



**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 №377

**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)**

20.09.2022
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

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

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

Тархов А.Е., эксперт Бюро по защите прав предпринимателей
и инвесторов Воронежского областного отделения
общественной организации малого и среднего
предпринимательства «ОПОРА РОССИИ»

**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., главный специалист отдела кадастровой оценки
ГБУ ВО «ЦГКО ВО»

на заседании, проведенном «20» сентября 2022 года, рассмотрела поступившее в комиссию 26.08.2022 от Общества с ограниченной ответственностью "М-5" (ОГРН 1173668046771, 396422, Воронежская область, г. Павловск, ул. Набережная, 3) 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)	36:34:0306034:788 Воронежская область, г. Воронеж, ул. Новосибирская, 14а

поданное на основании установления рыночной стоимости объекта недвижимости (далее - заявление) в размере: 27 656 037,00 (двадцать семь миллионов шестьсот пятьдесят шесть тысяч тридцать семь рублей), в отчете об оценке от "14" августа 2022 №1408202263Д, составленному оценщиком (далее – оценщик, составивший отчет об оценке):

Губанова Елена Валерьевна	Ассоциация саморегулируемая организация оценщиков "Свободный Оценочный Департамент"	Свидетельство от 23.09.2020 №1073
_____ 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 43 202 157,71 (сорок три миллиона двести две тысячи сто пятьдесят семь рублей 71 копейка) по состоянию на 01.01.2021, утвержденной приказом Департамента имущественных и земельных отношений Воронежской области от 13.10.2021 №2271, уменьшение 36 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.

Нарушено требование пункта 5 ФСО № 3, согласно которому «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».

Местоположение объекта-аналога, находящегося по адресу: г. Воронеж, ул.

Маршала Жукова, 15, некорректно определено как центр административного района города (с. 57, 59 отчета), поскольку объект находится на удалении от наиболее крупных торговых и бизнес-центров Коминтерновского района, от районной администрации, государственных служб и учреждений, от крупной транспортной развязки. Корректировка на местоположение к цене данного объекта-аналогa применена необоснованно.

При внесении корректировки на местоположение к цене объекта-аналогa, находящегося по адресу: г. Воронеж, ул. Героев Сибириков, 2Ф, (с. 57, 59 отчета), расположение данного объекта в районе промзоны не учтено согласно приведенной таблице корректировок из Справочника оценщика недвижимости - 2020 под редакцией Л. А. Лейфера (с. 43).

При внесении корректировки на местоположение к удельной цене объекта-аналогa, находящегося по адресу: г. Воронеж, ул. Димитрова, 120, (с. 57, 59 отчета), расположение данного объекта в районе промзоны не учтено согласно приведенной таблице корректировок из Справочника оценщика недвижимости - 2020 под редакцией Л. А. Лейфера (с. 43).

Объект-аналог, находящийся в жилом доме по адресу: г. Воронеж, ул. Лизюкова, д. 56, некорректно определен как имеющий выход на красную линию улицы (с. 76, 78 отчета), поскольку данная информация не подтверждена материалами объявления (с. 93 отчета). Фотография объекта не соответствует виду придомовой территории здания, по данным ресурса «Яндекс. Карты». В тексте объявления не указано, что объект выходит на красную линию улицы. Таким образом, удельная цена объекта-аналогa требует корректировки по данному фактору согласно приведенной таблице корректировок из Справочника оценщика недвижимости - 2020 под редакцией Л. А. Лейфера (с. 43).

Объект-аналог, находящийся по адресу: г. Острогжск, ул. Ленина, 44Б, некорректно определен как имеющий выход на красную линию улицы (с. 62, 64 отчета), поскольку аналог расположен во втором ряду зданий относительно красной линии улицы Ленина. Таким образом, удельная цена объекта-аналогa требует корректировки по данному фактору согласно приведенной таблице корректировок из Справочника оценщика недвижимости - 2020 под редакцией Л. А. Лейфера (с. 43).

Местоположение в здании объекта-аналогa, находящегося по адресу: г. Борисоглебск, Юбилейная ул., 86, некорректно соотнесено с данными таблицы корректировок от Ассоциации «СтатРиелт» (с. 45 отчета). Согласно фотографии, приведенной в объявлении, третий этаж здания, на котором находится объект-аналог, является мансардным. Корректировка для мансардного этажа в приведенном источнике информации отсутствует. Использование данного аналогa для расчетов нецелесообразно, поскольку нет возможности корректно учесть его отличие от оцениваемого объекта.

ВЫВОД

Результаты, полученные в рамках данного отчета, 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 **36:34:0306034:788**.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 19:

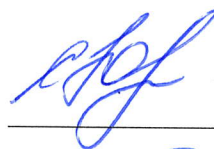
Члены комиссии	За	Против
Калабухов Геннадий Алексеевич	За	
Волков Владимир Викторович	За	
Кнуров Александр Дмитриевич	За	
Москалев Алексей Игоревич	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Тархов Александр Евгеньевич	За	
Юсупов Сергей Валентинович	За	

за – 7 членов комиссии;
против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:
Отклонить заявление.

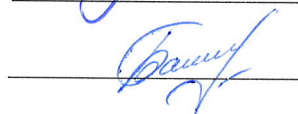
Настоящее решение может быть оспорено в суде.

Председатель комиссии



С.В. Юсупов

Секретарь



Е.Ю. Башкатова