



**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 № 192

**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)**

13.06.2024

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

Кнуров А.Д., консультант исполнительного аппарата Ассоциации «Совет муниципальных образований 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: Тамбовцев В.В., 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» июня 2024 года, рассмотрела поступившее в комиссию 28.05.2024 от АО «Воронежстальмост» (ОГРН 1023601541600, 394028, г. Воронеж, ул. Волгоградская, 39, офис 201) 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)	36:34:0305001:423 Российская Федерация, Воронежская область, городской округ город Воронеж, город Воронеж, улица Волгоградская, дом 39/5

поданное на основании установления рыночной стоимости объекта недвижимости (далее - заявление) в размере: 17 787 000,00 (семнадцать миллионов семьсот восемьдесят семь тысяч рублей), в отчете об оценке от «08» мая 2024 №34/н-23, составленному оценщиком (далее – оценщик, составивший отчет об оценке):

Шушарин Андрей
Николаевич

Саморегулируемая организация
Ассоциация «Русское общество
оценщиков»

Свидетельство от
22.07.2020 №0000600

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 51 163 825,26 (пятьдесят один миллион сто шестьдесят три тысячи восемьсот двадцать пять рублей 26 копеек) по состоянию на 01.01.2023, утвержденной приказом Департамента имущественных и земельных отношений Воронежской области от 02.10.2023 № 2750, уменьшение 65 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 ст. 11 Федерального закона № 135-ФЗ от 29.07.1998 «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», согласно которой отчет не должен допускать неоднозначное толкование или вводить в заблуждение.

Полученное значение физического износа, использованного в расчетах (с. 27), противоречит данным Технического паспорта (с. 64) по состоянию на 2023 год. В этой связи стоимость объекта оценки, рассчитанная затратным подходом, не обоснована.

Выделение НДС при определении рыночной стоимости для оспаривания кадастровой стоимости (сс. 28 и 34 отчета) не обосновано. Вопрос включения НДС для целей определения кадастровой стоимости был проанализирован в судебной практике (кассационные определения судебной коллегии по административным делам Верховного Суда РФ от 05.02.2020 № 5-КА19-66, от 19.02.2020 № 5-КА19-54, п. 52 Обзора судебной практики Верховного Суда РФ № 1 (2020), утвержденного Президиумом Верховного Суда РФ 10.06.2020), согласно которой при определении рыночной стоимости объекта недвижимости для целей установления кадастровой

стоимости налог на добавленную стоимость не является ценообразующим фактором и отдельно не выделяется из рыночной стоимости.

В этой связи в отчете об оценке не должна быть отражена информация о включении или невключении в состав рыночной стоимости НДС, в противном случае пользователь отчета будет введен в заблуждение.

Расчет стоимости затратным подходом (с. 24) произведен с учетом поправочного коэффициента для объектов Воронежской области. Таким образом, повторное использование понижающего коэффициента (внешний износ) не обосновано. Также для определения внешнего износа здания оценщик использует методику определения внешнего (экономического) износа имущественных комплексов промышленных предприятий, тогда как объект оценки не относится к имущественным комплексам. Оценщик не привел причину, обуславливающую возникновение внешнего износа у объекта оценки согласно методике, указанной в ссылке на с. 27 отчета (сокращение спроса на определенный вид продукции и сокращение предложения или ухудшение качества сырья, рабочей силы, вспомогательных систем, сооружений и коммуникаций; а также правовые изменения, относящиеся к законодательству, муниципальным постановлениям, зонированию и административным распоряжениям).

Величина ставки капитализации, использованная оценщиком в расчетах, не обоснована. Величина рисков рассчитана на основании допущений (если нет данных – среднее значение), все риски рассчитаны на основании средних значений, то есть отсутствия данных. Также ставка капитализации, рассчитанная оценщиком на сс. 33 и 34, не соответствует данным справочника оценщика недвижимости – 2021 (Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода. Полная версия.) и справочнику информационной базы статриелт. По данным справочников 9 – 12%, тогда как в отчете 18%.

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 36:34:0305001:423.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 6:

Члены комиссии	За	Против
Иволгин Роман Вячеславович	За	
Кнуров Александр Дмитриевич	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	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.

Председатель комиссии

О.А. Калагастова