



**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

**Протокол № 10**

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

22.06.2022  
12:00 часов

г. Воронеж, пл. Ленина,  
д.12, каб.216

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

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

Эксперт Бюро по защите прав предпринимателей  
и инвесторов Воронежского областного отделения  
общественной организации малого и среднего  
предпринимательства «ОПОРА РОССИИ»

Александр Евгеньевич  
Тархов

**Присутствовали:**

Заместитель директора ГБУ ВО «ЦГКО ВО»

Ольга Александровна  
Калагасова

Главный специалист отдела кадастровой оценки  
ГБУ ВО «ЦГКО ВО»

Елена Вячеславовна  
Немцова

**Докладчик Сергей Валентинович Юсупов**

Председательствующий сообщил, что на заседании присутствуют 7 членов  
комиссии, кворум имеется, после чего объявил заседание открытым.

**ПОВЕСТКА ДНЯ:**

1. Рассмотрение заявления

от 25.05.2022 №82

(кадастровый номер 36:34:0306086:8324).

2. Рассмотрение заявления

от 26.05.2022 №83 (кадастровый номер 36:28:0300010:5).

3. Рассмотрение заявления

от 27.05.2022 №86 (кадастровый номер 36:34:0507020:1773).

4. Рассмотрение заявления

от 30.05.2022 №87 (кадастровый номер

36:16:5500003:890).

5. Рассмотрение заявления

от

30.05.2022 №88 (кадастровые номера 36:34:0508001:135, 36:34:0508001:136).

6. Рассмотрение заявления

от 03.06.2022 №89 (кадастровый номер 36:34:0105038:5134).

7. Рассмотрение заявления

от 03.06.2022 №90 (кадастровый номер 36:34:0105038:4074).

8. Рассмотрение заявления

от 03.06.2022 №91 (кадастровые номера 36:34:0508001:102, 36:34:0508001:103, 36:34:0508001:104).

9. Рассмотрение заявления

от 06.06.2022 №92 (кадастровый номер 36:11:0100017:125).

10. Рассмотрение заявления

от 06.06.2022 №93 (кадастровый номер 36:27:0012102:289).

11. Рассмотрение заявления

от 09.06.2022 №95 (кадастровые номера 36:05:0100142:20, 36:27:0010600:80).

12. Рассмотрение заявления

от 09.06.2022 №96 (кадастровый номер 36:34:0310012:1821).

**Вопрос 1.** Рассмотрение заявления

от 25.05.2022 №82

(кадастровый номер 36:34:0306086:8324).

Предметом спора является:

вид объекта недвижимости	земельный участок
кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	<b>36:34:0306086:8324</b> Воронежская область, г. Воронеж, ул. Корольковой, земельный участок 8
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	60 354 298,62
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 "Проф-Оценка"
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	26 403 300,00



С.В. Юсупов сообщил, что состав документов, поданных в комиссию, соответствует перечню документов, определенных частью 9 статьи 22 Федерального закона от 03.07.2016 № 237-ФЗ "О государственной кадастровой оценке".

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией администрации городского округа город Воронеж (вх. от 14.06.2022 №52/3-1-22/48), согласно которой администрация городского округа город Воронеж считает нецелесообразным уменьшение кадастровой стоимости земельного участка с кадастровым номером 36:34:0306086:8324.

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией ГБУ ВО «ЦГКО ВО» (исх. от 21.06.2022 №52/3-12/181), согласно которой объект оценки с кадастровым номером 36:34:0306086:8324 в Перечне, предоставленном Росреестром, содержал следующую информацию о виде разрешенного использования: «магазины», что дало основание отнести данный объект оценки к сегменту 4 «Предпринимательство» с присвоением кода расчёта вида использования 04:020.

В соответствии с пунктом 9.1 Методических указаний №226, данный объект оценки в результате группировки отнесен к группе расчета: Все ОН\04.000\04.000.01

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 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:

Нарушены требования ст. 11 Федерального закона «Об оценочной деятельности в РФ» №135-ФЗ: отчет не должен допускать неоднозначное толкование или вводить в заблуждение, а также 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.

- В таблице 7 Отчета Информация о ценах предложения (стр.36, объявление №8) объект-аналог имеет вид разрешённого использования под многоквартирную малоэтажную жилую застройку, тогда как объект оценки имеет вид разрешённого использования – магазин. Данное предложение не может использоваться в качестве объекта-аналога без введения корректировки на вид разрешённого использования. Удельный показатель рыночной цены данного предложения не отображает нижнюю границу рынка предложений под торговые объекты.

- В объявлении №9 продаётся право аренды на земельный участок, тогда как оценивается право собственности. Право аренды не сопоставимо с правом собственности, требуется внесение корректировок. Данное предложение не может использоваться в качестве аналога без введения корректировки на право собственности и его удельный показатель рыночной стоимости не отображает нижнюю границу рынка предложений под торговые объекты.

Данные аналоги, представленные в анализе рынка, не отображают реальную картину предложений по продаже торговых объектов и существенно занижают



рыночную стоимость земельных участков с видом разрешённого использования «магазины», расположенных в г. Воронеже.

Кроме того, отсутствует обоснование использованных в расчётах объектов-аналогов, а также аргументированный отказ от использования предложений из таблицы 7 стр. 36.

- На стр. 36 Отчета, оценщик делает выводы по земельному участку с видом разрешенного использования – для прочих объектов лесного хозяйства, тогда как оцениваемый участок имеет вид разрешенного использования – магазин, данное обстоятельство вводит в заблуждение.

- На стр. 62, таблица 12 у объектов-аналогов №2 и №3 указан неверный источник информации. Ссылки относятся к другим объявлениям.

- На стр. 63, в расчетной таблице 12, оценщик указывает расположение объектов-аналогов относительно красной линии, однако ошибочно обозначает название корректировки «На наличие железнодорожной ветки».

- Объект оценки, как и объекты-аналоги №1-3, расположен на красной линии, вдоль асфальтированной двухполосной дороги, таким образом корректировка на красную линию не требуется.

- На стр. 73-74, в таблице 18, в качестве корректировки на наличие улучшений оценщик использует корректировку на близость к объектам, повышающим стоимость объекта (лес, водоём, и прочее) для участка с видом разрешенного использования под ИЖС. Данная корректировка не применима к объекту торговли, расположенному в городе миллионнике, и не отображает вес улучшения в едином объекте недвижимости, предлагаемом к продаже.

В расчетной таблице 12, стр. 63, к объекту-аналогу №2 применена корректировка на рельеф местности, однако на стр.74 в описании корректировки, оценщик указывает сопоставимость объекта оценки и подобранных аналогов и указывает, что «корректировка не требуется».

