



**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 №27**

**комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости, созданной на основании приказа департамента имущественных и земельных отношений Воронежской области от 28.07.2021 №1714  
(далее - комиссия)**

25.01.2022  
14:00 часов

г. Воронеж, пл. Ленина,  
д.12, каб.216 в режиме  
видео – конференц – связи

Комиссия в составе:

**председатель  
комиссии:** Юсупов С.В., руководитель департамента имущественных и земельных отношений Воронежской области

**члены  
комиссии:** Сенцова М.В., общественный представитель  
Уполномоченного по защите прав предпринимателей в  
Воронежской области

Волков В.В., заместитель руководителя департамента финансов Воронежской области.

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

Москалев А.И., руководитель комитета по оценочной деятельности при Союзе промышленников и предпринимателей 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

Тархов А.Е., эксперт Бюро по защите прав предпринимателей и инвесторов Воронежского областного отделения общественной организации малого и среднего предпринимательства «ОПОРА РОССИИ»

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:** Пинигин А.Ю., директор ГБУ ВО «ЦГКО ВО»

Немцова Е.В., главный специалист отдела кадастровой  
оценки ГБУ ВО «ЦГКО ВО»

на заседании, проведенном «25» января 2022 года, рассмотрела поступившее в  
комиссию 30.12.2021 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<br>недвижимости, его местонахождение и<br>адрес (при наличии) | <b>36:33:0002301:67</b><br>Воронежская область, г. Нововоронеж, ул.<br>Первомайская, 2м/3 |

поданное на основании установления рыночной стоимости объекта недвижимости  
(далее - заявление) в размере: 1 458 000,00 (один миллион четыреста пятьдесят восемь  
тысяч рублей), в отчете об оценке от «24» декабря 2021 года №5830-1/21,  
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 4 067 027,35  
(четыре миллиона шестьдесят семь тысяч двадцать семь рублей 35 копеек) по  
состоянию на 01.01.2020, утвержденной приказом Департамента имущественных и  
земельных отношений Воронежской области от 06.11.2020 №2562, уменьшение 64  
процента.

### В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:

Отчет об оценке № 5830-1/21 от 24.12.2021 г содержит нарушения требований,  
установленных федеральными стандартами оценки (далее – ФСО), к описанию в

отчете об оценке информации, используемой при проведении оценки, что выражается в том, что:

**Нарушены требования статьи 11 Федерального закона об оценочной деятельности в Российской Федерации №135-ФЗ «Отчет не должен допускать неоднозначное толкование или вводить в заблуждение» и требования ФСО №3 п.5 «содержание отчета об оценке не должно вводить в заблуждение заказчика оценки и иных заинтересованных лиц (пользователи отчета об оценке), а также не должно допускать неоднозначного толкования полученных результатов», а также «информация, приведенная в отчете об оценке, существенным образом влияющая на стоимость объекта оценки, должна быть подтверждена».**

- В табл. 12.4, стр. 50-51 при расчете корректировки на инженерные коммуникации, оценщиком ошибочно рассчитана корректировка для аналога №2, который полностью сопоставим с оцениваемым объектом. При этом, в расчетной таблице отсутствуют корректировки и объект оценки сопоставим со всеми аналогами.

- Не проведена идентификация объекта аналога №1. Невозможно сделать выводы о достоверности сведений.

- На стр. 49 Отчета об оценке оценщик применяет корректирующий коэффициент 1,08. Однако в качестве источника информации приведен «Справочник оценщика недвижимости», где диапазон корректировок равен от 1,10 до 1,22. Нет обоснования принятого в расчете корректирующего коэффициента 1,08.

### **ВЫВОД**

**Результаты, полученные в рамках данного отчёта, не рекомендованы к использованию для установления кадастровой стоимости в размере рыночной.**

Председательствующим на голосовании вынесен вопрос об отклонении заявления о пересмотре кадастровой стоимости земельного участка с кадастровым номером **36:33:0002301:67**.

#### ГОЛОСОВАЛИ:

| <b>Члены комиссии</b>        | <b>За</b> | <b>Против</b> |
|------------------------------|-----------|---------------|
| Волков Владимир Викторович   | За        |               |
| Сенцова Марина Владимировна  | За        |               |
| Чернов Дмитрий Сергеевич     | За        |               |
| Москалев Алексей Игоревич    | За        |               |
| Цыганков Дмитрий Анатольевич | За        |               |
| Тархов Александр Евгеньевич  | За        |               |
| Кнуров Александр Дмитриевич  | За        |               |
| Юсупов Сергей Валентинович   | За        |               |

за – 8 членов комиссии;  
против - 0.

**По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:**  
Отклонить заявление.

Настоящее решение может быть оспорено в суде.

Председатель комиссии

С.В. Юсупов

Секретарь

Е.Ю. Башкатова