



**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 № 4**

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

16.03.2022  
14:00 часов

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

Председатель Комиссии

Сергей Валентинович  
Юсупов

Секретарь Комиссии

Екатерина Юрьевна  
Башкатова

**ПРИСУТСТВОВАЛИ:**

***члены Комиссии:***

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

Геннадий Алексеевич  
Калабухов

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

Депутат Воронежской областной Думы VII созыва, член Комитета по имущественным и земельным отношениям

Андрей Михайлович  
Хабаров

Консультант исполнительного аппарата Ассоциации «Совет муниципальных образований Воронежской области»

Александр Дмитриевич  
Кнуров

### **Присутствовали:**

Заместитель директора ГБУ ВО «ЦГКО ВО»

Ольга Александровна  
Калагастова

Главный специалист отдела кадастровой оценки ГБУ ВО «ЦГКО ВО»

Елена Вячеславовна  
Немцова

### **Докладчик Сергей Валентинович Юсупов**

Председательствующий сообщил, что на заседании присутствуют 9 членов комиссии, кворум имеется, после чего объявил заседание открытым.

### **ПОВЕСТКА ДНЯ:**

1. Рассмотрение заявления  
(кадастровый номер 36:04:0102049:420).  
от 25.02.2022 №16
2. Рассмотрение заявления  
от 28.02.2022 №17 (кадастровый номер 36:28:8300017:358).
3. Рассмотрение заявления  
от 01.03.2022 №18 (кадастровый номер 36:34:0210018:4).  
от
4. Рассмотрение заявления  
от 02.03.2022 №19 (кадастровые номера  
36:20:6300008:192, 36:20:6300011:171).
5. Рассмотрение заявления  
от
6. Рассмотрение заявления  
от 03.03.2022  
№21 (кадастровые номера 36:10:0100204:360, 36:10:0100204:361).

**Вопрос 1.** Рассмотрение заявления

от 25.02.2022 №16

(кадастровый номер 36:04:0102049:420).

Предметом спора является:

вид объекта недвижимости	земельный участок
кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	<b>36:04:0102049:420</b> Воронежская область, г. Борисоглебск, ул. Середина, 1 "а"
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	3 200 982,50
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	Ассоциация "Русское общество оценщиков"
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	Частнопрактикующий оценщик Коваленко Андрей Владимирович
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	1 104 000,00

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 11.03.2022 №52/3-12/65), согласно которой, объект оценки с кадастровым номером 36:04:0102049:420, в Перечне, предоставленном Росреестром, содержал следующую информацию о виде разрешенного использования: «для дальнейшей эксплуатации территории фабрики», 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 расчёта 06.000.01.02.

Кадастровая стоимость земельного участка 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 статьи 11 Федерального закона об оценочной деятельности в РФ №135-ФЗ и требования ФСО № 3, пункт 8:** в отчёте об оценке

должны быть указаны дата составления и порядковый номер.

В представленном Отчете отсутствуют сведения о дате составления отчета об оценке.

**Нарушены требования ФСО № 1 п. 8** «Информация о событиях, произошедших после даты оценки, может быть использована для определения стоимости объекта оценки только для подтверждения тенденций, сложившихся на дату оценки, в том случае, когда такая информация соответствует сложившимся ожиданиям рынка на дату оценки», а также **требования ФСО № 3 п. 5** «Информация, приведенная в отчете об оценке, существенным образом влияющая на стоимость объекта оценки, должна быть подтверждена».

- Приведенные в отчете копии интернет-страниц всех объектов-аналогов содержат информацию о дате обновления объявлений позже даты оценки, информация о стоимостях земельных участков актуальных на дату проведения оценки не подтверждена.

- На стр. 75 отчета об оценке использовано среднее значение скидки на торг для неактивного рынка. Применение корректировки на торг для неактивного рынка не подтверждено соответствующим анализом рынка. Вывод о степени активности земельного рынка в области отсутствует.

- Описание объектов – аналогов не позволяет полностью идентифицировать их для дальнейших расчетов.