Нарушены требования ФСО №7: глава VII, пункт 22в: при проведении оценки должны быть описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов. Использование в расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов должно быть обосновано в отчете об оценке.

Нарушены требования ФСО №7: глава VII, пункт 22д: «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. При этом корректировка по каждому элементу сравнения основывается на принципе вклада этого элемента в стоимость объекта».

- На стр. 62, таблица 12, указано что используемый в расчётах объект аналог №2 принадлежит на праве собственности, тогда как в тексте объявления продавец указывает право аренды. Оценщик ошибочно не вводит корректировку на вид права.

Объект-аналог №3 имеет вид разрешенного использования для индивидуального жилищного строительства, тогда как объект оценки имеет вид разрешённого использования – магазин. На участке расположен жилой дом. Оценщик ошибочно не вводит корректировку на вид разрешенного использования и наличие строений.

К объекту аналогу №3 (кадастровый номер 36:34:0506027:148) требуется корректировка на рельеф, так как он расположен в низине, относительно крупной

автомагистрали по ул. Машиностроителей, что существенно снижает его стоимость.

Оценщиком нарушен ФСО №3: глава II, пункт 5 Требования к составлению отчета об оценке: «информация, приведенная в отчете об оценке, существенным образом влияющая на стоимость объекта оценки, должна быть подтверждена»

- Объекты-аналоги не идентифицированы согласно публичной кадастровой карте. Невозможно сделать выводы о достоверности сведений, указанных в объявлениях.

### 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 **36:34:0306086:8324**.

#### ГОЛОСОВАЛИ:

Члены комиссии	За	Против
Калабухов Геннадий Алексеевич	За	
Волков Владимир Викторович	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Москалев Алексей Игоревич	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Тархов Александр Евгеньевич	За	
Юсупов Сергей Валентинович	За	

за – 7 членов комиссии;  
против - 0.

#### По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Отклонить заявление.

#### Вопрос 2. Рассмотрение заявления

от 26.05.2022 №83 (кадастровый номер  
36:28:0300010:5).

Предметом спора является:

вид объекта недвижимости	земельный участок
кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	<b>36:28:0300010:5</b> Воронежская область, р-н Семилукский, п. Стрелица, ул. Восточная, 1Б



Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	21 213 488,56
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 АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ"
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	ООО "Консалт Черноземья"
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	7 350 620,00

С.В. Юсупов сообщил, что состав документов, поданных в комиссию, соответствует перечню документов, определенных частью 9 статьи 22 Федерального закона от 03.07.2016 № 237-ФЗ "О государственной кадастровой оценке".

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией ГБУ ВО «ЦГКО ВО» (исх. от 21.06.2022 №52/3-12/181), согласно которой объект оценки с кадастровым номером 36:28:0300010:5 в Перечне, предоставленном Росреестром, содержал информацию о виде разрешенного использования - «для производственных целей», что дало основание отнести данный объект оценки к сегменту 6 «Производственная деятельность» с присвоением кода расчёта вида использования 06:000.

В соответствии с пунктом 9.1 Методических указаний №226, данный объект оценки в результате группировки отнесен к группе расчета: Все ОН\06.000\06.000.01\06.000.01.03.

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 Федерального закона №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 том, что:

Нарушены требования ст.11 Федерального закона «Об оценочной деятельности в РФ» №135-ФЗ: отчет не должен допускать неоднозначное толкование или вводить в заблуждение и требование ФСО № 3, пункт 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. 27 в анализе рынка оценщик не приводит данные о фактических ценах сделок и предложений на дату оценки. Анализ рынка по текущим предложениям отсутствует.



- На стр. 27 сделан вывод о диапазоне цен для земельных участков в Коминтерновском районе г. Воронежа, тогда как оцениваемый объект расположен в Семилукском районе Воронежской области, п. Стрелица.

- На стр. 33 сделан вывод по результатам анализа рынка под коммерческое, промышленное и сельскохозяйственное назначение в Семилукском районе и указан диапазон цен, средний по этим трём видам разрешённого использования, однако подтверждения этому выводу в отчете нет. Анализ рынка для объекта оценки, предназначенного под индустриальную застройку и расположенного в Семилукском районе Воронежской области отсутствует.

- При расчете стоимости оцениваемого земельного участка коэффициент вариации скорректированных значений цен аналогов превышает пороговое значение 33% и составляет 53%, стр. 58, пункт 42, табл. 10. Таким образом, гипотеза о нормальном распределении выборки не подтверждается (С.В. Грибовский, С. А. Сивец «Математические методы оценки стоимости недвижимости» (М.: Финансы и статистика, 2008).

Нарушены требования ФСО №7 п. 22в: Описание объема доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правил их отбора для проведения расчетов не представлены.

Нарушены требования ФСО №3: п.5 Требования к составлению отчета об оценке: «информация, приведенная в отчете об оценке, существенным образом влияющая на стоимость объекта оценки, должна быть подтверждена»

- Объекты-аналоги не идентифицированы согласно публичной кадастровой карте. Невозможно сделать выводы о достоверности сведений, указанных в объявлениях.

## 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 **36:28:0300010:5**.

### ГОЛОСОВАЛИ:

Члены комиссии	За	Против
Калабухов Геннадий Алексеевич	За	
Волков Владимир Викторович	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Москалев Алексей Игоревич	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Тархов Александр Евгеньевич	За	
Юсупов Сергей Валентинович	За	

за – 7 членов комиссии;  
против - 0.

**По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:**

Отклонить заявление.

**Вопрос 3.** Рассмотрение заявления

от 27.05.2022 №86 (кадастровый номер 36:34:0507020:1773).

Предметом спора является:

вид объекта недвижимости	здание
кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	<b>36:34:0507020:1773</b> Воронежская область, г. Воронеж, ул. Пирогова, 876
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	152 580 005,65
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 экспертизы собственности"
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	108 737 916,00

С.В. Юсупов сообщил, что состав документов, поданных в комиссию, соответствует перечню документов, определенных частью 9 статьи 22 Федерального закона от 03.07.2016 № 237-ФЗ "О государственной кадастровой оценке".

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией ГБУ ВО «ЦГКО ВО» (исх. от 21.06.2022 №52/3-12/181), согласно которой, объект оценки с кадастровым номером **36:34:0507020:1773**, в Перечне, предоставленном Росреестром, содержал следующую информацию о наименовании - «Здание торгово-офисного назначения», назначение – «нежилое», вид объекта – здание. Год ввода в эксплуатацию – 2015 г., этажность – 6, материал стен - кирпич, класс конструктивной системы – КС-1, группа капитальности - I.

