



**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 №25**

**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 недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	<b>36:33:0002301:663</b> Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 2

поданное на основании установления рыночной стоимости объекта недвижимости  
(далее - заявление) в размере: 1 552 000,00 (один миллион пятьсот пятьдесят две  
тысячи 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 4 329 263,79  
(четыре миллиона триста двадцать девять тысяч двести шестьдесят три рубля 79  
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 **36:33:0002301:663**.

### 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