



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

**Решение №15**

**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 29.12.2021 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>36:28:0102012:25</b> Воронежская область, Семилукский р-н, г. Семилуки, ул. Транспортная, 18/2

поданное на основании установления рыночной стоимости объекта недвижимости  
(далее - заявление) в размере: 5 435 000,00 (пять миллионов четыреста тридцать пять  
тысяч рублей), в отчете об оценке от «08» июля 2021 года №727, составленному  
оценщиком (далее – оценщик, составивший отчет об оценке):

Павлова Людмила  
Тимофеевна

Некоммерческое партнерство  
"Саморегулируемая  
межрегиональная ассоциация  
специалистов-оценщиков"

Свидетельство от  
15.02.2008 №1910

\_\_\_\_\_  
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 12 710 888,52 (двенадцать  
миллионов семьсот десять тысяч восемьсот восемьдесят восемь рублей 52 копейки)  
по состоянию на 01.01.2020, утвержденной приказом Департамента имущественных  
и земельных отношений Воронежской области от 06.11.2020 №2562, уменьшение 57  
процентов.

**В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:**

Отчет об оценке содержит нарушения требований Федерального закона  
№135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», а также,  
установленных федеральными стандартами оценки (далее – ФСО), требований к

описанию в отчете об оценке информации, используемой при проведении оценки, которые выражаются 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»**

- На стр. 31 отчета оценщик неверно идентифицировал объект оценки – «Оцениваемый земельный участок относится к землям населенных пунктов, назначение – Для прочих объектов лесного хозяйства; находится в Новоусманском районе», тогда как по состоянию на 01.01.2020 г объект оценки имел разрешенное использование - для строительства автозаправочного комплекса, а адрес - Воронежская область, Семилукский район, город Семилуки, ул. Транспортная, 18/2.

- На стр. 38 отчета в таблице 7 Оценщик указал, что дата предложения Объекта аналога №2 - 29.12.2013г., а на стр. 66 указана дата 25.05.2019г.

- На стр. 66 отчета Оценщик указал, что Аналог №3 расположен в г. Нововоронеж, тогда как указанный земельный участок расположен в с. Каменно-Верховка, Каширского района. Соответственно корректировка на местоположение (статус населенного пункта) применена некорректно.

- На стр. 73 в п. «корректировка на наличие улучшений земельного участка» отчета Оценщик применяет корректировку для участка под автозаправочный комплекс «на близость к объектам, повышающим стоимость земельного участка», тогда как данная корректировка применима только для участков под ИЖС и объекты рекреации.

- На стр. 66 отчета Оценщик указал ссылку на объявление Аналога №2 не соответствующее дальнейшему описанию.

- На стр.50 отчета оценщик допускает противоречивые заключения о наиболее эффективном использовании объекта оценки: «Таким образом, проанализировав возможные варианты использования оцениваемого земельного участка, Оценщик пришел к выводу, что наилучшим и наиболее эффективным использованием земельного участка, будет использование его текущее использование: для строительства автозаправочного комплекса. Вывод. Наиболее эффективным представляется вариант использования оцениваемых объектов в качестве производственно-складских.»

- В расчетной таблице на стр. 67 оценщиком применяется скидка на торг - 11,5%, максимальная из доверительного интервала для земельных участков под офисно-торговую застройку со ссылкой на таблицу 99 Справочника оценщика недвижимости» том 3 Корректирующие коэффициенты для оценки земельных участков - Нижний Новгород, 2020г. под ред. Лейфера Л.А. стр.113. Однако, при описании корректировок на стр.70 оценщик приводит обоснование применения скидки на торг - 17,3%, при этом даёт пояснение, что данная величина скидки обусловлена "низким спросом на производственного назначения земельные участки с большой площадью и большим сроком экспозиции на рынке", что вводит в заблуждение. Обоснование применения в расчете максимального значения корректировки на торг - 11,5% в Отчете отсутствует.

- На стр. 33 отчета оценщик приводит таблицу 1, где в строке 5 прописано, что земельные участки с видом разрешенного использования «автозаправочные

станции» относятся к группе «придорожный сервис», а на стр. 72 объект оценки относится к офисно-торговой застройке.

### 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 **36:28:0102012:25**.

### 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	


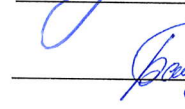
за – 8 членов комиссии;  
против - 0.

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

Настоящее решение может быть оспорено в суде.

Председатель комиссии

Секретарь

С.В. Юсупов

Е.Ю. Башкатова