



**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 № 89  
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)**

13.03.2024

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:** 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»

Чанчин Е.В., представитель по доверенности  
ПК «Гаражный №3»

Лобков С.В., председатель правления ПК «Гаражный №3»

на заседании, проведенном «13» марта 2024 года, рассмотрела поступившее в комиссию 12.02.2024 от ПК «Гаражный №3» (396070, г. Нововоронеж, ул. Космонавтов, д. 6) заявление о пересмотре результатов определения кадастровой стоимости земельного участка, в отношении которого оспариваются результаты определения кадастровой стоимости (далее - объект недвижимости):

| Вид объекта недвижимости  | Земельный участок  |
|---|--|
| Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии) | <b>36:33:0002603:26</b><br>Воронежская область, г. Нововоронеж,<br>ул. Гаражная, 2 |

поданное на основании установления рыночной стоимости объекта недвижимости (далее - заявление) в размере: 19 885 000,00 (девятнадцать миллионов восемьсот восемьдесят пять тысяч рублей), в отчете об оценке от «20» декабря 2023 №7821/23, составленному оценщиком (далее – оценщик, составивший отчет об оценке):

Лахин Виталий  
Александрович

Некоммерческое партнерство  
«САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ  
ОРГАНИЗАЦИЯ  
АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ  
МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ»

Свидетельство от  
05.04.2013 №2928-13

\_\_\_\_\_  
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 72 002 241,50 (семьдесят два миллиона две тысячи двести сорок один рубль 50 копеек) по состоянию на 01.01.2022, утвержденной приказом Департамента имущественных и земельных отношений Воронежской области от 18.10.2022 № 2631, уменьшение 72 процента.

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

При составлении отчета нарушено требование пп. б п. 22 федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611, согласно которому в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам.

Объекты сравнения №№ 1-3, предназначенные для размещения производственных баз и ведения производственной деятельности (сс. 58-60), ввиду различия в ценообразующих факторах необоснованно выбраны в качестве аналогов оцениваемого земельного участка, предназначенного для размещения гаражей и автостоянок (с. 4), и используемого для размещения индивидуальных гаражей (с. 87). Значимость факторов наличия водоснабжения, канализации,

железнодорожной ветки (табл. 8, с. 28) для оцениваемого земельного участка не обоснована, вместе с тем, не учтены факторы местоположения объекта в пределах города и степени близости к остановкам общественного транспорта.

### **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 36:33:0002603:26.

### ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 3:

| <b>Члены комиссии</b>           | <b>За</b> | <b>Против</b> |
|---------------------------------|-----------|---------------|
| Иволгин Роман Вячеславович      | За        |               |
| Кнуров Александр Дмитриевич     | -         |               |
| Сенцова Марина Владимировна     | За        |               |
| Цыганков Дмитрий Анатольевич    | За        |               |
| Чернов Дмитрий Сергеевич        | За        |               |
| Калагастова Ольга Александровна | 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.А. Калагастова