



**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 № 8

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

24.05.2022
15:00 часов

г. Воронеж, пл. Ленина,
д.12, каб.216

Председатель Комиссии

Сергей Валентинович
Юсупов

Секретарь Комиссии

Екатерина Юрьевна
Башкатова

ПРИСУТСТВОВАЛИ:

члены Комиссии:

Заместитель руководителя департамента финансов
Воронежской области

Владимир Викторович
Волков

Общественный представитель Уполномоченного
по защите прав предпринимателей в Воронежской
области

Марина Владимировна
Сенцова

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

Главный эксперт отдела экономического развития
Администрации Новоусманского муниципального
района Воронежской области

Анна Александровна
Разумная

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 26.04.2022 №54 (кадастровый номер
36:02:0000000:439).
2. Рассмотрение заявления
от 26.04.2022 №55 (кадастровый номер
36:31:3800010:51).
3. Рассмотрение заявления
от 26.04.2022 №56
(кадастровый номер 36:34:0208079:153).
4. Рассмотрение заявления
от
26.04.2022 №57 (кадастровые номера 36:14:0540001:255, 36:14:0540001:261).
5. Рассмотрение заявления
от 26.04.2022 №58
(кадастровый номер 36:16:0101007:176).
6. Рассмотрение заявления
от 27.04.2022 №59 (кадастровый номер 36:34:0602012:190).
7. Рассмотрение заявления
от
27.04.2022 №60 (кадастровый номер 36:34:0209020:15).
8. Рассмотрение заявления
от

04.05.2022 №62 (кадастровый номер 36:34:0205014:3).

9. Рассмотрение заявления

от 05.05.2022 №63 (кадастровый номер 36:34:0105038:5134).

10. Рассмотрение заявления

от 05.05.2022 №64 (кадастровый номер 36:34:0105038:4074).

Вопрос 1. Рассмотрение заявления

от 26.04.2022 №54

(кадастровый номер 36:02:0000000:439).

Предметом спора является:

вид объекта недвижимости	здание
кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:02:0000000:439 Воронежская область, Бобровский р-н, с. Хреновое, ул. Базарная площадь, д. 49
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	34 612 792,59
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	Некоммерческое партнерство "Саморегулируемая межрегиональная ассоциация специалистов-оценщиков"
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	ООО "Калетта"
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	17 323 000,00

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 Бобровского муниципального района Воронежской области (вх. от 20.05.2022 №52/3-1-22/38), согласно которой администрация Бобровского муниципального района Воронежской области возражает против установления кадастровой стоимости объекта капитального строительства с кадастровым номером 36:02:0000000:439 в размере его рыночной стоимости.

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией ГБУ ВО «ЦГКО ВО» (исх. от 19 мая 2022 №52/3-12/146), согласно которой, объект оценки – Здание с назначением «нежилое» с кадастровым номером 36:02:0000000:439, в Перечне, предоставленном Росреестром, содержал следующую информацию о наименовании: «Торговый центр», год ввода в эксплуатацию – 2018 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 Все ОН\ОЗС\Затратный подход, код подгруппы: 0403.

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

В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:

Отчет об оценке содержит нарушения 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 статьи 11 Федерального закона об оценочной деятельности в РФ №135-ФЗ: отчет не должен допускать неоднозначное толкование или вводить в заблуждение и требования 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.

- Включение НДС в итоговую величину рыночной стоимости не обосновано; вопросы исчисления налога на добавленную стоимость относятся не к деятельности, результатом которой является определение рыночной стоимости, а к отношениям, связанным со сделками с объектами недвижимости.

- Даты предложения объектов - аналогов №№ 1,2 для сравнительного подхода (стр. 43 Отчета) отличаются от даты оценки на значительный период времени, более года. Корректировка, учитывающая изменение цены не применена.

- Для корректировки на уторговывание, на недозагрузку, приняты значения, рекомендуемые для помещений свободного назначения (стр. 42, 47, 50 Отчета), в то время как объект оценки является торговым центром. Корректировка применена ошибочно.

