



**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

**Протокол № 2**

заседания комиссии по рассмотрению споров о результатах определения  
кадастровой стоимости при департаменте имущественных и земельных отношений  
Воронежской области

23.11.2021  
12:00 часов

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

Председатель Комиссии

Сергей Валентинович  
Юсупов

Секретарь Комиссии

Екатерина Юрьевна  
Башкатова

**ПРИСУТСТВОВАЛИ:**

*члены Комиссии:*

Начальник отдела землеустройства, мониторинга  
земель и кадастровой оценки недвижимости  
Управления Росреестра по Воронежской области  
(заместитель председателя)

Геннадий Алексеевич  
Калабухов

Общественный представитель Уполномоченного  
по защите прав предпринимателей в Воронежской  
области

Марина Владимировна  
Сенцова

Заместитель руководителя департамента финансов  
Воронежской области

Владимир Викторович  
Волков

Заместитель генерального директора  
ОАО «Воронежстройинформ», оценщик

Дмитрий Сергеевич  
Чернов

Руководитель комитета по оценочной деятельности  
при Союзе промышленников и предпринимателей  
Воронежской области

Алексей Игоревич  
Москалев

Президент ассоциации гильдии независимых оценщиков Черноземья, член комитета Торгово-промышленной палаты Воронежской области по оценочной деятельности, судебной экспертизе, кадастру и консалтингу

Дмитрий Анатольевич  
Цыганков

**Присутствовали:**

Заместитель директора ГБУ ВО «ЦГКО ВО»

Ольга Александровна  
Калагастова

Главный специалист отдела кадастровой оценки ГБУ ВО «ЦГКО ВО»

Елена Вячеславовна  
Немцова

**Докладчик Сергей Валентинович Юсупов**

Председательствующий сообщил, что на заседании присутствуют 8 членов комиссии, кворум имеется, после чего объявил заседание открытым.

**ПОВЕСТКА ДНЯ:**

1. Рассмотрение заявления  
от 08.11.2021 №6 (кадастровый номер 36:34:0305008:18).
2. Рассмотрение заявления  
от 08.11.2021 №7 (кадастровый номер 36:16:1301007:525).
3. Рассмотрение заявления  
от 08.11.2021 №8 (кадастровый номер 36:16:1301006:326).
4. Рассмотрение заявления  
от 08.11.2021 №9 (кадастровый номер 36:16:1301006:266).
5. Рассмотрение заявления  
от 08.11.2021 №10 (кадастровый номер 36:34:0310012:1821).
6. Рассмотрение заявления  
от 08.11.2021 №11 (кадастровые номера 36:05:0100142:20, 36:27:0010600:80).

**Вопрос 1.** Рассмотрение заявления

от 08.11.2021 №6 (кадастровый номер 36:34:0305008:18).

Предметом спора является:

вид объекта недвижимости	земельный участок
кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	<b>36:34:0305008:18</b> Воронежская область, г. Воронеж, ул. Ильюшина, 5в
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	1 826 187,89
Основание подачи заявления	установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.
Сведения о СРО оценщиков, члены которой осуществили определение рыночной стоимости объекта недвижимости	Некоммерческое партнерство Саморегулируемая организация "Деловой Союз Оценщиков"
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	ООО "Агентство независимой оценки"
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	6 496 000,00

С.В. Юсупов сообщил, что состав документов, поданных в комиссию, соответствует перечню документов, определенных ст. 24.18 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации".

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией ГБУ ВО «ЦГКО ВО» (исх. от 17.11.2021 №52/3-12/287), согласно которой, объекты оценки, в Перечне, предоставленном Росреестром, имели вид использования по документам - «Проектирование и строительство производственно-складской базы (производство металлических конструкций, складирование металла и стройматериалов)», что дало основание отнести их к сегменту 6 «Производственная деятельность» с присвоением кода расчёта вида использования 06:000 «Производственная деятельность». В соответствии с пунктом 9.1 Методических указаний №226, данный объект оценки в результате группировки отнесён к группе расчета 14.000. Кадастровая стоимость данного объекта рассчитывалась сравнительным подходом методом индексации.

