



**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@govvm.ru  
ОГРН 1023601570904, ИНН/КПП 3666057069/366601001

**Решение № 470**

**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»

на заседании, проведенном «26» октября 2023 года, рассмотрела поступившее в комиссию 03.10.2023 от ООО "Тенистый" (ОРГН 1063667261162, 394070, Воронежская область, г. Воронеж, ул. Тепличная, 4А) 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>36:34:0513001:5083</b> Воронежская область, г. Воронеж, ул. Тепличная, д 4а

поданное на основании установления рыночной стоимости объекта недвижимости (далее - заявление) в размере: 139 920 000,00 (сто тридцать девять миллионов девятьсот двадцать тысяч рублей), в отчете об оценке от «20» сентября 2023 №28/07/23-01а, 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 192 572 164,10 (сто девяносто два миллиона пятьсот семьдесят две тысячи сто шестьдесят четыре рубля 10 копеек) по состоянию на 15.03.2022, утвержденной актом от 30.03.2022 АОКС-36/ОКС/2022/000059, уменьшение 27 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».

Анализ рынка фактических предложений (сс. 29-31 Отчета), а также выводы оценщика, представленные на с. 36, не позволяют сделать выводы о стоимости 1 кв.м.

В отчете используются аналоги, несопоставимые с объектом оценки по уровню развития инфраструктуры в районе расположения объектов. Объект оценки является многофункциональным торгово-развлекательным центром (сс. 15-23 Отчета), являющимся единственным в двух отдаленных микрорайонах города (Тенистый и Малышево). Подобренные в качестве аналогов объекты (сс. 29-36 и сс. 65-66 Отчета) расположены в густо населенных районах города с развитой инфраструктурой (от двух до трех торговых центров в квартале, схожих по своему функциональному назначению и техническим характеристикам), и не представляющие какой-либо уникальности на рынке.

Оценщик не обосновал отнесение аналога №1 (с. 60 Отчета) и объекта-аналога № 2 (сс. 65-66 Отчета) к одной зоне «центр административных районов. Аналоги № 1 и № 2 также расположены вдоль крупных автомагистралей города (Московский пр-т и ул. Димитрова).

При расчете стоимости сравнительным подходом оценщиком не учтена корректировка на красную линию. Аналог № 3 расположен на второй линии, относительно улицы Владимира Невского. Остальные аналоги и объект оценки расположены на красных линиях крупных автомагистралей. Отсутствие корректировки к аналогу № 3 (сс. 59-61 Отчета) не обосновано.

### **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 36:34:0513001:5083.

### ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 16:

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

за – 5 членов комиссии;  
против - 0.

### **По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:**

Отклонить заявление.

Настоящее решение может быть оспорено в суде.

Председатель комиссии

О.С. Провоторова