- Площадь земельного участка объекта- аналога №2 для сравнительного подхода (стр. 43 Отчета) не подтверждена, поскольку данный земельный участок не идентифицирован согласно ПКК Росреестра.

- При расчете доходным подходом и объект оценки, и объекты - аналоги №№ 2,3 отнесены к категории «населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра», тогда как объект оценки существенно превосходит объекты-аналоги по данному фактору: находится на расстоянии 32 км от Воронежа (объект-аналог №3 - 212 км, объект-аналог №3 - 104 км).

- При расчете доходным подходом корректировка на материал стен (стр.51 Отчета) для аналогов применена безосновательно, поскольку в материалах Отчета не приведена информация о материале стен аналогов.

Нарушены требования ФСО №7 п. 22 д: «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»

- Не учтено различие объекта оценки и объекта- аналога №2 в рамках сравнительного подхода (стр. 43 Отчета) по фактору местоположения внутри населенного пункта. Оцениваемый объект расположен в центральной части села, с высокой плотностью застройки, объект-аналог № 2 расположен на окраине села, с низкой плотностью застройки. Данный фактор является определяющим для торгового центра, поскольку отражает уровень проходимости людского потока.

Нарушены требования ФСО №7 п. 22б: для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным.

- При расчете сравнительным подходом для объекта оценки принято среднее значение диапазона корректировок по фактору местоположения относительно областного центра, тогда как для объектов- аналогов №1,3 приняты максимальные значения диапазонов (стр. 42 Отчета); обоснование не приведено.

- При расчете доходным подходом для объекта оценки принято среднее значение диапазона корректировок по фактору местоположения относительно областного центра, тогда как для аналогов №1-3 приняты максимальные значения диапазона (стр. 51 Отчета); обоснование не приведено.

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 **36:02:0000000:439**.

ГОЛОСОВАЛИ:

Члены комиссии	За	Против
Волков Владимир Викторович	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Москалев Алексей Игоревич	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Тархов Александр Евгеньевич	За	
Юсупов Сергей Валентинович	За	

за – 7 членов комиссии;
против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Отклонить заявление.

Вопрос 2. Рассмотрение заявления

от 26.04.2022 №55

(кадастровый номер 36:31:3800010:51).

Предметом спора является:

вид объекта недвижимости	земельный участок
кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:31:3800010:51 Воронежская область, Хохольский р-н, с/п Петинское
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	53 642 271,84
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 Ассоциация "Русское общество оценщиков"
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	Частнопрактикующий оценщик Трюшников Евгений Сергеевич
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	29 214 300,00

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 ГБУ ВО «ЦГКО ВО» (исх. от 19 мая 2022 №52/3-12/146), согласно которой:

- объект оценки с кадастровым номером 36:31:3800010:51 в Перечне, предоставленном Росреестром, содержал следующую информацию о виде разрешенного использования: «для производственных целей», 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 расчёта: 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:

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 **36:31:3800010:51** в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

ГОЛОСОВАЛИ:

Члены комиссии	За	Против
Волков Владимир Викторович	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Москалев Алексей Игоревич	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Тархов Александр Евгеньевич	За	
Юсупов Сергей Валентинович	За	

за – 7 членов комиссии;
против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Определить кадастровую стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером **36:31:3800010:51** в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

Вопрос 3. Рассмотрение заявления

от

26.04.2022 №56 (кадастровый номер 36:34:0208079:153).

Предметом спора является:

вид объекта недвижимости	земельный участок
кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:34:0208079:153 Воронежская область, г. Воронеж, ул. Машиностроителей, 22
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	50 774 156,23
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.)	32 352 000,00

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 19.05.2022 №52/3-1-22/36), согласно которой администрация городского округа город Воронеж считает нецелесообразным уменьшение кадастровой стоимости земельного участка с кадастровым номером 36:34:0208079:153.