**В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:**

Отчет об оценке содержит нарушения требований ст. 11 Федерального закона от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» к содержанию отчета об оценке объекта недвижимости, а также 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 ФСО № 3, п.5.**

1. Оценщик характеризует предложение на рынке земельных участков как избыточное; процент уторгования принят на уровне активного рынка. При этом, в рамках необходимого описания объема доступных рыночных данных об объектах-аналогах, оценщик приводит выборку всего из четырех предложений земельных участков под промышленную застройку и одного участка под ИЖС. Такой объем предложений не соответствует активному рынку.

2. Данные расчётной таблицы по объекту-аналогу №3 не соответствуют данным, указанным в объявлении. В объявлении указана цена предложения 25 млн.; площадь, указанная в тексте 5,28 Га. В расчётной таблице указана цена – 22 000 000, площадь – 5 га, причём, цена предложения названа ценой продажи.

3. Оценщик вводит корректировку на местоположение, рассчитанную с помощью степенной модели, ссылаясь на «Справочник оценщика недвижимости» под ред. к.т.н. Лейфер Л.А., 2018 г. Согласно данным указанного справочника представлены степенные модели зависимости стоимости земельных участков в зависимости от расстояния от областного центра. Объект оценки и все использованные аналоги расположены в областном центре, поэтому проведение данной корректировки не целесообразно. В приведенном расчете не приведено влияние какого фактора стоимости рассматривал оценщик.

4. В расчетной таблице объекту оценки и аналогам присвоены «зональные коэффициенты», значение которых не объяснено, а применение противоречит логике: объект оценки и аналог №3 имеют одинаковый «зональный коэффициент», однако оценщик вводит для аналога корректировку; «зональный коэффициент» аналогов №№ 1,2 и объекта оценки различаются, но оценщик корректировки не вводит.

**Нарушены требования ФСО № 7, гл. V, п.11 в.**

Анализ рынка объекта оценки, представленный в отчете, должен содержать фактические данные о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен. Приведенный интервал значений цен в секторе земельных участков под промышленную застройку в Левобережном районе: от 221 руб./кв. м. до 2 195 руб./кв.м не соответствует объявлениям с фактическими данными о ценах предложений в объявлениях, представленных оценщиком.

**ВЫВОД**

Результаты, полученные в рамках данного отчета некорректны и не рекомендованы к использованию для обжалования кадастровой стоимости.



Председательствующим на голосовании вынесен вопрос об отклонении заявления о пересмотре кадастровой стоимости земельного участка с кадастровым номером **36:34:0305008:18**.

ГОЛОСОВАЛИ:

Члены комиссии	За	Против
Калабухов Геннадий Алексеевич	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Волков Владимир Викторович	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Москалев Алексей Игоревич	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Юсупов Сергей Валентинович	За	

за – 7 членов комиссии;

против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Отклонить заявление

Вопрос 2. Рассмотрение заявления

от 08.11.2021 №7 (кадастровый номер 36:16:1301007:525).

Предметом спора является:

вид объекта недвижимости	земельный участок
кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	<b>36:16:1301007:525</b> Воронежская область, Новоусманский район, поселок 1-го отделения совхоза "Масловский", ул. Ленина, 41/1
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	30 473 407,15
Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.
Сведения о СРО оценщиков, члены которой осуществили определение	Некоммерческое партнерство Саморегулируемая организация "Деловой

рыночной стоимости объекта недвижимости	Союз Оценщиков"
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	ООО "Агентство независимой оценки"
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	18 585 400,00

С.В. Юсупов сообщил, что состав документов, поданных в комиссию, соответствует перечню документов, определенных ст. 24.18 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации".

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией Администрации Новоусманского муниципального района Воронежской области (исх. от 19.11.2021 №15-11/6603), согласно которой, Администрация Новоусманского муниципального района Воронежской области не возражает против снижения кадастровой стоимости данного участка.

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией ГБУ ВО «ЦГКО ВО» (исх. от 17.11.2021 №52/3-12/287), согласно которой, объект оценки, в Перечне, предоставленном Росреестром, имел вид использования по документам - «пищевая промышленность», что дало основание отнести данный объект оценки к сегменту 6 «Производственная деятельность» с присвоением кода расчёта вида использования 06:000 «Производственная деятельность». В соответствии с пунктом 9.1 Методических указаний №226, данный объект оценки в результате группировки отнесён к группе расчета 06:000. Кадастровая стоимость данного объекта рассчитывалась сравнительным подходом методом УПКС. После чего определяется кадастровая стоимость объекта оценки путем умножения удельного показателя кадастровой стоимости (УПКС) на площадь объекта оценки.

