



**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 №29**

**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>36:33:0002301:1066</b><br>Воронежская область, г. Нововоронеж, ул.<br>Первомайская, 2/6 |

поданное на основании установления рыночной стоимости объекта недвижимости  
(далее - заявление) в размере: 1 407 000,00 (один миллион четыреста семь тысяч  
рублей), в отчете об оценке от «24» декабря 2021 года №5830-2/21, 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 9 473 290,32  
(девять миллионов четыреста семьдесят три тысячи двести девяносто рублей 32  
копейки) по состоянию на 17.02.2021, утвержденной АОКС-36/2021/000162  
17.05.2021, уменьшение 85 процентов.

**В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:**

Отчет об оценке № 5830-2/21 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:

1. **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».

- Объект оценки и аналоги №1, №2 расположены на расстоянии около 100 м от крупных автомагистралей, тогда как в табл. 12.1, указано расстояние более 1 км.

- На стр. 50 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.

## 2. **Нарушены требования ФСО №7**

В разделе «Анализ рынка» Оценщиком на стр. 37 п. 11.4. в основных выводах представлена информация об интервале цен по всем районам г. Воронежа и в общих чертах по Воронежской области, тогда как объект оценки расположен в г. Нововоронеж и выводы относительно него отсутствуют.

## 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 **36:33:0002301:1066**.

### ГОЛОСОВАЛИ:

| Члены комиссии               | За | Против |
|------------------------------|----|--------|
| 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.

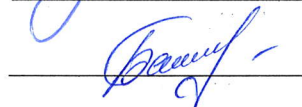
Председатель комиссии



---

С.В. Юсупов

Секретарь



---

Е.Ю. Башкатова