



**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 № 349**

**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)**

22.08.2023

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

Цыганков Д.А., президент ассоциации гильдии независимых  
оценщиков Черноземья, член комитета Торгово-  
промышленной палаты Воронежской области по оценочной  
деятельности, судебной экспертизе, кадастру и консалтингу

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

**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»

Латынина И.А., заместитель директора ГБУ ВО «ЦГКО ВО»

на заседании, проведенном «22» августа 2023 года, рассмотрела поступившее в  
комиссию 09.08.2023 от

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>36:34:0208079:20013</b><br>Воронежская обл., г. Воронеж,<br>ул. Торпедо, 45а |

поданное на основании установления рыночной стоимости объекта недвижимости (далее - заявление) в размере: 38 411 500,00 (тридцать восемь миллионов четыреста одиннадцать тысяч пятьсот рублей), в отчете об оценке от «21» июля 2023 №021/Р/23, составленному оценщиком (далее – оценщик, составивший отчет об оценке):

|                                 |  |  |
|---------------------------------|--|--|
| Миронова Татьяна<br>Баходуровна | Саморегулируемая организация<br>«Региональная ассоциация<br>оценщиков»               | Свидетельство от<br>16.05.2018 №01135  |
| 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 77 500 132,04 (семьдесят семь миллионов пятьсот тысяч сто тридцать два рубля 04 копейки) по состоянию на 01.01.2022, утвержденной приказом Департамента имущественных и земельных отношений Воронежской области от 18.10.2022 № 2631, уменьшение 50 процентов.

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

При составлении отчета нарушено требование п. 13 ФСО № 7 «Наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано».

В отчете на с. 44 в рамках наиболее эффективного использования, оценщиком сделан вывод о целесообразности объединения всех объектов оценки. Данный вывод не соответствует требованиям п. 13 ФСО № 7 в части максимизации продуктивности единого земельного участка, тогда как наиболее ликвидными объектами на рынке могут являться земельные участки меньшей площади.

### **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 **36:34:0208079:20013**.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 41:

| <b>Члены комиссии</b>        | <b>За</b> | <b>Против</b> |
|------------------------------|-----------|---------------|
| Чернов Дмитрий Сергеевич     | За        |               |
| Цыганков Дмитрий Анатольевич | За        |               |
| Кнуров Александр Дмитриевич  | За        |               |
| Сенцова Марина Владимировна  | За        |               |
| Юсупов Сергей Валентинович   | За        |               |

за – 5 членов комиссии;  
против - 0.

**По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:**

Отклонить заявление.

Настоящее решение может быть оспорено в суде.

Председатель комиссии

Подписан: Юсупов Сергей Валентинович  
DN: C=RU, S=Воронежская область, L=г.  
Воронеж, Т=Руководитель, О=ДЕПАРТАМЕНТ  
ИМУЩЕСТВЕННЫХ И ЗЕМЕЛЬНЫХ  
ОТНОШЕНИЙ ВОРОНЕЖСКОЙ ОБЛАСТИ,  
SNILS=01947881390, INN=772336937250,  
E=olipunov@govrn.ru, G=Сергей Валентинович,  
SN=Юсупов, CN=Юсупов Сергей Валентинович  
Основание: я подтверждаю этот документ  
Местоположение: г. Воронеж, пл. Ленина 12

С.В. Юсупов