**В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:**

Отчет об оценке 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 ФСО № 3, глава II, п.5 и глава III п. 8и**

На стр. 41 отчета в пункте «Уторгование» оценщик приводит значение корректировки -3%. Данное значение ничем не подтверждено и не обосновано.

**Нарушены требования ст. 11 ФЗ №135-ФЗ**

На стр. 41 отчета в пункте «Корректировка на местоположение» оценщик приводит скриншот с расчетом расстояния от Воронежа до объекта оценки «Совхоза новоусманский» (31 км.), тогда как объект оценки находится в поселке 1-го отделения совхоза «Масловский» (25 км.).

**Нарушены требования п.8 ФСО №1**

Объявления с предложениями аналогов №№ 1,2 были обновлены 02.02.2020г. (стр. 38 Отчета). Нет подтверждения тому, что 01.01.2020 г. цены объектов были

теми же; информация, на основе которой рассчитана стоимость исследуемых объектов, не подтверждена.

**Нарушены требования ФСО № 7, глава VII, п.22д.**

Анализ рынка объекта оценки, представленный в отчете, должен содержать фактические данные о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен. Приведен интервал значений цен в секторе земельных участков под промышленную застройку в Левобережном районе г. Воронежа (от 221 руб./кв. м. до 2 195 руб./кв.м, стр. 26 Отчета), тогда как объект оценки находится вне города, в Новоусманском районе Воронежской области. Оценщик в отчете не указал интервал значений цен рынка, соответствующего объекту оценки.

**ВЫВОД**

Результаты, полученные в рамках данного отчёта, не рекомендованы к использованию для обжалования кадастровой стоимости.

Председательствующим на голосовании вынесен вопрос об отклонении заявления о пересмотре кадастровой стоимости земельного участка с кадастровым номером **36:16:1301007:525**.

**ГОЛОСОВАЛИ:**

<b>Члены комиссии</b>	<b>За</b>	<b>Против</b>
Калабухов Геннадий Алексеевич	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Волков Владимир Викторович	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Москалев Алексей Игоревич	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Юсупов Сергей Валентинович	За	

за – 7 членов комиссии;

против - 0.

**По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:**

Отклонить заявление



**Вопрос 3.** Рассмотрение заявления

от 08.11.2021 №8 (кадастровый номер 36:16:1301006:326).

Предметом спора является:

вид объекта недвижимости	земельный участок
кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	<b>36:16:1301006:326</b> Воронежская область, Новоусманский район, поселок 1-го отделения совхоза "Масловский", пер. Звездный, 12а
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	10 058 359,86
Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.
Сведения о СРО оценщиков, члены которой осуществили определение рыночной стоимости объекта недвижимости	Некоммерческое партнерство Саморегулируемая организация "Деловой Союз Оценщиков"
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	ООО "Агентство независимой оценки"
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	7 133 360,00

С.В. Юсупов сообщил, что состав документов, поданных в комиссию, соответствует перечню документов, определенных ст. 24.18 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации".

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией Администрации Новоусманского муниципального района Воронежской области (исх. от 19.11.2021 №15-11/6603), согласно которой, Администрация Новоусманского муниципального района Воронежской области не возражает против снижения кадастровой стоимости данного участка.

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией ГБУ ВО «ЦГКО ВО» (исх. от 17.11.2021 №52/3-12/287), согласно которой, объект оценки, в Перечне, предоставленном Росреестром, имел вид использования по документам - «Мясо-, рыбокопильные производства методом холодного и горячего копчения; гаражи и парки по ремонту, технологическому обслуживанию и хранению грузовых автомобилей и сельскохозяйственной техники; участки для парникового и тепличных хозяйств с использованием отходов; объекты по обслуживанию грузовых автомобилей; склады, перегрузка и хранение утильсырья, здания и сооружения для размещения служб охраны наблюдения; гаражи служебного транспорта; гостевые автостоянки, парковки; благоустройство территорий, элементы малых

архитектурных форм», что дало основание отнести данный объект оценки к сегменту 6 «Производственная деятельность» с присвоением кода расчёта вида использования 06:040 «Пищевая промышленность. Размещение объектов пищевой промышленности, по переработке сельскохозяйственной продукции способом, приводящим к их переработке в иную продукцию (консервирование, копчение, хлебопечение), в том числе для производства напитков, алкогольных напитков и табачных изделий».

