



**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: dizo@govvrm.ru  
ОГРН 1023601570904, ИНН/КПП 3666057069/366601001

**Решение № 465**

**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)**

26.10.2023

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

Комиссия в составе:

**председатель комиссии:** Провоторова О.С., министр 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

Чернов Д.С., заместитель генерального директора ОАО «Воронежстройинформ», оценщик

Волков В.В., заместитель министра финансов Воронежской области

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

**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., начальник отдела методологии оценки и мониторинга рынка недвижимости ГБУ ВО «ЦГКО ВО»

Андреещева Н.С., начальник отдела экономического развития администрации Новоусманского муниципального района Воронежской области

на заседании, проведенном «26» октября 2023 года, рассмотрела поступившее в комиссию 03.10.2023 от Новоусманского районного потребительского кооператива (ОГРН 1023600934224, 396310, Воронежская область, Новоусманский район, с. Новая Усмань, ул. Юбилейная, д.26а) 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>36:16:0102010:3020</b> Воронежская область, р-н Новоусманский, с Новая Усмань, ул Ленина, д 58а

поданное на основании установления рыночной стоимости объекта недвижимости (далее - заявление) в размере: 15 705 000,00 (пятнадцать миллионов семьсот пять тысяч рублей), в отчете об оценке от «27» сентября 2023 №14/09/23-05, составленному оценщиком (далее – оценщик, составивший отчет об оценке):

Трюшниковая Юлия  
Александровна

Саморегулируемая  
межрегиональная ассоциация  
оценщиков (СМАО)

Свидетельство от  
08.07.2011 №3356

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 22 122 876,21 (двадцать два миллиона сто двадцать две тысячи восемьсот семьдесят шесть рублей 21 копейка) по состоянию на 01.01.2021, утвержденной приказом Департамента имущественных и земельных отношений Воронежской области от 13.10.2021 № 2271, уменьшение 29 процентов.

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

При составлении отчета нарушено требование ст. 11 Федерального закона «Об оценочной деятельности в РФ» №135-ФЗ «отчет не должен допускать неоднозначное толкование или вводить в заблуждение» и требование пп.3 п.2 ФСО VI «отчет должен содержать достаточное количество сведений, позволяющее квалифицированному специалисту, не участвовавшему в процессе оценки объекта оценки, понять логику и объем проведенного оценщиком исследования, убедиться в его соответствии заданию на оценку и достаточности для цели оценки».

В качестве анализа рынка по фактическим предложениям о продаже и сдаче в аренду (сс. 21-42 Отчета), а также в качестве аналогов № 1 и № 2 (сс. 47-53 Отчета) взяты объекты, не сопоставимые по своим характеристикам с объектом оценки. Объектом оценки является помещение, расположенное в здании магазина федеральной сети якорных арендаторов. Данный сегмент рынка предъявляет особые требования к функциональной составляющей потенциальных арендаторов. Рыночная стоимость таких объектов в Воронежской области существенно превышает стоимость квадратного метра среднестатистической торговой площади. Примером служит стоимость квадратного метра аналога № 3.

Оценщик не обосновал отнесение объекта оценки к зоне «спальные микрорайоны среднеэтажной застройки». Объект оценки так же расположен вдоль крупной автомагистрали, соединяющей две части с. Новая Усмань. Также не обосновано отнесение аналога № 3 к зоне «культурный и исторический центр» (сс. 55-56 Отчета).

При расчете стоимости сравнительном подходе оценщиком не учтена корректировка на красную линию. аналог № 2 расположен в глубине квартала. Остальные аналоги и объект оценки расположены на красных линиях крупных автомагистралей. Отсутствие корректировки к аналогу № 2 (сс. 59-61 Отчета) не обосновано.

В отчете необоснованно отсутствует анализ рынка арендных ставок в районе расположения объекта оценки (сс. 35-37 Отчета). На дату оценки в с. Новая Усмань и в Новоусманском районе представлено большое количество предложений по аренде торговых помещений, сопоставимых по площади с объектом оценки.

### **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 36:16:0102010:3020.

### **ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 11:**

<b>Члены комиссии</b>	<b>За</b>	<b>Против</b>
Иволгин Роман Вячеславович	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Кнуров Александр Дмитриевич	За	
Провоторова Ольга Сергеевна	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.С. Провоторова