В результате группировки объект отнесён к группе 0403.05.01 Магазины 4-6 КС-1.

Кадастровая стоимость данного объекта рассчитывалась затратным подходом, методом определения стоимости затрат на воспроизводство.

**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, требований к описанию в отчете



об оценке информации, используемой при проведении оценки, которые выражаются в том, что:

Нарушены требования ФСО №3, пункт 8 «и»: описание процесса оценки объекта оценки в части применения подхода (подходов) к оценке. При этом такое описание должно позволять пользователю отчета об оценке понять логику процесса определения стоимости.

- В расчетной части (стр. 38 Отчета) применен двойной территориальный коэффициент. Сборники «КОИНВЕСТ» содержат коэффициенты, отражающие уровень фактических цен в строительстве в регионах по отношению к ценам в Московской области. Данная поправка применена для Воронежской области.

Кроме того, в расчетной части применена поправка 0,808 на отличие уровня стоимости строительства здания в конкретном населенном пункте по сравнению со средним уровнем стоимости в регионе. Из этого следует, что стоимость строительства в Воронеже ниже, чем в регионе, что является ошибочным.

- Значение корректировки на внешнее устаревание не обосновано.

Значение принято на основании информации Заказчика о проценте заполняемости здания, а также, на основании суждения о проценте снижения количества сделок с офисной недвижимостью (стр. 41). Заполняемость здания существенно зависит от менеджмента; связь между количеством сделок по стране и недогрузкой объекта оценки не очевидна. Информация о проценте снижения количества сделок с офисной недвижимостью не подтверждена.

Нарушены 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».

- Физический износ оцениваемого здания принят в соответствии со шкалой состояния ВСН - ведомственных строительных норм (стр. 39-40); по правилам оценки физического износа зданий в соответствии с ВСН процент износа определяется путем сопоставления дефектов, выявленных в процессе осмотра, с табличными значениями.

Оценщиком определен износ фундамента на уровне 20%; износ наружных стен, полов, перекрытий и кровли – на уровне 16%, тогда как видимые дефекты не описаны, кровля, перекрытия и фундамент не исследовались, наружные стены здания закрыты вентилируемым фасадом. Информация о том, что на дату оценки отсутствовала отделка 4,5 этажей, не имеет подтверждения.

Не очевидно прямое отношение к объекту оценки информации о периоде и ходе строительства здания (с 2000 по 2015), бывшего предметом договора купли-продажи в 2006 (стр. 40).

- Предмет договора - объект литер п/А; объект оценки имеет другие наименования литер; прочие характеристики объекта в договоре не приведены.

- При расчете строительного объема объекта оценки допущена техническая ошибка, строительный объем не совпадает при его пересчете.

## **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 **36:34:0507020:1773**.

ГОЛОСОВАЛИ:

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

за – 7 членов комиссии;  
против - 0.

**По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:**

Отклонить заявление.

**Вопрос 4.** Рассмотрение заявления

от

30.05.2022 №87 (кадастровый номер 36:16:5500003:890).

Предметом спора является:

вид объекта недвижимости	земельный участок
кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	<b>36:16:5500003:890</b> Воронежская область, Новоусманский р-н, в 4 км по направлению на юг от центра с. Новая Усмань
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	25 280 000,00
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 АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ"
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	ООО "Консалт Черноземья"
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	4 282 573,00

С.В. Юсупов сообщил, что состав документов, поданных в комиссию, соответствует перечню документов, определенных частью 9 статьи 22 Федерального закона от 03.07.2016 № 237-ФЗ "О государственной кадастровой оценке".

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией администрации Новоусманского муниципального района Воронежской области (вх. от 20.06.2022 №52/3-1-22/50), согласно которой администрация Новоусманского муниципального района Воронежской области считает нецелесообразным уменьшение кадастровой стоимости земельного участка с кадастровым номером 36:16:5500003:890.

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией ГБУ ВО «ЦГКО ВО» (исх. от 21.06.2022 №52/3-12/181), согласно которой, объект оценки с кадастровым номером 36:16:5500003:890, в Перечне, предоставленном Росреестром, содержал следующий вид использования по документу: «сельскохозяйственное использование, производственная деятельность, тяжелая промышленность, легкая промышленность, пищевая промышленность, нефтехимическая промышленность, строительная промышленность, энергетика, связь, склады», что дало основание отнести данный объект оценки к сегменту б «Производственная деятельность» с присвоением кода расчёта вида использования 06:000. В соответствии с пунктом 9.1 Методических указаний №226, данный объект оценки в результате группировки отнесён к группе расчета Все ОН\Модель.

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 Федерального закона №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 том, что:

Нарушены требования ФСО №3 п. 5- «информация, приведенная в отчете об оценке, существенным образом влияющая на стоимость объекта оценки, должна быть подтверждена» и требованию статьи 11 Федерального закона об оценочной деятельности в Российской Федерации №135-ФЗ: «Отчет не должен допускать неоднозначное толкование или вводить в заблуждение»

Местоположение объектов-аналогов №№ 1-3 не идентифицировано согласно ПКК Росреестра, что не позволяет подтвердить характеристики аналогов, приведенные в Отчете (точное значение площади, категория земель, вид использования, местоположение относительно автомагистрали), а также, сопоставить аналоги с объектом оценки по прочим характеристикам. Объект-аналог №4, согласно ПКК Росреестра, имеет иное разрешенное использование, чем указанное в Отчете (стр. 50) а также, расположен на землях иной категории.

- Данные для расчета корректировок на дату предложения использованы иначе, чем рекомендовано авторами аналитического ресурса «СтатРиелт».

При перемножении индексов, как рекомендовано авторами, получаются иные результаты, чем те, которые указаны для аналогов в расчетной таблице (стр. 51). При этом, в расчетной таблице, при положительных значениях индексов, корректировки понижающие и наоборот.

Нарушены требования п. 22 (б) ФСО №7: в качестве объектов-аналогов



используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам.

Объект-Аналог №4 не относится к одному сегменту рынка с объектом оценки. Оцениваемый объект, согласно правилам землепользования и застройки, относится к производственной зоне Новоусманского района, занят сооружениями. Объект - аналог №4, согласно правилам землепользования и застройки, относится к зоне сельхозугодий Новоусманского района, занят пашней.

Нарушены требования п. 10 (в) ФСО №7: анализ фактических данных 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.

