



**МИНИСТЕРСТВО  
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: mizo@govvrn.ru  
ОГРН 1023601570904, ИНН/КПП 3666057069/366601001

**Решение № 149**

**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)**

13.05.2024

г. Воронеж, пл. Ленина,  
д.12, каб.216

Комиссия в составе:

**председатель комиссии:** Калагастова О.А., заместитель министра имущественных и земельных отношений Воронежской области

**члены комиссии:** Иволгин Р.В., заместитель руководителя Управления Росреестра по 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

Волков В.В., заместитель руководителя департамента финансов Воронежской области

Кнуров А.Д., консультант исполнительного аппарата Ассоциации «Совет муниципальных образований Воронежской области»

**при участии секретаря комиссии:** Герасимова Н.А., 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 методологии оценки и мониторинга рынка недвижимости ГБУ ВО «ЦГКО ВО»

на заседании, проведенном «13» мая 2024 года, рассмотрела поступившее в комиссию 12.04.2024 от ООО «Нововоронежская АЭС-Авто» (ОГРН 1093668017222, 396072, Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Вокзальная, д. 2а) 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>36:33:0000000:431</b> Воронежская область, город Нововоронеж, Промзона Южная

поданное на основании установления рыночной стоимости объекта недвижимости (далее - заявление) в размере: 5 613 000,00 (пять миллионов шестьсот тринадцать тысяч рублей), в отчете об оценке от «12» марта 2024 №2443, составленному оценщиком (далее – оценщик, составивший отчет об оценке):

Шутова Ольга Сергеевна

Некоммерческое партнерство  
«САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ  
ОРГАНИЗАЦИЯ  
АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ  
МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ»

Свидетельство от  
28.12.2012 №2895-12

\_\_\_\_\_  
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 18 687 039,37 (восемнадцать миллионов шестьсот восемьдесят семь тысяч тридцать девять рублей 37 копеек) по состоянию на 01.01.2023, утвержденной приказом Департамента имущественных и земельных отношений Воронежской области от 02.10.2023 № 2750, уменьшение 70 процентов.

### **В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:**

При составлении отчета нарушено требование пп. 3 п. 2 федерального стандарта оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200, согласно которому отчет должен содержать достаточное количество сведений, позволяющее квалифицированному специалисту, не участвовавшему в процессе оценки объекта оценки, понять логику и объем проведенного оценщиком исследования. Также нарушено требование пп. б п. 22 федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от от 25.09.2014 № 611, согласно которому для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным.

Также при составлении отчета нарушено требование пп. 2 п. 2 федерального стандарта оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200, согласно которому существенная

информация, приведенная в отчете об оценке, должна быть подтверждена путем раскрытия ее источников.

На сс. 99 и 127 отчета при расчете рыночной стоимости здания столовой на 300 посадочных мест позиция 92 VAE состояние отделки помещений оцениваемого здания без обоснования принято как «требуется косметический ремонт».

На с. 99 отчета при расчете рыночной стоимости здания столовой на 300 посадочных мест позиция 92 VAE состояние отделки помещений аналога № 4 необоснованно принято как «хорошее». Указанное состояние не подтверждено копией объявления, приведенной в приложении.

На с. 101 отчета без обоснования использована корректировка на торг в размере 8%, отсутствует обоснование выбора функции при применении корректировки.

На с. 104 без обоснования проведена корректировка на статус населенного пункта.

На с. 128 отчета без обоснования использована корректировка на торг в размере 7%, отсутствует обоснование выбора функции при ее применении.

На с. 126 использованные аналоги №№ 1 и 2 не сопоставимы с объектом оценки (столовая на 300 посадочных мест позиция 92 VAE/) по функциональному назначению.

На с. 152 без обоснования использовано значение недозагрузки при расчёте в рамках доходного подхода в отношении объекта оценки.

На с. 152 без обоснования использовано значение доли операционных расходов при расчёте в рамках доходного подхода в отношении объекта оценки.

На с. 152 без обоснования использованы коэффициенты капитализации при расчёте в рамках доходного подхода.

### **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 36:33:0000000:431.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 12:

<b>Члены комиссии</b>	<b>За</b>	<b>Против</b>
Иволгин Роман Вячеславович	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Волков Владимир Викторович	За	
Кнуров Александр Дмитриевич	За	
Калагастова Ольга Александровна	За	

за – 6 членов комиссии;

против - 0.

**По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:**

Отклонить заявление.

Настоящее решение может быть оспорено в суде.