В соответствии с пунктом 9.1 Методических указаний №226, данный объект оценки в результате группировки отнесён к группе расчета 06.000.02

Кадастровая стоимость земельных участков, вид разрешенного использования которых изменился по сравнению с предыдущим туром кадастровой оценки, проведенным в 2014 году, или наименование вида разрешенного использования земельных участков не позволяет однозначно отнести объекты к определенной группе, с использованием средних УПКС по населенному пункту (в случае отсутствия по району), рассчитанных методом индексации прошлых результатов.

**В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:**

Отчет об оценке содержит нарушения требований ст. 11 Федерального закона от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» к содержанию отчета об оценке объекта недвижимости, а также 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 ФСО № 3, п.5.**

1. Оценщик не провел анализ рынка объектов оценки: не указано количество предложений на рынке, диапазон цен приведен по Левобережному району (221 – 2195 руб./кв.м.), тогда как объект оценки расположен в Новоусманском районе.

2. На стр. 41 отчета в пункте «Уторгование» оценщик приводит значение корректировки -7%. Данное значение ничем не подтверждено и не обосновано.

3. На стр. 41 отчета в пункте «Корректировка на местоположение.» оценщик приводит скриншот с расчетом расстояния от Воронежа до объекта оценки «Совхоза новоусманский» (31 км.), тогда как объект оценки находится в поселке 1-го отделения совхоза «Масловский» (25 км.). Тем самым оценщик занижает стоимость на 5%.

4. На стр. 43 отчета в пункте «Корректировка на площадь объекта.» оценщик приводит таблицу 33 из справочника оценщика. Согласно данным этой таблицы объект оценки и объект аналог №1 находятся в группе от 1 до 2,5 Га, объект аналог №2 в группе от 2,5 до 5 Га, а объект аналог №3 в группе менее 1 Га. Корректировка для аналога №2 согласно таблице 33 составляет 1,15, но оценщик данную корректировку не применяет. Это занижает стоимость объекта оценки.



5. На стр. 44 отчета в строке «Наличие коммуникаций» расчетной таблицы у объекта оценки и всех аналогов указано «По границе участка». Для аналога №3 данное утверждение ничем не подтверждено. Соответственно для аналога №3 требуется корректировка на возможность подключения к коммуникациям.

### **ВЫВОД**

Результаты, полученные в рамках данного отчёта, не рекомендованы к использованию для обжалования кадастровой стоимости.

Председательствующим на голосовании вынесен вопрос об отклонении заявления о пересмотре кадастровой стоимости земельного участка с кадастровым номером **36:16:1301006:326**.

### **ГОЛОСОВАЛИ:**

<b>Члены комиссии</b>	<b>За</b>	<b>Против</b>
Калабухов Геннадий Алексеевич	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Волков Владимир Викторович	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Москалев Алексей Игоревич	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Юсупов Сергей Валентинович	За	

за – 7 членов комиссии;  
против - 0.

### **По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:**

Отклонить заявление

### **Вопрос 4.** Рассмотрение заявления

от 08.11.2021 №9 (кадастровый  
номер 36:16:1301006:266).



Предметом спора является:

вид объекта недвижимости	земельный участок
кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	<b>36:16:1301006:266</b> Воронежская область, Новоусманский район, поселок 1-го отделения совхоза "Масловский", ул. Солнечная, 886
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	41 897 830,37
Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.
Сведения о СРО оценщиков, члены которой осуществили определение рыночной стоимости объекта недвижимости	Некоммерческое партнерство Саморегулируемая организация "Деловой Союз Оценщиков"
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	ООО "Агентство независимой оценки"
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	23 685 500,00

С.В. Юсупов сообщил, что состав документов, поданных в комиссию, соответствует перечню документов, определенных ст. 24.18 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации".