- Пункт «Анализ фактических данных о ценах сделок и предложений с объектами недвижимости из рассматриваемого сегмента рынка» (стр. 21) не содержит фактической информации, а именно, выборки предложений с сайтов недвижимости.

Нарушены требования п. 22 (в) ФСО №7, согласно которому, при проведении оценки должны быть описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов.

- Раздел «Анализ рынка» (стр. 15-27) не содержит описания объема доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах (предложений с сайтов недвижимости) и правила их отбора для проведения расчетов.

## 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 **36:16:5500003:890**.

### ГОЛОСОВАЛИ:

Члены комиссии	За	Против
Калабухов Геннадий Алексеевич	За	
Волков Владимир Викторович	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Москалев Алексей Игоревич	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Тархов Александр Евгеньевич	За	
Юсупов Сергей Валентинович	За	

за – 7 членов комиссии;  
против - 0.



**По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:**

Отклонить заявление.

**Вопрос 5.** Рассмотрение заявления

от 30.05.2022 №88 (кадастровые номера 36:34:0508001:135, 36:34:0508001:136).

Предметом спора является:

вид объекта недвижимости	земельный участок
кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	<b>36:34:0508001:135</b> Воронежская область, г. Воронеж, в коммунальной зоне южнее пр. Патриотов, уч. №3
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	392 166 089,59
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 Ассоциация "Русское общество оценщиков"
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	Частнопрактикующий оценщик Трюшников Евгений Сергеевич
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	257 848 000,00

вид объекта недвижимости	земельный участок
кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	<b>36:34:0508001:136</b> Воронежская область, г. Воронеж, в коммунальной зоне южнее пр. Патриотов, уч. №4
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	252 294 151,37
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	Саморегулируемая организация Ассоциация "Русское общество оценщиков"
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	Частнопрактикующий оценщик Трюшников Евгений Сергеевич
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	179 187 000,00

С.В. Юсупов сообщил, что состав документов, поданных в комиссию,

соответствует перечню документов, определенных частью 9 статьи 22 Федерального закона от 03.07.2016 № 237-ФЗ "О государственной кадастровой оценке".

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией администрации городского округа город Воронеж (вх. от 14.06.2022 №52/3-1-22/48), согласно которой администрация городского округа город Воронеж считает нецелесообразным уменьшение кадастровой стоимости земельных участков с кадастровыми номерами 36:34:0508001:135, 36:34:0508001:136.

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией ГБУ ВО «ЦГКО ВО» (исх. от 21.06.2022 №52/3-12/181), согласно которой земельные участки с кадастровыми номерами 36:34:0508001:135 и 36:34:0508001:136 в Перечне, предоставленном Росреестром, содержали следующую информацию о виде разрешенного использования: «Гаражи», что дало основание отнести к коду расчета вида использования 04:092 «Обслуживание автотранспорта. Размещение отдельно стоящих и сблокированных одноэтажных гаражей, предназначенных для хранения личного автотранспорта граждан, имеющих общую внутриплощадочную транспортную и инженерную инфраструктуру (дороги, электрификацию и пр.), с возможностью размещения автомобильных моек»

Кроме того, в Перечне, предоставленном Росреестром, содержалась информация об оспаривании предыдущей кадастровой стоимости земельных участков, в связи с чем объекты недвижимости были отнесены к сегменту 14 «Иное использование», группа расчета Все ОН\14.000.

Кадастровая стоимость данного объекта рассчитывалась методом индексации прошлых результатов.

**В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:**

Оформление и содержание отчета об оценке соответствует требованиям Федерального закона от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», а также требованиям, установленным федеральными стандартами оценки.

## ВЫВОД

**Результаты, полученные в рамках данного отчёта, рекомендованы к использованию для установления кадастровой стоимости в размере рыночной.**

Председательствующим на голосовании вынесен вопрос об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером **36:34:0508001:135** в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

### ГОЛОСОВАЛИ:

Члены комиссии	За	Против
Калабухов Геннадий Алексеевич	За	
Волков Владимир Викторович	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Москалев Алексей Игоревич	За	



Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Тархов Александр Евгеньевич	За	
Юсупов Сергей Валентинович	За	

за – 7 членов комиссии;  
против - 0.

**По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:**

Определить кадастровую стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером **36:34:0508001:135** в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

Председательствующим на голосовании вынесен вопрос об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером **36:34:0508001:136** в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

**ГОЛОСОВАЛИ:**

Члены комиссии	За	Против
Калабухов Геннадий Алексеевич	За	
Волков Владимир Викторович	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Москалев Алексей Игоревич	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Тархов Александр Евгеньевич	За	
Юсупов Сергей Валентинович	За	

за – 7 членов комиссии;  
против - 0.

**По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:**

Определить кадастровую стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером **36:34:0508001:136** в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

**Вопрос 6.** Рассмотрение заявления

от 03.06.2022 №89 (кадастровый номер 36:34:0105038:5134).



Предметом спора является:

вид объекта недвижимости	здание
кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	<b>36:34:0105038:5134</b> Воронежская обл., г. Воронеж, ул. Минская, д. 69е
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	77 377 829,20
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 Ассоциация "Русское общество оценщиков"
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	ООО "АКГ "ИнвестОценка"
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	56 803 630,00

С.В. Юсупов сообщил, что состав документов, поданных в комиссию, соответствует перечню документов, определенных частью 9 статьи 22 Федерального закона от 03.07.2016 № 237-ФЗ "О государственной кадастровой оценке".

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией администрации городского округа город Воронеж (вх. от 21.06.2022 №52/3-1-22/52), согласно которой администрация городского округа город Воронеж считает нецелесообразным уменьшение кадастровой стоимости земельного участка с кадастровым номером 36:34:0105038:5134.

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией ГБУ ВО «ЦГКО ВО» (исх. от 21.06.2022 №52/3-12/181), согласно которой, объект оценки «Здание» с назначением «нежилое» с кадастровым номером 36:34:0105038:5134, в Перечне, предоставленном Росреестром, содержал следующую информацию о наименовании объекта оценки «многофункциональное здание общественного назначения», год ввода в эксплуатацию – 2018 г., этажность – 3, материал стен - из прочих материалов, класс конструктивной системы - КС-3, группа капитальности - III и (или) IV.

В результате группировки объект оценки отнесён к группе Магазины 1-3 КС-3.

Кадастровая стоимость данного объекта рассчитывалась затратным подходом, методом определения стоимости затрат на воспроизводство.