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией ГБУ ВО «ЦГКО ВО» (исх. от 19 мая 2022 №52/3-12/146), согласно с которой объект оценки с кадастровым номером 36:34:0208079:153 в Перечне, предоставленном Росреестром, содержал следующую информацию о виде разрешенного использования: «Топливный склад №3», что дало основание отнести данный объект оценки к сегменту 6 «Производственная деятельность» с присвоением кода расчёта вида использования 06:090. 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 (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 Российской Федерации №135-ФЗ: «Отчет не должен допускать неоднозначное толкование или вводить в заблуждение» и требования п. 5 ФСО №3 - «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».

- Не учтено расположение на участке объекта-аналога №1 опоры ЛЭП; также, не учтены сведения из ЕГРП об ограничении прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации. В частности, относительно охранной зоны ЛЭП запрещено загромождать подъезды и подходы к опорам и устраивать складирование воспламеняющихся материалов, что ограничивает возможности использования участка.

- В отношении объекта-аналога №2, не учтено, что объект находится в собственности Воронежской области (собственность публично-правовых образований – информация ПКК Росреестра). Продажа имущества субъекта РФ осуществляется посредством аукциона на повышение; в таком случае, в объявлении указана стартовая цена.

- В отношении объекта - налога №2, не учтены имеющиеся ограничения – охранные зоны сетей инженерно-технического обеспечения общей площадью 553 кв. м; установлены ограничения в использовании в отношении ЛЭП на 705 кв. м (данные фонда государственного имущества Воронежской области).

- Объект оценки и объекты-аналоги относятся к разным ценовым зонам (согласно данным кластерного деления г. Воронежа, приведенному на стр. 21-22 Отчета); требуется проведение корректировки на местоположение.

Нарушены требования п.11 ФСО №3: «в тексте отчета об оценке должны присутствовать ссылки на источники информации либо копии материалов и распечаток, используемых в отчете, позволяющие делать выводы об источнике получения соответствующей информации и дате ее подготовки. В случае, если информация при опубликовании на сайте в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" не обеспечена свободным доступом на дату проведения оценки или после даты проведения оценки либо в будущем возможно изменение этой информации или адреса страницы, на которой она опубликована, либо используется информация, опубликованная не в общедоступном печатном издании, то к отчету об оценке должны быть приложены копии соответствующих материалов».

- В разделе анализа рынка (стр. 23-24 Отчета) приведена таблица, содержащая информацию предложений земельных участков; на текущую дату информация по ссылкам на интернет-страницы недоступна, копии интернет-страниц к Отчету не приложены.

ВЫВОД

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

Председательствующим на голосовании вынесен вопрос об отклонении заявления о пересмотре кадастровой стоимости земельного участка с кадастровым номером **36:34:0208079:153**.

ГОЛОСОВАЛИ:

Члены комиссии	За	Против
Волков Владимир Викторович	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Москалев Алексей Игоревич	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Тархов Александр Евгеньевич	За	
Юсупов Сергей Валентинович	За	

за – 7 членов комиссии;
против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:
Отклонить заявление.

Вопрос 4. Рассмотрение заявления

от 26.04.2022 №57 (кадастровые номера 36:14:0540001:255, 36:14:0540001:261).

Предметом спора является:

вид объекта недвижимости	земельный участок
кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:14:0540001:255 Воронежская область, Лискинский р-н, пос. подсобного хозяйства санатория им. Цюрупы, ул. Садовая, 5а
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	19 088 860,00
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	Саморегулируемая организация Ассоциация "Русское общество оценщиков"
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	Частнопрактикующий оценщик Трюшников Евгений Сергеевич
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	10 402 000,00

вид объекта недвижимости	земельный участок
кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:14:0540001:261 Воронежская область, Лискинский р-н, пос. подсобного хозяйства санатория им. Цюрупы, ул. Центральная, 1б
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	6 591 110,66
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.)	3 642 400,00