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией Администрации Новоусманского муниципального района Воронежской области (исх. от 19.11.2021 №15-11/6603), согласно которой, Администрация Новоусманского муниципального района Воронежской области не возражает против снижения кадастровой стоимости данного участка.

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией ГБУ ВО «ЦГКО ВО» (исх. от 17.11.2021 №52/3-12/287), согласно которой, объект оценки, в Перечне, предоставленном Росреестром, имел вид использования по документам - «для размещения асфальтного завода», что дало основание отнести данный объект оценки к сегменту 6 «Производственная деятельность» с присвоением кода расчёта вида использования 06:060 «Строительная промышленность. Размещение ОКС, предназначенных для производства: строительных материалов (кирпичей, пиломатериалов, цемента, крепежных материалов), бытового и строительного газового и сантехнического оборудования, лифтов и подъемников, столярной продукции, сборных домов или их частей и тому подобной продукции».

В соответствии с пунктом 9.1 Методических указаний №226, данный объект оценки в результате группировки отнесён к группе расчёта 06.000.02

Кадастровая стоимость земельных участков, вид разрешенного использования которых изменился по сравнению с предыдущим туром кадастровой оценки,

проведенным в 2014 году, или наименование вида разрешенного использования земельных участков не позволяет однозначно отнести объекты к определенной группе, с использованием средних УПКС по населенному пункту (в случае отсутствия по району), рассчитанных методом индексации прошлых результатов.

**В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:**

Отчет об оценке содержит нарушения требований ст. 11 Федерального закона от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» к содержанию отчета об оценке объекта недвижимости, а также 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 ФСО № 3, п.5.**

1. Оценщик не провел анализ рынка объектов оценки: не указано количество предложений на рынке, на стр. 26 отчета указан диапазон цен по Левобережному району (221 – 2195 руб./кв.м.), тогда как объект оценки расположен в Новоусманском районе.

2. На стр. 41 отчета в пункте «Уторгование» оценщик приводит значение корректировки -3%. Данное значение ничем не подтверждено и не обосновано.

3. На стр. 42 отчета в пункте «Корректировка на местоположение.» оценщик приводит скриншот с расчетом расстояния от Воронежа до объекта оценки «Совхоза новоусманский» (31 км.), тогда как объект оценки находится в поселке 1-го отделения совхоза «Масловский» (25 км.). Тем самым оценщик занижает стоимость объекта оценки на 5%.

4. На стр. 44 отчета в пункте «Корректировка на площадь объекта.» оценщик приводит таблицу 33 из справочника оценщика. Согласно данным этой таблицы объект оценки и объект аналог №2 находятся в группе от 2,5 до 5 Га, объект аналог №1 в группе от 1 до 2,5 Га, а объект аналог №3 в группе менее 1 Га. Корректировка для аналога №3 согласно таблице 33 составляет 0,78 (в расчетной таблице на стр. 45 оценщик указал -17%, или 0,83). Это искажает стоимость объекта оценки.

5. На стр. 45 отчета в строке «Наличие коммуникаций» расчетной таблицы у объекта оценки и всех аналогов указано «По границе участка». Для аналога №3 данное утверждение ничем не подтверждено. Соответственно для аналога №3 требуется корректировка на возможность подключения к коммуникациям.

**ВЫВОД**

Результаты, полученные в рамках данного отчета некорректны и не рекомендованы к использованию для обжалования кадастровой стоимости.

Председательствующим на голосовании вынесен вопрос об отклонении заявления  
о пересмотре



кадастровой стоимости земельного участка с кадастровым номером **36:16:1301006:266**.

ГОЛОСОВАЛИ:

<b>Члены комиссии</b>	<b>За</b>	<b>Против</b>
Калабухов Геннадий Алексеевич	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Волков Владимир Викторович	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Москалев Алексей Игоревич	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Юсупов Сергей Валентинович	За	

за – 7 членов комиссии;

против - 0.

**По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:**

Отклонить заявление

**Вопрос 5.** Рассмотрение заявления

от 08.11.2021 №10 (кадастровый номер 36:34:0310012:1821).