**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, требований к описанию в отчете об оценке информации, используемой при проведении оценки, которые выражаются в том, что:

- Нарушены требования п.8 (и) ФСО №3, согласно которому в отчете должно быть описано обоснование выбора используемых подходов к оценке и методов в

рамках каждого из применяемых подходов, приведена последовательность определения стоимости объекта оценки, а также приведены соответствующие расчеты. При этом такое описание должно позволять пользователю отчета об оценке понять логику процесса определения стоимости и соответствие выбранного оценщиком метода (методов) объекту оценки, определяемому виду стоимости и предполагаемому использованию результатов оценки.

- Оценщиком при проведении расчетов в рамках метода выделения (стр. 88) допущено отступление от последовательности действий, изложенных, в частности, в учебнике «Оценка стоимости недвижимости» С. В. Грибовского, 2003 г., стр. 452-453:

«...в зависимости от способа обработки первичной информации о продажах аналогов, возможны, по крайней мере, два варианта использования этого метода.

Один из них предполагает анализ, корректировку цен продаж улучшенных (застроенных) земельных участков и расчет итогового значения стоимости, а затем выделение искомой стоимости земли путем вычитания рыночной стоимости улучшений из итогового значения стоимости.

В другом варианте вначале рассчитывается стоимость земли по каждому из имеющихся аналогов, а затем полученные результаты анализируются и корректируются с целью расчета искомой стоимости земельного участка. Так для второго варианта оценки использование метода предполагает следующую последовательность действий:

- подбор объектов недвижимости с участками земли, аналогичными оцениваемому, с известными ценами продаж;
- оценка рыночной стоимости улучшений для каждого из подобранных объектов недвижимости как разности полной восстановительной стоимости и накопленного износа;
- расчет рыночных стоимостей участков земли, находящихся в составе подобранных объектов недвижимости;
- корректировка полученных стоимостей земельных участков к стоимости оцениваемого участка;
- расчет стоимости оцениваемого земельного участка как среднего или средневзвешенного значения откорректированных стоимостей земельных участков».

Аналогичный алгоритм действий при реализации метода выделения в рамках сравнительного подхода рекомендован Распоряжения Минимущества РФ от 06.03.2002 г. № 568-р.

Иной методологический источник, на который опирался Оценщик при реализации метода выделения в рамках сравнительного подхода, не указан.

- В описании корректировки на площадь (стр. 88) указано, что с увеличением размера земельного участка стоимость единицы его площади, как правило, уменьшается. При этом, к объектам - аналогам земельных участков меньшей площади, чем у объекта оценки, применены повышающие корректировки (стр. 89). Вместе с тем, при пересчете, согласно изданию «Справочник оценщика недвижимости - 2020. Земельные участки. Часть 2», под ред. Л.А. Лейфера, получаются значения меньше единицы, то есть, корректировки должны быть отрицательными.

Нарушены требования п.5 ФСО №3 - «информация, приведенная в отчете об оценке, существенным образом влияющая на стоимость объекта оценки, должна быть подтверждена» и требованию статьи 11 Федерального закона об оценочной



деятельности в Российской Федерации №135-ФЗ: «Отчет не должен допускать неоднозначное толкование или вводить в заблуждение»

- Введение корректировки на уровень пешеходного трафика на основе показателей wi-fi-радаров не обосновано (стр. 82, 105 Отчета). В Отчете не представлена информация о наличии радаров в месте расположения объекта оценки. Вместе с тем, не подтверждена связь посещаемости объекта оценки с количеством устройств, попадающих в зону действия радара; для посещения объекта оценки, супермаркета формата «у дома», наличие при себе мобильного средства связи не является необходимым.

### **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 капитального строительства с кадастровым номером **36:34:0105038:5134**.

В соответствии с пунктом 6 Приказа Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 24.08.2020 №П/0311 «Об утверждении порядка работы комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости», Москалев Алексей Игоревич заявил самоотвод по причине личной заинтересованности в исходе голосования, в связи с подготовкой отчета об оценке рыночной стоимости по рассматриваемому объекту капитального строительства ООО «АКГ «ИнвестОценка», генеральным директором которого он является.

#### ГОЛОСОВАЛИ:

<b>Члены комиссии</b>	<b>За</b>	<b>Против</b>
Калабухов Геннадий Алексеевич	За	
Волков Владимир Викторович	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Москалев Алексей Игоревич	-	-
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Тархов Александр Евгеньевич	За	
Юсупов Сергей Валентинович	За	

за – 6 членов комиссии;  
против - 0.

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

Отклонить заявление.

**Вопрос 7.** Рассмотрение заявления

от 03.06.2022 №90 (кадастровый номер 36:34:0105038:4074).

Предметом спора является:

вид объекта недвижимости	здание
кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	<b>36:34:0105038:4074</b> Воронежская обл., г. Воронеж, ул. Минская, д. 636
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	90 123 846,21
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 Ассоциация "Русское общество оценщиков"
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	ООО "АКГ "ИнвестОценка"
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	78 878 086,00

С.В. Юсупов сообщил, что состав документов, поданных в комиссию, соответствует перечню документов, определенных частью 9 статьи 22 Федерального закона от 03.07.2016 № 237-ФЗ "О государственной кадастровой оценке".

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией администрации городского округа город Воронеж (вх. от 21.06.2022 №52/3-1-22/52), согласно которой администрация городского округа город Воронеж считает нецелесообразным уменьшение кадастровой стоимости земельного участка с кадастровым номером 36:34:0105038:4074.

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией ГБУ ВО «ЦГКО ВО» (исх. от 21.06.2022 №52/3-12/181), согласно которой, объект оценки – «Здание» с назначением «нежилое» с кадастровым номером 36:34:0105038:4074, в Перечне, предоставленном Росреестром, содержал следующую информацию о наименовании: «Торговый центр», год ввода в эксплуатацию – 2010 г., этажность – 4, материал стен – кирпичные, класс конструктивной системы - КС-1, группа капитальности – I. В результате группировки объект отнесен к группе Магазины 4-6 КС-1.

Кадастровая стоимость данного объекта рассчитывалась затратным подходом, методом определения стоимости затрат на воспроизводство.

**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, требований к описанию в отчете об оценке информации, используемой при проведении оценки, которые выражаются в том, что:



Нарушены требования п.8 (и) ФСО №3, согласно которому в отчете должно быть описано обоснование выбора используемых подходов к оценке и методов в рамках каждого из применяемых подходов, приведена последовательность определения стоимости объекта оценки, а также приведены соответствующие расчеты. При этом такое описание должно позволять пользователю отчета об оценке понять логику процесса определения стоимости и соответствие выбранного оценщиком метода (методов) объекту оценки, определяемому виду стоимости и предполагаемому использованию результатов оценки.