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 19 мая 2022 №52/3-12/146), согласно которой: объект оценки с кадастровым номером 36:14:0540001:255, содержал следующую информацию: «объекты придорожного сервиса», объект оценки с кадастровым номером 36:14:0540001:261 содержал информацию « для строительства объектов придорожного сервиса», что дало основание отнести данные объекты оценки к сегменту 6 «Производственная деятельность» с присвоением кода расчёта вида использования 04:099. В соответствии с пунктом 9.1 Методических указаний №226, данные объекты оценки в результате группировки отнесены к группе расчета 04.099.03

Кадастровая стоимость данных объектов рассчитывалась сравнительным подходом, методом УПКС.

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 **36:14:0540001:255** в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

ГОЛОСОВАЛИ:

Члены комиссии	За	Против
Волков Владимир Викторович	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Москалев Алексей Игоревич	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Тархов Александр Евгеньевич	За	
Юсупов Сергей Валентинович	За	

за – 7 членов комиссии;
против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Определить кадастровую стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером **36:14:0540001:255** 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 **36:14:0540001:261** в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

ГОЛОСОВАЛИ:

Члены комиссии	За	Против
Волков Владимир Викторович	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Москалев Алексей Игоревич	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Тархов Александр Евгеньевич	За	
Юсупов Сергей Валентинович	За	

за – 7 членов комиссии;
против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Определить кадастровую стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером **36:14:0540001:261** в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

Вопрос 5. Рассмотрение заявления

от 26.04.2022

№58 (кадастровый номер 36:16:0101007:176).

Предметом спора является:

вид объекта недвижимости	земельный участок
кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:16:0101007:176 Воонезская область, Новоусманский р-н, с. Новая Усмань, ул. Солнечная, 20а
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	17 758 980,00
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	Саморегулируемая организация Ассоциация "Русское общество оценщиков"

Сведения об оценщике, выполнившем отчет	Частнопрактикующий оценщик Трюшников Евгений Сергеевич
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	9 810 000,00

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 19 мая 2022 №52/3-12/146), согласно которой, объект оценки с кадастровым номером 36:16:0101007:176, в Перечне, предоставленном Росреестром, содержал следующую информацию о виде разрешенного использования: «хранение и переработка сельскохозяйственной продукции», «под промышленными объектами», что дало основание отнести данный объект оценки к сегменту 6 «Производственная деятельность» с присвоением кода расчёта вида использования 01:150. В соответствии с пунктом 9.1 Методических указаний №226, данный объект оценки в результате группировки отнесён к группе расчета 06.000.01.02.

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 и требования 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.

- Местоположение объекта-аналога №2 не идентифицировано. Объявление содержит информацию, противоречащую данным ПКК Росреестра, поскольку, по Яблочному переулку в п. Отрадное Новоусманского района не обнаружено земельных участков с разрешенным использованием «для производственных целей». Следовательно, достоверность характеристик участка, приведенных в Отчете (право частной собственности, назначение, близость к трассе, наличие коммуникаций, наличие подъездных путей), не подтверждена.

- Дата предложения аналога №3 взята из объявления неверно.

Нарушены требования п. 22 д ФСО №7: «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».

- Не учтено различие в местоположении объекта оценки и объектов-аналогов в пределах населенного пункта. Оцениваемый земельный участок находится в центральной части населенного пункта, вблизи крупных массивов жилой застройки, в отличие от объектов аналогов №№ 1,3, расположенных на окраине. Учитывая практику реализации продукции со склада (в случае объекта оценки - мукомольных, крупяных изделий и сахара), непосредственная близость к потребителю является важным ценообразующим фактором.

- Не учтено отсутствие подъездных путей к объекту-аналогу №1. Наличие и качество подъездных автомобильных путей, ведущих непосредственно к земельному участку, в том числе, разворотных площадок, является фактором, существенно влияющим на его стоимость.

Нарушены требования п.22 б ФСО №7: «для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным».

