



**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 № 556**

**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)**

23.11.2022

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:** Калабухов Г.А., начальник отдела землеустройства,  
мониторинга земель и кадастровой оценки недвижимости  
Управления Росреестра по Воронежской области

Волков В.В., заместитель руководителя департамента  
финансов 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

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

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

**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 мониторинга рынка недвижимости ГБУ ВО «ЦГКО ВО»

на заседании, проведенном «23» ноября 2022 года, рассмотрела поступившее в комиссию 08.11.2022 от общества с ограниченной ответственностью «Галант» (ОГРН 1023600645683, 397520, Воронежская область, г. Бутурлиновка, ул. 3 Интернационала, д. 259) 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>36:05:0100217:7</b> Воронежская область, р-н Бутурлиновский, г. Бутурлиновка, ул. 3 Интернационала, д. 259

поданное на основании установления рыночной стоимости объекта недвижимости (далее - заявление) в размере: 6 130 000,00 (шесть миллионов сто тридцать тысяч рублей), в отчете об оценке от «28» октября 2022 № 48-2к22, составленному оценщиком (далее – оценщик, составивший отчет об оценке):

Токарев Артем  
Видадиевич

Саморегулируемая организация  
оценщиков «Союз «Федерация  
Специалистов Оценщиков»

Выписка из реестра членов  
саморегулируемой  
организации оценщиков от  
27.08.2021.

Регистрационный №349 от  
28.12.2016г.

\_\_\_\_\_  
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 15 206 799,04 (пятнадцать миллионов двести шесть тысяч семьсот девяносто девять рублей 04 копейки) по состоянию на 01.01.2020, утвержденной приказом Департамента имущественных и земельных отношений Воронежской области от 06.11.2020 № 2562, уменьшение 60 процентов.

**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.22Д ФСО № 7, согласно которому, при применении метода корректировок каждый объект-аналог сравнивается с объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), выявляются различия объектов по этим факторам, и цена объекта-аналога или ее удельный показатель корректируется по выявленным различиям с

целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки.

Оценщиком не учтено различие оцениваемого земельного участка и объекта-аналога № 2 в характере доступа к земельному участку. Объект-аналог № 2 (с. 43) имеет доступ к автодороге через соседний земельный участок, тогда как оцениваемый земельный участок прилегает к автодороге. На с. 23 отчета приведена таблица ценообразующих факторов для земельных участков под индустриальную застройку, в числе которых указан фактор свободного подъезда к участку (источник – «Справочник оценщика недвижимости-2018. Земельные участки», часть 2, под редакцией Л. А. Лейфера). Согласно пояснению, приведенному в первой части данного справочника, наличие свободного подъезда к земельному участку предполагает доступ от автодороги, минуя соседние участки (Справочник оценщика недвижимости-2018. Земельные участки», часть 1, под редакцией Л. А. Лейфера, с. 238, табл. 100). Авторами справочника рекомендован корректирующий коэффициент 1,22 для применения к цене земельного участка, подъезд к которому от автодороги возможен только через соседние участки; основание для неприменения в отчете данной корректировки отсутствует.

### 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 объекта недвижимости с кадастровым номером **36:05:0100217:7**.

### ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 5:

Члены комиссии	За	Против
Калабухов Геннадий Алексеевич	За	
Волков Владимир Викторович	За	
Кнуров Александр Дмитриевич	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Тархов Александр Евгеньевич	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Юсупов Сергей Валентинович	За	

за – 7 членов комиссии;  
против - 0.

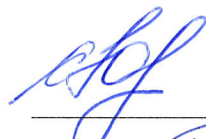
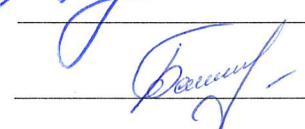
### По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Отклонить заявление.

Настоящее решение может быть оспорено в суде.

Председатель комиссии

Секретарь

С.В. Юсупов

Е.Ю. Башкатова