- Оценщиком при проведении расчетов в рамках метода выделения (стр. 88) допущено отступление от последовательности действий, изложенных, в частности, в учебнике «Оценка стоимости недвижимости» С. В. Грибовского, 2003 г., стр. 452-453:

«...в зависимости от способа обработки первичной информации о продажах аналогов, возможны, по крайней мере, два варианта использования этого метода.

Один из них предполагает анализ, корректировку цен продаж улучшенных (застроенных) земельных участков и расчет итогового значения стоимости, а затем выделение искомой стоимости земли путем вычитания рыночной стоимости улучшений из итогового значения стоимости.

В другом варианте вначале рассчитывается стоимость земли по каждому из имеющихся аналогов, а затем полученные результаты анализируются и корректируются с целью расчета искомой стоимости земельного участка. Так для второго варианта оценки использование метода предполагает следующую последовательность действий:

- подбор объектов недвижимости с участками земли, аналогичными оцениваемому, с известными ценами продаж;
- оценка рыночной стоимости улучшений для каждого из подобранных объектов недвижимости как разности полной восстановительной стоимости и накопленного износа;
- расчет рыночных стоимостей участков земли, находящихся в составе подобранных объектов недвижимости;
- корректировка полученных стоимостей земельных участков к стоимости оцениваемого участка;
- расчет стоимости оцениваемого земельного участка как среднего или средневзвешенного значения откорректированных стоимостей земельных участков».

Аналогичный алгоритм действий при реализации метода выделения в рамках сравнительного подхода рекомендован Распоряжения Минимущества РФ от 06.03.2002 г. № 568-р.

Иной методологический источник, на который опирался Оценщик при реализации метода выделения в рамках сравнительного подхода, не указан.

- В описании корректировки на площадь (стр. 88) указано, что с увеличением размера земельного участка стоимость единицы его площади, как правило, уменьшается. При этом, к аналогам земельных участков меньшей площади, чем у объекта оценки, применены повышающие корректировки (стр. 89). Вместе с тем, при пересчете, согласно изданию «Справочник оценщика недвижимости - 2020. Земельные участки. Часть 2», под ред. Л.А. Лейфера, получают значения меньше единицы, то есть, корректировки должны быть отрицательными.

Нарушены требования п.5 ФСО №3: информация, приведенная в отчете об оценке, существенным образом влияющая на стоимость объекта оценки, должна

быть подтверждена» и требованию статьи 11 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ: Отчет не должен допускать неоднозначное толкование или вводить в заблуждение.

- Введение корректировки на уровень пешеходного трафика на основе показателей wi-fi-радаров не обосновано (стр. 82, 105 Отчета). В Отчете не представлена информация о наличии радаров в месте расположения объекта оценки. Вместе с тем, не подтверждена связь посещаемости объекта оценки с количеством устройств, попадающих в зону действия радара; для посещения объекта оценки, супермаркета формата «у дома», наличие при себе мобильного средства связи не является необходимым.

### **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 капитального строительства с кадастровым номером **36:34:0105038:4074**.

В соответствии с пунктом 6 Приказа Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 24.08.2020 №П/0311 «Об утверждении порядка работы комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости», Москалев Алексей Игоревич заявил самоотвод по причине личной заинтересованности в исходе голосования, в связи с подготовкой отчета об оценке рыночной стоимости по рассматриваемому объекту капитального строительства ООО «АКГ «ИнвестОценка», генеральным директором которого он является.

#### **ГОЛОСОВАЛИ:**

<b>Члены комиссии</b>	<b>За</b>	<b>Против</b>
Калабухов Геннадий Алексеевич	За	
Волков Владимир Викторович	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Москалев Алексей Игоревич	-	-
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Гархов Александр Евгеньевич	За	
Юсупов Сергей Валентинович	За	

за – 6 членов комиссии;  
против - 0.

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



**Вопрос 8.** Рассмотрение заявления

от 03.06.2022 №91 (кадастровые номера 36:34:0508001:102, 36:34:0508001:103, 36:34:0508001:104).

Предметом спора является:

вид объекта недвижимости	земельный участок
кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	<b>36:34:0508001:102</b> Воронежская область, г. Воронеж, проспект Патриотов, 19б
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	28 057 074,81
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 Ассоциация "Русское общество оценщиков"
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	ООО "АКГ "ИнвестОценка"
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	19 772 640,00

вид объекта недвижимости	земельный участок
кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	<b>36:34:0508001:103</b> Воронежская область, г. Воронеж, проспект Патриотов, 19в
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	30 832 285,47
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 Ассоциация "Русское общество оценщиков"
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	ООО "АКГ "ИнвестОценка"
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	21 728 412,00

вид объекта недвижимости	земельный участок
кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	<b>36:34:0508001:104</b> Воронежская область, г. Воронеж, проспект Патриотов, 19

Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	17 608 525,27
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 Ассоциация "Русское общество оценщиков"
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	ООО "АКГ "ИнвестОценка"
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	12 409 242,00

С.В. Юсупов сообщил, что состав документов, поданных в комиссию, соответствует перечню документов, определенных частью 9 статьи 22 Федерального закона от 03.07.2016 № 237-ФЗ "О государственной кадастровой оценке".

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией администрации городского округа город Воронеж (вх. от 21.06.2022 №52/3-1-22/52), согласно которой администрация городского округа город Воронеж считает нецелесообразным уменьшение кадастровой стоимости земельных участков с кадастровыми номерами 36:34:0508001:102, 36:34:0508001:103, 36:34:0508001:104.

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией ГБУ ВО «ЦГКО ВО» (исх. от 21.06.2022 №52/3-12/181), согласно которой:

- объект оценки с кадастровым номером 36:34:0508001:102, в Перечне, предоставленном Росреестром, содержал следующую информацию: «под комплекс объектов транспортно-экспедиционного обслуживания», что дало основание присвоить данному объекту оценки код расчёта вида использования 06:000.

- объект оценки с кадастровым номером 36:34:0508001:103, в Перечне, предоставленном Росреестром, содержал следующую информацию: «под комплекс объектов транспортно-экспедиционного обслуживания», что дало основание присвоить данному объекту оценки код расчёта вида использования 04:090.

- объект оценки с кадастровым номером 36:34:0508001:104, в Перечне, предоставленном Росреестром, «Под незавершенное строительство комплекса транспортно-экспедиционного обслуживания», что дало основание присвоить данному объекту оценки код расчёта вида использования 06:000.