- В отчете безосновательно использованы различные поправочные коэффициенты для объекта оценки и объектов-аналогов. В качестве поправочного коэффициента на местоположение для объекта оценки принято минимальное значение диапазона по данным «АКГ «ИнвестОценка» (стр. 40 Отчета), для объектов-аналогов принято среднее значение диапазона.

- Нарушены требования п.11 ФСО №3: в тексте отчета об оценке должны присутствовать ссылки на источники информации либо копии материалов и распечаток, используемых в отчете, позволяющие делать выводы об источнике получения соответствующей информации и дате ее подготовки. В случае, если информация при опубликовании на сайте в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" не обеспечена свободным доступом на дату проведения оценки или после даты проведения оценки либо в будущем возможно изменение этой информации или адреса страницы, на которой она опубликована, либо используется информация, опубликованная не в общедоступном печатном издании, то к отчету об оценке должны быть приложены копии соответствующих материалов.

- В разделе анализа рынка (стр. 23-26 Отчета) приведена таблица, содержащая информацию предложений земельных участков; на текущую дату информация по ссылкам на интернет-страницы недоступна, копии интернет-страниц к Отчету не приложены.

ВЫВОД

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

Председательствующим на голосовании вынесен вопрос об отклонении заявления о пересмотре кадастровой стоимости земельного участка с кадастровым номером **36:16:0101007:176**.

ГОЛОСОВАЛИ:

Члены комиссии	За	Против
Волков Владимир Викторович	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	

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

за – 7 членов комиссии;
против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:
Отклонить заявление.

Вопрос 6. Рассмотрение заявления

от 27.04.2022 №59 (кадастровый номер 36:34:0602012:190).

Предметом спора является:

вид объекта недвижимости	земельный участок
кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:34:0602012:190 Воронежская область, г. Воронеж, ул. Дарвина, 1 л
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	59 406 034,41
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	ООО "АКГ "ИнвестОценка"
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	43 361 962,00

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 19.05.2022 №52/3-1-22/36), согласно которой администрация городского округа город Воронеж считает нецелесообразным уменьшение кадастровой стоимости земельного участка с кадастровым номером 36:34:0602012:190.

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией

ГБУ ВО «ЦГКО ВО» (исх. от 19 мая 2022 №52/3-12/146), согласно которой, объект оценки с кадастровым номером 36:34:0602012:190, в Перечне, предоставленном Росреестром, содержал следующий вид использования по документу: «для проектирования и строительства водно-спортивной базы», что дало основание присвоить объекту код расчета вида использования объекта 05:0013 «Спорт. Здания, сооружения, помещения, используемые для водных видов спорта (причалы и сооружения, необходимые для водных видов спорта и хранения соответствующего инвентаря)». Одновременно с этим, в распоряжении ГБУ имелась информация об установлении в отношении объекта рыночной стоимости, что дало основание отнести данный объект оценки к сегменту 14 «Иное использование». 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 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 **36:34:0602012:190** 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
Волков Владимир Викторович	За	
Сенцова Марина Владимировна	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 **36:34:0602012:190** в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

Вопрос 7. Рассмотрение заявления

от

27.04.2022 №60 (кадастровый номер 36:34:0209020:15).

Предметом спора является:

вид объекта недвижимости	земельный участок
кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:34:0209020:15 Воронежская область, г. Воронеж, Московский проспект, 1
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	79 430 456,00
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	Саморегулируемая организация Ассоциация "Русское общество оценщиков"
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	ООО "АКГ "ИнвестОценка"
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	64 331 300,00

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 19.05.2022 №52/3-1-22/36), согласно которой администрация городского округа город Воронеж считает нецелесообразным уменьшение кадастровой стоимости земельного участка с кадастровым номером 36:34:0209020:15.

