



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

**Решение № 99**

**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)**

26.04.2023

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:** 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

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:**

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» апреля 2023 года, рассмотрела поступившее в комиссию 28.03.2023 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>36:34:0102002:4</b> Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Ориентир г. Воронеж, р-н Железнодорожный, п.г.т. Сомово (база отдыха "Усманка"). Почтовый адрес ориентира: Воронежская область, г. Воронеж.

поданное на основании установления рыночной стоимости объекта недвижимости (далее - заявление) в размере: 9 591 000,00 (девять миллионов пятьсот девяносто одна тысяча рублей), в отчете об оценке от «20» марта 2023 № 7044/23, 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 58 521 900,00 (пятьдесят восемь миллионов пятьсот двадцать одна тысяча девятьсот рублей) по состоянию на 01.01.2022, утвержденной приказом Департамента имущественных и земельных отношений Воронежской области от 18.10.2022 № 2631, уменьшение 84 процента.

**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.

При составлении отчета нарушено требование п. 22 б ФСО № 7, 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-аналоги №№ 1,3 (сс. 48-49, 51) относятся к иному сегменту рынка, чем оцениваемый объект. Ценообразующие факторы, указанные в объявлениях о предложении к продаже данных объектов, отвечают использованию данных объектов под иные виды деятельности, чем функционирование турбазы. Объект-аналог №1 находится на первой линии федеральной автотрассы, предлагается к продаже для коммерческого строительства; окружение участка составляют предприятие автосервиса и предприятие пищевой промышленности. Объект-аналог №3 находится вблизи региональной автотрассы, на выезде из села, предлагается к продаже, как место для расположения автосалона, строительной базы или коттеджного строительства; окружение участка составляют ипподром, кладбище. Данные объекты несопоставимы с оцениваемым земельным участком по ценообразующим факторам, требующим учета для целей размещения турбазы: расположение участка в среде природного ландшафта, близость к водоему, удаленность от автотрассы с высоким трафиком.

При составлении отчета нарушено требование пп. 3 п. 2 ФСО № 6, согласно которому 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.

Не приведен источник информации, использованный для применения корректировок на статус населенного пункта (табл. 14.4; с. 56). Не приведено обоснование применения к цене объекта-аналога № 2, находящегося на межселенной территории, корректировки на статус населенного пункта.

## 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 **36:34:0102002:4**.

### ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 4:

Члены комиссии	За	Против
Волков Владимир Викторович	За	
Кнуров Александр Дмитриевич	За	
Москалев Алексей Игоревич	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	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

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

С.В. Юсупов