Кроме того, в Перечне содержалась информация об оспаривании вышеуказанных земельных участков в суде, что дало основание отнести данные объекты оценки к 14 сегменту «Иное использование». В соответствии с пунктом 9.1 Методических указаний №226, данные объекты оценки в результате группировки отнесены к группе расчета 14.000.

Кадастровая стоимость данных объектов рассчитывалась сравнительным подходом, методом индексирования прошлых результатов.

**В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:**

Оформление и содержание отчета об оценке соответствует требованиям Федерального закона от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», а также требованиям, установленным федеральными стандартами оценки.



## ВЫВОД

**Результаты, полученные в рамках данного отчёта, рекомендованы к использованию для установления кадастровой стоимости в размере рыночной.**

Председательствующим на голосовании вынесен вопрос об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером **36:34:0508001:102** в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

В соответствии с пунктом 6 Приказа Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 24.08.2020 №П/0311 «Об утверждении порядка работы комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости», Москалев Алексей Игоревич заявил самоотвод по причине личной заинтересованности в исходе голосования, в связи с подготовкой отчета об оценке рыночной стоимости по рассматриваемому земельному участку ООО «АКГ «ИнвестОценка», генеральным директором которого он является.

### ГОЛОСОВАЛИ:

Члены комиссии	За	Против
Калабухов Геннадий Алексеевич	За	
Волков Владимир Викторович	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Москалев Алексей Игоревич	-	-
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Тархов Александр Евгеньевич	За	
Юсупов Сергей Валентинович	За	

за – 6 членов комиссии;  
против - 0.

### По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Определить кадастровую стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером **36:34:0508001:102** в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

Председательствующим на голосовании вынесен вопрос об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером **36:34:0508001:103** в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

В соответствии с пунктом 6 Приказа Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 24.08.2020 №П/0311 «Об утверждении порядка работы комиссии по рассмотрению споров о результатах определения

кадастровой стоимости», Москалев Алексей Игоревич заявил самоотвод по причине личной заинтересованности в исходе голосования, в связи с подготовкой отчета об оценке рыночной стоимости по рассматриваемому земельному участку ООО «АКГ «ИнвестОценка», генеральным директором которого он является.

**ГОЛОСОВАЛИ:**

<b>Члены комиссии</b>	<b>За</b>	<b>Против</b>
Калабухов Геннадий Алексеевич	За	
Волков Владимир Викторович	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Москалев Алексей Игоревич	-	-
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Тархов Александр Евгеньевич	За	
Юсупов Сергей Валентинович	За	

за – 6 членов комиссии;  
против - 0.

**По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:**

Определить кадастровую стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером **36:34:0508001:103** в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

Председательствующим на голосовании вынесен вопрос об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером **36:34:0508001:104** в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

В соответствии с пунктом 6 Приказа Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 24.08.2020 №П/0311 «Об утверждении порядка работы комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости», Москалев Алексей Игоревич заявил самоотвод по причине личной заинтересованности в исходе голосования, в связи с подготовкой отчета об оценке рыночной стоимости по рассматриваемому земельному участку ООО «АКГ «ИнвестОценка», генеральным директором которого он является.

**ГОЛОСОВАЛИ:**

<b>Члены комиссии</b>	<b>За</b>	<b>Против</b>
Калабухов Геннадий Алексеевич	За	
Волков Владимир Викторович	За	



Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Москалев Алексей Игоревич	-	-
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Тархов Александр Евгеньевич	За	
Юсупов Сергей Валентинович	За	

за – 6 членов комиссии;  
против - 0.

**По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:**

Определить кадастровую стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером **36:34:0508001:104** в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

**Вопрос 9.** Рассмотрение заявления

от 06.06.2022 №92 (кадастровый номер 36:11:0100017:125).

Предметом спора является:

вид объекта недвижимости	здание
кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	<b>36:11:0100017:125</b> Воронежская область, Каменский р-н, пгт Каменка, ул. Ленина, д. 2Д
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	20 995 580,85
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 Ассоциация "Русское общество оценщиков"
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	Частнопрактикующий оценщик Трюшников Евгений Сергеевич
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	14 862 000,00

С.В. Юсупов сообщил, что состав документов, поданных в комиссию, соответствует перечню документов, определенных частью 9 статьи 22 Федерального закона от 03.07.2016 № 237-ФЗ "О государственной кадастровой оценке".

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией ГБУ ВО «ЦГКО ВО» (исх. от 21.06.2022 №52/3-12/181), согласно которой, объект оценки –«Здание» с назначением «нежилое» с кадастровым номером 36:11:0100017:125, в Перечне, предоставленном Росреестром, содержал следующую

информацию о наименовании: «магазин», год ввода в эксплуатацию – 2015 г., этажность – 6, материал стен – кирпичные, класс конструктивной системы - КС-1, группа капитальности – I. В результате группировки объект отнесён к группе 0403.05.01 Магазины 4-6 КС-1.

Кадастровая стоимость данного объекта рассчитывалась затратным подходом, методом определения стоимости затрат на воспроизводство.

**В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:**

Оформление и содержание отчета об оценке соответствует требованиям Федерального закона от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», а также требованиям, установленным федеральными стандартами оценки.

**ВЫВОД**

**Результаты, полученные в рамках данного отчёта, рекомендованы к использованию для установления кадастровой стоимости в размере рыночной.**

Председательствующим на голосовании вынесен вопрос об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером **36:11:0100017:125** в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

**ГОЛОСОВАЛИ:**

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

за – 7 членов комиссии;  
против - 0.

**По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:**

Определить кадастровую стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером **36:11:0100017:125**. в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

**Вопрос 10. Рассмотрение заявления**

от 06.06.2022 №93 (кадастровый номер 36:27:0012102:289).



Предметом спора является:

вид объекта недвижимости	здание
кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	<b>36:27:0012102:289</b> Воронежская область, Россошанский р-н, г. Россошь, ул. Пролетарская, 60
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	17 492 915,41
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 Ассоциация "Русское общество оценщиков"
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	Частнопрактикующий оценщик Трюшников Евгений Сергеевич
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	13 132 000,00

С.В. Юсупов сообщил, что состав документов, поданных в комиссию, соответствует перечню документов, определенных частью 9 статьи 22 Федерального закона от 03.07.2016 № 237-ФЗ "О государственной кадастровой оценке".

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией ГБУ ВО «ЦГКО ВО» (исх. от 21.06.2022 №52/3-12/181), согласно которой, объект оценки – «Здание» с назначением «нежилое» с кадастровым номером 36:27:0012102:289, в Перечне, предоставленном Росреестром, содержал следующую информацию о наименовании: «Торговый центр «Октябрь»», год ввода в эксплуатацию – 2016 г., этажность – 1, материал стен - из прочих материалов, класс конструктивной системы – КС-3, группа капитальности - III и(или) IV.

