



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

**Решение № 5**

**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)**

17.01.2023

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

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

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

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 «17» января 2023 года, рассмотрела поступившее в комиссию 19.12.2022 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	Помещение
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	<b>36:33:0002202:4347</b> Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 5в, пом. V

поданное на основании установления рыночной стоимости объекта недвижимости (далее - заявление) в размере: 11 545 000,00 (одиннадцать миллионов пятьсот сорок пять тысяч рублей), в отчете об оценке от «31» октября 2022 № 15-10/2022, составленному оценщиком (далее – оценщик, составивший отчет об оценке):

Малиашвили Татьяна Валерьевна	Некоммерческое партнерство саморегулируемая организация «Деловой союз оценщиков»	Свидетельство от 28.12.2012 №555
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 19 213 706,40 (девятнадцать миллионов двести тринадцать тысяч семьсот шесть рублей 40 копеек) по состоянию на 21.06.2022, утвержденной актом от 07.07.2022 АОКС-36/ОКС/2022/000200, 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 п. 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» и части 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 отсутствует обоснование использования величины корректирующего коэффициента на местоположение в пределах города для объекта-аналога №1, используемого в расчетах при сравнительном подходе, и объекта-

аналога №1, используемого при расчетах в доходном подходе. При проведении корректировки на местоположение в пределах города в сравнительном подходе (с. 75-76 отчета) и в доходном подходе (с. 91) объекты-аналоги отнесены к «центру административных районов». Однако объект-аналог № 1, используемый в сравнительном подходе, расположен в г. Лиски, ул. Коммунистическая, 21, а объект-аналог № 1, используемый в доходном подходе, расположен в г. Нововоронеж, ул. Космонавтов, 29б и, в соответствии с месторасположением данных аналогов, могут соответствовать и категории «району крупных автомагистралей». Оценщиком не приведены критерии выбора статуса местоположения в пределах города.

При составлении отчета нарушено требование ФСО № 3 в части п. 5: информация, приведенная в отчете об оценке, существенным образом влияющая на стоимость объекта оценки, должна быть подтверждена.

Оценщик приводит неподтвержденную информацию на с. 58 и с. 60 отчета о рыночной стоимости земельных участков под размещением коммерческих объектов. На с.64 отчета оценщик приводит неподтвержденную информацию об объекте-аналоге № 1 и на с. 66 об объекте-аналоге № 2, используемую при расчете объекта оценки в сравнительном подходе. На сс. 80-81 отчета оценщик приводит неподтвержденную информацию об объекте-аналоге № 1, на с. 82 об объекте-аналоге № 2 и на сс. 83-84 об объекте-аналоге № 3, используемую при расчете в доходном подходе.

В таблице 22 на с. 63 отчета в строках «Общая площадь, кв. м.» и «Площадь земельного участка, кв. м.» содержится противоречивая и неподтвержденная информация.

В таблице 29 на с. 79 отчета в строке «Общая площадь, кв. м.» содержится противоречивая и неподтвержденная информация.

В отчете приведена противоречивая информация в отношении объекта-аналога № 2. На с. 89 отчета при описании корректировки на этаж расположения указано «Величина корректировки на этаж не применяется, так как все объекты аналоги расположены на 1 этаже». Тогда как при описании объекта-аналога № 2 на с. 83 отчета оценщик делает вывод, что объект-аналог расположен на 2 этаже, и в представленной копии объявления объекта-аналога на с. 82 указано «На втором этаже имеются помещения до 300 м. кв.».

При описании объекта оценки - нежилого помещения, которое располагается на 1 и 2 этажах здания, оценщик в отчете не указал размеры занимаемых площадей объектом оценки на разных этажах здания. Кроме того, не обоснован отказ от корректировки на этаж расположения для объектов-аналогов № 2 и № 3 на с. 76 отчета при расчете объекта оценки в рамках сравнительного подхода. Также не обоснован отказ от корректировки на этаж расположения в рамках доходного подхода.

Разница между датой оценки и датами предложений аналогов №1, №2 и № 3 превышает 16 месяцев. При этом в таблице 26 на с. 75 отсутствует корректировка на дату предложения. Отказ от использования корректировки на дату оценки/дату предложения не обоснован.

При определении рыночной стоимости земельного участка, отнесенного к объекту оценки (с. 77 отчета, таблица 27), оценщик необоснованно использует удельный показатель кадастровой стоимости земельного участка с кадастровым номером 36:33:0002202:15, определенный по состоянию на 01.01.2020.

Соответственно данный расчет рыночной стоимости земельного участка нарушает требования пункта 5 ФСО № 3: «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».

### ВЫВОД

**Результаты, полученные в рамках данного отчёта, не рекомендованы к использованию для установления кадастровой стоимости в размере рыночной.**

Председательствующим на голосование вынесен вопрос об отклонении заявления о пересмотре кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером **36:33:0002202:4347**.

#### ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 5:

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

за – 6 членов комиссии;  
против - 0.

#### По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Отклонить заявление.

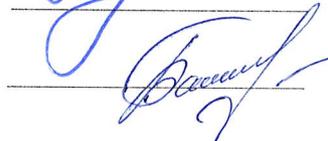
Настоящее решение может быть оспорено в суде.

Председатель комиссии

Секретарь



С.В. Юсупов



Е.Ю. Башкатова