Предметом спора является:

вид объекта недвижимости	земельный участок
кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	<b>36:34:0310012:1821</b> Воронежская область, г. Воронеж, ул. Чебышева, 7а
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	50 401 444,17
Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.
Сведения о СРО оценщиков, члены которой осуществили определение рыночной стоимости объекта недвижимости	Саморегулируемая организация оценщиков Региональная ассоциация оценщиков



Сведения об оценщике, выполнившем отчет	ООО Юридическая компания "Бизнес консалтинг"
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	28 408 000,00

С.В. Юсупов сообщил, что состав документов, поданных в комиссию, соответствует перечню документов, определенных ст. 24.18 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации".

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией ГБУ ВО «ЦГКО ВО» (исх. от 17.11.2021 №52/3-12/287), согласно которой, объект оценки, в Перечне, предоставленном Росреестром, имел вид использования по документам - «База», что дало основание отнести данный объект оценки к сегменту 6 «Производственная деятельность» с присвоением кода расчёта вида использования 06:000 «Производственная деятельность». В соответствии с пунктом 9.1 Методических указаний №226, данный объект оценки в результате группировки отнесён к группе расчета 06:000.01.01. Кадастровая стоимость данного объекта рассчитывалась сравнительным подходом (применение обосновано достаточным количеством информации об аналогах и о ценообразующих факторах) методом статистического (регрессионного) моделирования.

**В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:**

Отчет об оценке 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 ФСО № 7, глава VII, пункт 22д.**

Оценщиком не проведена корректировка на местоположение, тогда как местоположение объектов сравнения, не сопоставимо с местоположением оцениваемого участка.

Оцениваемый земельный участок примыкает к крупной автомагистрали Левобережного района, г. Воронежа - ул. Дубровина (согласно ПКК и Яндекс карты), и по местоположению относится к «Районы крупных автомагистралей города», согласно Справочнику оценщика недвижимости Лейфер – 2018, Том 1, Земельные участки». Коэффициент типовой зоны равен 0,80. Тогда как объекты сравнения по своему местоположению относятся к типовой зоне «Окраины городов, промзоны». Коэффициент типовой зоны равен 0,74.

**ВЫВОД**

Результаты, полученные в рамках данного отчёта, не рекомендованы к использованию для обжалования кадастровой стоимости.

Председательствующим на голосовании вынесен вопрос об отклонении заявления

пересмотре кадастровой стоимости земельного участка с кадастровым номером **36:34:0310012:1821**.

ГОЛОСОВАЛИ:

<b>Члены комиссии</b>	<b>За</b>	<b>Против</b>
Калабухов Геннадий Алексеевич	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Волков Владимир Викторович	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Москалев Алексей Игоревич	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Юсупов Сергей Валентинович	За	

за – 7 членов комиссии;

против - 0.

**По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:**

Отклонить заявление

**Вопрос 6.** Рассмотрение заявления

от 08.11.2021 №11 (кадастровые номера 36:05:0100142:20, 36:27:0010600:80).

Предметом спора является:

вид объекта недвижимости	земельный участок
кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	<b>36:05:0100142:20</b> Воронежская область, Бутурлиновский район, г. Бутурлиновка, ул. Калинина, 188
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	7 212 209,84
Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.
Сведения о СРО оценщиков, члены которой осуществили определение рыночной стоимости объекта недвижимости	Саморегулируемая организация оценщиков Региональная ассоциация оценщиков



Сведения об оценщике, выполнившем отчет	ООО Юридическая компания "Бизнес консалтинг"
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	2 294 000,00

вид объекта недвижимости	земельный участок
кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	<b>36:27:0010600:80</b> Воронежская область, Россошанский район, г. Россошь, ул. Промышленная, 9а/2
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	36 933 519,98
Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.
Сведения о СРО оценщиков, члены которой осуществили определение рыночной стоимости объекта недвижимости	Саморегулируемая организация оценщиков Региональная ассоциация оценщиков
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	ООО Юридическая компания "Бизнес консалтинг"
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	10 227 000,00

С.В. Юсупов сообщил, что состав документов, поданных в комиссию, соответствует перечню документов, определенных ст. 24.18 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации".