В результате группировки объект отнесён к группе Магазины 1-3 КС-3.

Кадастровая стоимость данного объекта рассчитывалась затратным подходом, методом определения стоимости затрат на воспроизводство.

**В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:**

Оформление и содержание отчета об оценке соответствует требованиям Федерального закона от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», а также требованиям, установленным федеральными стандартами оценки.

## ВЫВОД

**Результаты, полученные в рамках данного отчёта, рекомендованы к использованию для установления кадастровой стоимости в размере рыночной.**

Председательствующим на голосовании вынесен вопрос об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером **36:27:0012102:289** в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

ГОЛОСОВАЛИ:

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

за – 7 членов комиссии;  
против - 0.

**По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:**

Определить кадастровую стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером **36:27:0012102:289** в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

**Вопрос 11.** Рассмотрение заявления

от 09.06.2022 №95

(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 р-н, 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 «Региональная ассоциация оценщиков»
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	ООО Юридическая компания "Бизнес консалтинг"
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	3 808 000,00



вид объекта недвижимости	земельный участок
кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	<b>36:27:0010600:80</b> Воронежская область, Россошанский р-н, 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 «Региональная ассоциация оценщиков»
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	ООО Юридическая компания "Бизнес консалтинг"
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	20 187 000,00

С.В. Юсупов сообщил, что состав документов, поданных в комиссию, соответствует перечню документов, определенных частью 9 статьи 22 Федерального закона от 03.07.2016 № 237-ФЗ "О государственной кадастровой оценке".

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией ГБУ ВО «ЦГКО ВО» (исх. от 21.06.2022 №52/3-12/181), согласно которой:

- земельный участок с кадастровым номером 36:05:0100142:20 в Перечне, предоставленном Росреестром, содержал следующую информацию о виде разрешенного использования: «для производственных целей», что дало основание отнести данный объект оценки к сегменту 6 «Производственная деятельность» с присвоением кода расчёта вида использования 06:090 «Склады».

В соответствии с пунктом 9.1 Методических указаний №226, данный объект оценки в результате группировки отнесён к группе расчета 06:000.01.03.

Кадастровая стоимость данного объекта рассчитывалась сравнительным подходом (применение обосновано достаточным количеством информации об аналогах и о ценообразующих факторах) методом статистического (регрессионного) моделирования.

- земельный участок с кадастровым номером 36:05:0100142:80 в Перечне, предоставленном Росреестром, содержал следующую информацию о виде разрешенного использования: «для производственной базы с подъездными ж/дорожными путями», что дало основание отнести данный объект оценки к сегменту 6 «Производственная деятельность» с присвоением кода расчёта вида использования 06:050 «Нефтехимическая промышленность».

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

Согласно п. 9.2.2.5.3.2. Указаний определение кадастровой стоимости данных земельных участков осуществляется путем построения статистической (регрессионной) модели с учетом статистического анализа связи между рыночной ценой и (или) рыночной стоимостью земельных участков и ценообразующими факторами. По результатам сбора и анализа объектов-аналогов у Исполнителя отсутствует достаточная для построения статистической модели оценки

кадастровой стоимости рыночная информация для данных групп объектов недвижимости, поэтому определение кадастровой стоимости данных земельных участков осуществлено методом типового (эталонного) объекта недвижимости в соответствии с п. 7.2. Указаний.

При применении метода типового (эталонного) объекта недвижимости определяется стоимость типового (эталонного) объекта. В стоимость типового (эталонного) объекта могут вноситься корректировки, учитывающие отличие ценообразующих характеристик объекта недвижимости от типового (эталонного) объекта недвижимости.

**В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:**

Оформление и содержание отчета об оценке соответствует требованиям Федерального закона от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», а также требованиям, установленным федеральными стандартами оценки.

**ВЫВОД**

**Результаты, полученные в рамках данного отчёта, рекомендованы к использованию для установления кадастровой стоимости в размере рыночной.**

Председательствующим на голосовании вынесен вопрос об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером **36:27:0010600:20** в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

**ГОЛОСОВАЛИ:**

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

за – 7 членов комиссии;  
против - 0.

**По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:**

Определить кадастровую стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером **36:05:0100142:20**. в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.



Председательствующим на голосовании вынесен вопрос об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером **36:27:0010600:80** в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

ГОЛОСОВАЛИ:

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

за – 7 членов комиссии;  
против - 0.

**По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:**

Определить кадастровую стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером **36:27:0010600:80**. в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

**Вопрос 12.** Рассмотрение заявления

от 09.06.2022 №96

(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, 7-а
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 «Региональная ассоциация оценщиков»

Сведения об оценщике, выполнившем отчет	ООО Юридическая компания "Бизнес консалтинг"
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	34 772 000,00

С.В. Юсупов сообщил, что состав документов, поданных в комиссию, соответствует перечню документов, определенных частью 9 статьи 22 Федерального закона от 03.07.2016 № 237-ФЗ "О государственной кадастровой оценке".

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией администрации городского округа город Воронеж (вх. от 21.06.2022 №52/3-1-22/53), согласно которой администрация городского округа город Воронеж считает нецелесообразным уменьшение кадастровой стоимости земельного участка с кадастровым номером 36:34:0310012:1821.

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией ГБУ ВО «ЦГКО ВО» (исх. от 21.06.2022 №52/3-12/181), согласно которой, земельный участок с кадастровым номером 36:34:0310012:1821 в Перечне, предоставленном Росреестром, содержал следующую информацию о виде разрешенного использования : «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 Федерального закона №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 том, что:

Нарушены требования п. 5 ФСО № 3: информация, приведенная в отчете об оценке, существенным образом влияющая на стоимость объекта оценки, должна быть подтверждена.

На стр. 73 Отчета корректировка на асфальтирование применена безосновательно. Асфальтовое замощение, не отвечающее признакам сооружения, не может быть признано самостоятельным объектом недвижимости, основание письмо Минфина от 08.02.2021 № 03-05-05-01/7876.

**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 **36:34:0310012:1821**.



**ГОЛОСОВАЛИ:**

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

за – 7 членов комиссии;  
против - 0.


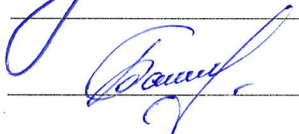
**По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:**

Отклонить заявление.

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

Председатель комиссии

Секретарь

С.В. Юсупов

Е.Ю. Башкатова