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией ГБУ ВО «ЦГКО ВО» (исх. от 19 мая 2022 №52/3-12/146), согласно которой:

- объект оценки с кадастровым номером 36:34:0209020:15 в Перечне, предоставленном Росреестром, содержал следующую информацию о виде разрешенного использования: «Производственная база», 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 отнесён к группе расчёта: 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:

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 **36:34:0209020:15** 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
Волков Владимир Викторович	За	
Сенцова Марина Владимировна	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 **36:34:0209020:15** в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

Вопрос 8. Рассмотрение заявления

от 04.05.2022 №62 (кадастровый номер 36:34:0205014:3).

Предметом спора является:

вид объекта недвижимости	земельный участок
кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:34:0205014:3 Воронежская обл., г. Воронеж, Московский проспект, 21а
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	37 171 381,99
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 "Статус"
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	22 684 000,00

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 19.05.2022 №52/3-1-22/37), согласно которой администрация городского округа город Воронеж считает нецелесообразным уменьшение кадастровой стоимости земельного участка с кадастровым номером 36:34:0205014:3.

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией ГБУ ВО «ЦГКО ВО» (исх. от 19 мая 2022 №52/3-12/146), согласно которой:

- объект оценки с кадастровым номером 36:34:0205014:3 в Перечне, предоставленном Росреестром, содержал следующую информацию о виде разрешенного использования: «торгово-ярмарочный комплекс», что дало основание присвоить данному объекту код расчёта вида использования 04:030 «Рынки. Здания, сооружения, помещения, предназначенные для организации постоянной или временной торговли (ярмарка, рынок, базар), с учетом того, что каждое из торговых мест не располагает торговой площадью более 200 кв. м».

Кроме того, в Перечне содержалась информация об оспаривании вышеуказанного земельного участка в суде, что дало основание отнести земельный участок с кадастровым номером 36:34:0205014:3 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 данного объекта рассчитывалась сравнительным подходом методом индексации прошлых результатов.

Кадастровая стоимость рассчитана как произведение соответствующего индекса 1,07780 на кадастровую стоимость предыдущего тура оценки, сведения о которой предоставлены в Перечне объектов 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, 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.

- В объявлении объекта-аналога № 2 (стр. 47 отчета) содержится информация о наличии установленных ограничений в использовании земельного участка, однако на стр. 48 отчета оценщик отмечает, что «Охранная зона инженерных коммуникаций не мешает эксплуатировать участок в соответствии с разрешенным использованием», при этом анализ степени влияния данного ограничения не представлен. Оценщиком ошибочно не введена корректировка на наличие ограничения.

- Объект-аналог № 3 не идентифицирован, что не позволяет подтвердить достоверность характеристик, используемых в расчетах Отчета.

- Оценщиком допущена математическая ошибка в вычислениях цены предложения объекта-аналога №3, (стр. 50 Отчета), получаемая при делении цены предложения в руб. (25 000 000 руб.) на площадь объекта-аналога (5400 кв.м), $(25\ 000\ 000\ \text{руб.} / 5\ 400\ \text{кв.м.} = 4\ 630\ \text{руб./кв.м.})$, в то время как в расчетной таблице данное значение равно 6 373 руб./кв.м. Данная математическая ошибка существенным образом влияет на расчет определения и на итоговую величину стоимости объекта оценки.

ВЫВОД

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

Председательствующим на голосовании вынесен вопрос об отклонении заявления о пересмотре кадастровой стоимости земельного участка с кадастровым номером **36:34:0205014:3**.

ГОЛОСОВАЛИ:

Члены комиссии	За	Против
Волков Владимир Викторович	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	

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

за – 7 членов комиссии;
против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Отклонить заявление.

Вопрос 9. Рассмотрение заявления

от 05.05.2022 №63 (кадастровый номер
36:34:0105038:5134).

Предметом спора является:

вид объекта недвижимости	здание
кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:34:0105038:5134 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.)	57 425 546,00

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 19.05.2022 №52/3-1-22/35), согласно которой администрация городского округа город Воронеж считает нецелесообразным уменьшение кадастровой стоимости объекта капитального строительства с кадастровым номером 36:34:0105038:5134.