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией ГБУ ВО «ЦГКО ВО» (исх. от 17.11.2021 №52/3-12/287), согласно которой, объекты оценки, в Перечне, предоставленном Росреестром, имели вид использования по документам -«Для размещения промышленных объектов», что дало основание отнести данные объекты оценки к сегменту 6 «Производственная деятельность» с присвоением кода расчёта вида использования 06:090 «Склады». В соответствии с пунктом 9.1 Методических указаний №226, данные объекты оценки в результате группировки отнесены к группе расчета 06:000.01.03. Кадастровая стоимость данных объектов рассчитывалась сравнительным подходом (применение обосновано достаточным количеством информации об аналогах и о ценообразующих факторах) методом статистического (регрессионного) моделирования.

**В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:**

Отчет об оценке 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 ФСО № 7, глава VII, пункт 22д**

Оценщиком должным образом не проведена корректировка на местоположение, тогда как местоположение объектов сравнения, не сопоставимо с местоположением оцениваемых участков.

Оцениваемый земельный участок с кадастровым номером 36:27:0010600:80 и земельный участок с кадастровым номером 36:05:0100142:20 расположены в промышленных зонах г. Россошь и г. Бутурлиновка (соответственно) (согласно ПКК и Яндекс карты). По местоположению г. Россошь и г. Бутурлиновка относятся к «Райцентрам с развитой промышленностью», согласно Справочнику оценщика недвижимости Лейфер – 2018, Том 1, Земельные участки». Тогда как объект сравнения №1 по своему местоположению относится к «Прочим населенным пунктам», расположен в Девичком сп, на границе с мкр-м «Подпольное», г. Воронежа и окружен СНТ и сельхозугодьями, инфраструктура крайне не развита.

Объект сравнения №3, так же как объект сравнения №1 по своему местоположению относится к «Прочим населенным пунктам», расположен в Девичком сп, на границе с мкр-м «Подпольное», г. Воронежа и окружен СНТ и сельхозугодьями, инфраструктура крайне не развита.

Объект сравнения №4 по своему местоположению относится к «Райцентрам сельскохозяйственных районов», расположен на окраине рп. Рамонь, Воронежской области, и окружен ИЖС и сельхозугодьями.

**Нарушены требования ФСО № 3, пункт 5**

Информация, приведенная в отчете об оценке, существенным образом влияющая на стоимость объекта оценки, должна быть подтверждена

На стр. 67 Отчета об оценке корректировка на торг принята для неактивного рынка 18%. В отчете отсутствует информация, позволяющая отнести рынок земельных участков на дату оценки к неактивному рынку.

Следовательно, корректировка, влияющая на рыночную стоимость, не может быть признана достоверной и обоснованной.

На стр. 70-71 оценщик применяет к аналогу №2 корректировку на наличие ж/д ветки. Однако в тексте объявления данного аналога на стр. 94 указано «ж/д ветка примыкает к участку», т.е. ее наличие на участке не подтверждено. Кроме того, при изучении приведенного оценщиком материала (карт, схем, данных Росреестра) наличие на участке и вблизи участка ж/д путей не обнаружено.

**ВЫВОД**

Результаты, полученные в рамках данного отчёта, не рекомендованы к использованию для обжалования кадастровой стоимости.

Председательствующим на голосовании вынесен вопрос об отклонении заявления  
о  
пересмотре кадастровой стоимости земельного участка с кадастровым номером  
**36:05:0100142:20.**

ГОЛОСОВАЛИ:

<b>Члены комиссии</b>	<b>За</b>	<b>Против</b>
Калабухов Геннадий Алексеевич	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Волков Владимир Викторович	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Москалев Алексей Игоревич	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Юсупов Сергей Валентинович	За	

за – 7 членов комиссии;  
против - 0.

**По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:**

Отклонить заявление

Председательствующим на голосовании вынесен вопрос об отклонении  
заявления о  
пересмотре кадастровой стоимости земельного участка с кадастровым номером  
**36:27:0010600:80.**

ГОЛОСОВАЛИ:

<b>Члены комиссии</b>	<b>За</b>	<b>Против</b>
Калабухов Геннадий Алексеевич	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Волков Владимир Викторович	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Москалев Алексей Игоревич	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Юсупов Сергей Валентинович	За	

за – 7 членов комиссии;  
против - 0.

**По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:**

Отклонить заявление

[Redacted]

[Redacted]

Председатель комиссии С.В. Юсупов подвел итоги заседания и объявил заседание закрытым.

Председатель комиссии

С.В. Юсупов

Секретарь

Е.Ю. Башкатова