



**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 № 150

**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)	36:33:0003207:172 Воронежская область, г. Нововоронеж, Промзона

поданное на основании установления рыночной стоимости объекта недвижимости (далее - заявление) в размере: 5 338 000,00 (пять миллионов триста тридцать восемь 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 20 300 373,27 (двадцать миллионов триста тысяч триста семьдесят три рубля 27 копеек) по состоянию на 01.01.2023, утвержденной приказом Департамента имущественных и земельных отношений Воронежской области от 02.10.2023 № 2750, уменьшение 74 процента.

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 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. 106 и 134 отчета при расчете рыночной стоимости здания столовой № 3 состояние отделки помещений оцениваемого здания без обоснования принято как «требуется косметический ремонт», в отчете отсутствует подтверждение указанной информации.

На с. 110 отчета без обоснования использована корректировка на торг в размере 8%, отсутствует обоснование выбора функции при ее применении.

На с. 134 отчета без обоснования использована корректировка на торг в размере 7%, отсутствует обоснование выбора функции при ее применении.

На с. 136 отчета при расчете рыночной стоимости здания - столовая № 3 состояние отделки оцениваемого здания необоснованно принято как «требуется косметический ремонт», в отчете отсутствует подтверждение указанной информации.

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 36:33:0003207:172.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 13:

Члены комиссии	За	Против
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.

Председатель комиссии

О.А. Калагастова