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией ГБУ ВО «ЦГКО ВО» (исх. от 19 мая 2022 №52/3-12/146), согласно которой, объект

оценки «Здание» с назначением «нежилое» с кадастровым номером 36:34:0105038:5134, в Перечне, предоставленном Росреестром, содержит 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:

Нарушены требования статьи 11 Федерального закона об оценочной деятельности в Российской Федерации №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».

- Введение корректировки на уровень пешеходного трафика на основе показателей wi-fi-радаров не обосновано (стр. 80, 97 Отчета). Использование wi-fi-радаров практикуется для определения наиболее посещаемых точек мегамолла – торгового центра формата «семейного выходного дня». Не очевидна связь количества запросов к сетям wi-fi с посещаемостью продуктивно-хозяйственного супермаркета формата «у дома», каким является объект оценки.

- В расчетной таблице № 10-11 (стр. 86 Отчета) строка № 1 имеет название «пятно застройки»; однако, в ней указаны значения общих площадей зданий. Приведенные площади зданий представлены в таблице 10-9 (стр. 84 Отчета).

Нарушены требования п.8 ФСО №3: «в отчете должна быть приведена последовательность определения стоимости объекта 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»

- На стр. 86 Отчета приведена корректировка на площадь земельного участка при расчете стоимости улучшений. Одновременно с этим, в отчете (стр. 66 Отчета) при расчете стоимости земельного участка указанная корректировка также применена. Повторное применение корректировки не обосновано и приводит к существенному искажению результата оценки.

Нарушены требования ФСО №7 п. 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».

- Не учтено отсутствие организованной парковки у объектов-аналогов, за исключением аналога по адресу: Московский проспект, 89 а.

Нарушены требования п. 11 ФСО №3: «В тексте отчета об оценке должны присутствовать ссылки на источники информации либо копии материалов и распечаток, используемых в отчете, позволяющие делать выводы об источнике получения соответствующей информации и дате ее подготовки. В случае, если информация при опубликовании на сайте в информационно-телекоммуникационной

сети "Интернет" не обеспечена свободным доступом на дату проведения оценки или после даты проведения оценки либо в будущем возможно изменение этой информации или адреса страницы, на которой она опубликована, либо используется информация, опубликованная не в общедоступном печатном издании, то к отчету об оценке должны быть приложены копии соответствующих материалов.»

- На стр. 70-72 Отчета приведена таблица, содержащая информацию предложений для сравнительного подхода; для объектов -аналогов №№ 2, 5-12 на текущую дату информация по ссылкам на интернет-страницы не доступна, копии интернет-страниц к Отчету не приложены. Аналогично, на стр. 89-90 Отчета приведена таблица, содержащая информацию предложений для доходного подхода; для объектов-аналогов №№ 4, 5, 6 на текущую дату информация по ссылкам на интернет-страницы не доступна, копии интернет-страниц к Отчету не приложены.

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:

Члены комиссии	За	Против
Волков Владимир Викторович	За	
Сенцова Марина Владимировна	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 10. Рассмотрение заявления

от 05.05.2022 №64 (кадастровый номер 36:34:0105038:4074).

Предметом спора является:

вид объекта недвижимости	здание
кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:34:0105038:4074 Воронежская обл., г. Воронеж, ул. Минская, д. 63б
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.)	77 752 398,00

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 19.05.2022 №52/3-1-22/35), согласно которой администрация городского округа город Воронеж считает нецелесообразным уменьшение кадастровой стоимости объекта капитального строительства с кадастровым номером 36:34:0105038:4074.

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией ГБУ ВО «ЦГКО ВО» (исх. от 19 мая 2022 №52/3-12/146), согласно которой, объект оценки – «Здание» с назначением «нежилое» с кадастровым номером 36:34:0105038:4074, в Перечне, предоставленном Росреестром, содержит 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 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 Российской Федерации» №135-ФЗ: «Отчет не должен допускать неоднозначное толкование или вводить в заблуждение» и требования пункта 5 ФСО №3 - «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».

