



**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 №160**

**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)**

07.07.2022  
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:** Калагастова О.А., заместитель директора ГБУ ВО «ЦГКО ВО»

Тихова А.В., начальник отдела кадастровой оценки ГБУ ВО «ЦГКО ВО»

Самойлюк А.С, представитель по доверенности В.Н.Комягина

на заседании, проведенном «07» июля 2022 года, рассмотрела поступившее в комиссию 01.07.2022 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>36:34:0306086:18957</b> Воронежская область, г. Воронеж, ул. Новосибирская, д. 88и

поданное на основании установления рыночной стоимости объекта недвижимости (далее - заявление) в размере: 28 767 000,00 (двадцать восемь миллионов семьсот шестьдесят семь тысяч рублей), в отчете об оценке от «16» июня 2022 года №5476-22, составленному оценщиком (далее – оценщик, составивший отчет об оценке):

Долгова Ольга  
Геннадьевна

Саморегулируемая организация  
Ассоциация "Русское общество  
оценщиков"

Свидетельство от  
22.07.2020 №0002356

\_\_\_\_\_  
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 41 805 116,40 (сорок один миллион восемьсот пять тысяч сто шестнадцать рублей 40 копеек) по состоянию на 23.03.2022, утвержденной актом АОКС-36/ОКС/2022/000061 от 31.03.2022, уменьшение 31 процент.

### 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 требованию статьи 11 Федерального закона об оценочной деятельности в Российской Федерации №135-ФЗ: «Отчет не должен допускать неоднозначное толкование или вводить в заблуждение».

- Расчет операционных расходов выполнен неверно. На стр. 60 отчета приведен скриншот определения операционных расходов с сайта <https://statrielt.ru/>, где указано, что доля операционных расходов, приведенная в таблице указана от действительного валового дохода, тогда как в таблице 22 на стр. 60 отчета

определена от потенциального валового дохода.

- Норма возврата капитала определена неверно. На стр. 59 оценщиком приведена формула определения коэффициента капитализации по методу Ринга. Норма возврата капитала, приведенная в таблице 21, не соответствует расчету по приведенной формуле.

- В отчете нет однозначного толкования метода расчета ставки капитализации и последовательности вычислений. На стр. 59 и 62 для расчета нормы возврата на капитал приведены различные способы расчета и не прописано каким именно способом считал оценщик. На стр. 60 оценщик пишет, что ставка дисконтирования определяется методом кумулятивного построения, но не приводит формулы и далее про ставку дисконтирования в отчете не упоминает.

- Корректировка на Тип объекта стр. 67 рассчитана неверно. Так на стр. 65 в таблице 29 оценщик у объекта Аналога №3 указал тип объекта «Отдельно стоящее здание», в скриншоте объявления на стр. 31 и 32 отчета прописано «производственное помещение». У объекта Аналога №2 указан тип объекта «Встроенное помещение», на стр. 31 отчета в скриншоте объявления в пункте описание прописано «Здание капитальное».

- При определении стоимости улучшений на определенную дату, у оценщика нет никаких оснований использовать данные о кадастровой стоимости земель под данным объектом, поскольку она рассчитана на иную дату. Оценщик не рассчитал рыночную стоимость земельных участков аналогов (дата оценки 23.03.2022), а вычел из стоимости единого объекта недвижимости кадастровую стоимость (рассчитана по состоянию на 01.01.2020 г).

- На стр. 66 Таблица 30 стоимость Аналогов после нулевой корректировки на передаваемые права увеличилась на 17%.

- Отсутствует корректировка на этажность.

- На стр.72 в таблице 32 отчета неверно указан материал стен объекта оценки, соответственно применение данной корректировки не обосновано.

- Корректировка в отчете на долю оборудования Аналога №2 отсутствует. На стр. 31 и стр. 113 в скриншоте объявления Аналога 2 указано: «Все оборудование сервисного центра входит в стоимость».

- На стр.69 стоимость оцениваемого объекта без учета НДС и на стр. 73 рыночная стоимость объекта оценки с учётом НДС одно и то же число.

Отчет не соответствует требованию пункта 5 ФСО №3 - «информация, приведенная в отчете об оценке, существенным образом влияющая на стоимость объекта оценки, должна быть подтверждена».

- На стр. 59 в таблице 21 оценщик указал срок службы 100 лет, срок экономической жизни 70 лет. Подтверждения этим данным в отчете отсутствуют.

## **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 **36:34:0306086:18957**.

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.

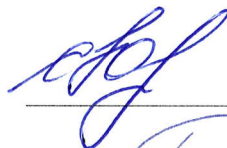
**По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:**

Отклонить заявление.


Настоящее решение может быть оспорено в суде.

Председатель комиссии

Секретарь


---


---

С.В. Юсупов

Е.Ю. Башкатова