Департамента имущественных и земельных отношений Воронежской области от 13.10.2021 №2271, уменьшение 14 процентов.

### В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:

Отчет об оценке содержит нарушения установленных федеральными стандартами оценки (далее – ФСО), требований к описанию в отчете об оценке информации, используемой при проведении оценки, которые выражаются в том, что:

Нарушены требования ст. 11 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ: «Отчет не должен допускать неоднозначное толкование или вводить в заблуждение» и требования пункта 5 ФСО №3 - «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».

- Оцениваемый объект по характеристикам оптимально соответствует своему назначению, согласно документам - торговый центр (зальная планировка, просторная входная группа, витринное остекление). Наилучшим и наиболее эффективным использованием принято текущее использование (стр.53 Отчета); иные варианты использования не приведены. При этом, для корректировки на торг и на недозагрузку помещений взяты значения, рекомендованные для объектов свободного назначения (стр. 78, 95, 104 Отчета). Данные значения корректировок выше, чем для торговых центров (наиболее прибыльного сегмента), поскольку большинство помещений свободного назначения могут использоваться под торговлю лишь частично; как правило, они представляют собой административные и бытовые здания советской постройки. Корректировка введена ошибочно.

- Введение корректировки на уровень пешеходного трафика на основе показателей wi-fi-радаров не обосновано (стр. 81, 98 Отчета). Использование wi-fi-радаров практикуется для определения наиболее посещаемых точек мегамолла – торгового центра формата «семейного выходного дня». Не очевидна связь количества запросов к сетям wi-fi с посещаемостью продуктивно-хозяйственного супермаркета формата «у дома», каким является объект оценки.

- Корректировка на площадь земельного участка при расчете стоимости улучшений, путем умножения полученной стоимости участка на повышающий коэффициент, применена безосновательно (стр. 87 Отчета).

- Доля стоимости земельного участка в стоимости единого объекта недвижимости рассчитана неверно (стр. 87 Отчета). Для расчета стоимости земельных участков объектов-аналогов приняты их общие площади несмотря на то, что земельные участки застроены не полностью. Вместо значений площади пятна застройки в таблице указаны общие площади помещений.

Нарушены требования ФСО №7 п. 22 б: «в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным».

- В качестве объектов-аналогов для доходного подхода приняты здания из иных сегментов рынка, чем сегмент торговых центров, с иными факторами ценообразования. Объект -аналог №№ 1,3 представляют собой офисные здания с кабинетной системой, с одиночной входной дверью; объект- аналог №2 – здание общепита; для возможного использования под торговый центр эти здания требуют существенной реконструкции.

п. 22д - при применении метода корректировок каждый объект-аналог сравнивается с объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), выявляются различия объектов по этим факторам, и цена объекта-аналога или ее удельный показатель корректируется по выявленным различиям с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки.

- Не учтено отсутствие организованной парковки у объектов-аналогов, за исключением аналога по адресу: Московский проспект, 89 а.

Нарушены требования п. 11 ФСО №3: «В тексте отчета об оценке должны присутствовать ссылки на источники информации либо копии материалов и распечаток, используемых в отчете, позволяющие делать выводы об источнике получения соответствующей информации и дате ее подготовки. В случае, если информация при опубликовании на сайте в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" не обеспечена свободным доступом на дату проведения оценки или после даты проведения оценки либо в будущем возможно изменение этой информации или адреса страницы, на которой она опубликована, либо используется информация, опубликованная не в общедоступном печатном издании, то к отчету об оценке должны быть приложены копии соответствующих материалов».

- На стр. 71-73 Отчета приведена таблица, содержащая информацию предложений для сравнительного подхода; для объектов-аналогов №№ 2, 5-12 на текущую дату информация по ссылкам на интернет-страницы не доступна, копии интернет-страниц к Отчету не приложены.

Аналогично, на стр. 90-91 Отчета приведена таблица, содержащая информацию предложений для доходного подхода; для объектов №№ 4-6 на текущую дату информация по ссылкам на интернет-страницы не доступна, копии интернет-страниц к Отчету не приложены.

### **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 **36:34:0105038:4074**.

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:

<b>Члены комиссии</b>	<b>За</b>	<b>Против</b>
Волков Владимир Викторович	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Москалев Алексей Игоревич	-	-
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	

Тархов Александр Евгеньевич	За	
Юсупов Сергей Валентинович	За	


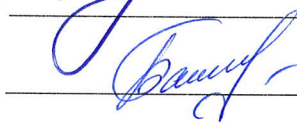
за – 6 членов комиссии;  
против - 0.

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

Настоящее решение может быть оспорено в суде.

Председатель комиссии

Секретарь

С.В. Юсупов

Е.Ю. Башкатова