- Оцениваемый объект по характеристикам оптимально соответствует своему назначению, согласно документам - торговый центр (зальная планировка, просторная входная группа, витринное остекление). Наилучшим и наиболее эффективным использованием принято текущее использование (стр.53 Отчета); иные варианты использования не приведены. При этом, для корректировки на торг и на недозагрузку помещений взяты значения, рекомендованные для объектов свободного назначения (стр. 78, 95, 104 Отчета). Данные значения корректировок выше, чем для торговых центров (наиболее прибыльного сегмента), поскольку большинство помещений свободного назначения могут использоваться под торговлю лишь частично; как правило, они представляют собой административные и бытовые здания советской постройки. Корректировка введена ошибочно.

- Введение корректировки на уровень пешеходного трафика на основе показателей wi-fi-радаров не обосновано (стр. 81, 98 Отчета). Использование wi-fi-радаров практикуется для определения наиболее посещаемых точек мегамолла – торгового центра формата «семейного выходного дня». Не очевидна связь количества запросов к сетям wi-fi с посещаемостью продуктивно-хозяйственного супермаркета формата «у дома», каким является объект оценки.

- Корректировка на площадь земельного участка при расчете стоимости улучшений, путем умножения полученной стоимости участка на повышающий коэффициент, применена безосновательно (стр. 87 Отчета).

- Доля стоимости земельного участка в стоимости единого объекта недвижимости рассчитана неверно (стр. 87 Отчета). Для расчета стоимости земельных участков объектов-аналогов приняты их общие площади несмотря на то, что земельные участки застроены не полностью. Вместо значений площади пятна застройки в таблице указаны общие площади помещений.

Нарушены требования ФСО №7 п. 22 б: «в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным».

- В качестве объектов-аналогов для доходного подхода приняты здания из иных сегментов рынка, чем сегмент торговых центров, с иными факторами ценообразования. Объект -аналог №№ 1,3 представляют собой офисные здания с кабинетной системой, с одиночной входной дверью; объект- аналог №2 – здание общепита; для возможного использования под торговый центр эти здания требуют существенной реконструкции.

п. 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.

- Не учтено отсутствие организованной парковки у объектов-аналогов, за

исключением аналога по адресу: Московский проспект, 89 а.

Нарушены требования п. 11 ФСО №3: «В тексте отчета об оценке должны присутствовать ссылки на источники информации либо копии материалов и распечаток, используемых в отчете, позволяющие делать выводы об источнике получения соответствующей информации и дате ее подготовки. В случае, если информация при опубликовании на сайте в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" не обеспечена свободным доступом на дату проведения оценки или после даты проведения оценки либо в будущем возможно изменение этой информации или адреса страницы, на которой она опубликована, либо используется информация, опубликованная не в общедоступном печатном издании, то к отчету об оценке должны быть приложены копии соответствующих материалов».

- На стр. 71-73 Отчета приведена таблица, содержащая информацию предложений для сравнительного подхода; для объектов-аналогов №№ 2, 5-12 на текущую дату информация по ссылкам на интернет-страницы не доступна, копии интернет-страниц к Отчету не приложены.

Аналогично, на стр. 90-91 Отчета приведена таблица, содержащая информацию предложений для доходного подхода; для объектов №№ 4-6 на текущую дату информация по ссылкам на интернет-страницы не доступна, копии интернет-страниц к Отчету не приложены.

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:

Члены комиссии	За	Против
Волков Владимир Викторович	За	
Сенцова Марина Владимировна	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.

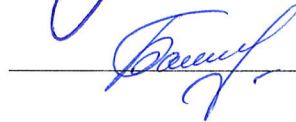
Председатель комиссии С.В. Юсупов подвел итоги заседания и объявил заседание закрытым.

Председатель комиссии



С.В. Юсупов

Секретарь



Е.Ю. Башкатова