- Корректировка на вид разрешенного использования проведена безосновательно. Сведения о виде разрешенного использования объектов-аналогов не подтверждены.

- На стр. 76 отчета об оценке корректировка на местоположение в пределах города проведена некорректно, подобранные объекты-аналоги и объект оценки не отличаются по данному ценообразующему фактору, одновременно с этим, объект оценки не располагается в культурном и историческом центре города Борисоглебск.

- На стр. 77 отчета об оценке корректировка на расположение относительно автомагистрали выполнена неверно, подобранные объекты-аналоги и объект оценки не отличаются по данному ценообразующему фактору, все объекты-аналоги и объект оценки располагаются на удалении от крупных автодорог.

**Нарушены требования пп. б) п. 22 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. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным».

В отчете не проведена проверка на однородность представленной совокупности. Коэффициент вариации превышает принятое в статистике пороговое значение в 33%, следовательно, совокупность данных не является однородной, что указывает на существенное отличие характеристик объектов-аналогов и их удельных цен. 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).

## **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 **36:04:0102049:420**.

**ГОЛОСОВАЛИ:**

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

за – 9 членов комиссии;  
против - 0.

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

**Вопрос 2.** Рассмотрение заявления

от 28.02.2022 №17 (кадастровый номер 36:28:8300017:358).

Предметом спора является:

вид объекта недвижимости	земельный участок
кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	<b>36:28:8300017:358</b> Воронежская область, р-н Семилукский, в границах СХА им. Ленина, южнее с. Гудовка
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	99 334 232,13
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	Ассоциация "Русское общество оценщиков"

Сведения об оценщике, выполнившем отчет	ООО "АГК "ИнвестОценка"
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	62 613 600,00

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 11.03.2022 №52/3-12/65), согласно которой, объект оценки с кадастровым номером 36:28:8300017:358 в Перечне, предоставленном Росреестром, содержал следующую информацию о виде разрешенного использования: «для жилищного строительства», что дало основание отнести данный объект оценки к сегменту 13 «Садоводство и огородничество, малоэтажная жилая застройка» с присвоением кода расчёта вида использования 02:013 «Малоэтажная многоквартирная жилая застройка в целом». Кроме того, в Перечне содержалась информация об оспаривании кадастровой стоимости земельного участка в суде.

Таким образом, в соответствии с пунктом 9.1 Методических указаний №226, данный объект оценки в результате группировки отнесён к группе расчета 14.000.

Кадастровая стоимость данного объекта рассчитывалась сравнительным подходом методом индексации.

**В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:**

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 **36:28:8300017:358** 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 «АГК «ИнвестОценка», генеральным директором которого он является.

**ГОЛОСОВАЛИ:**

Члены комиссии	За	Против
Калабухов Геннадий Алексеевич	За	

Волков Владимир Викторович	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Москалев Алексей Игоревич	-	-
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Хабаров Андрей Михайлович	За	
Кнуров Александр Дмитриевич	За	
Юсупов Сергей Валентинович	За	

за – 8 членов комиссии;  
против - 0.

**По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:**

Определить кадастровую стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером **36:28:8300017:358** в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

**Вопрос 3.** Рассмотрение заявления

от 01.03.2022 №18 (кадастровый номер 36:34:0210018:4).

Предметом спора является:

вид объекта недвижимости	земельный участок
кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	<b>36:34:0210018:4</b> Воронежская область, г. Воронеж, ул. Урицкого, 75
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	36 303 535,99
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	"Союз "Федерация Специалистов Оценщиков"
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	ООО "Научно-практический центр "ПроАльянс"
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	29 429 000,00

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 11.03.2022 №52/3-12/65), согласно которой в Перечне, предоставленном Росреестром, объект оценки с кадастровым номером 36:34:0210018:4, «комплекс "Бизнес-инкубатор" (учебно-научно-производственный комплекс)», что дало основание отнести данный объект оценки к сегменту 3 «Общественное использование» с присвоением кода расчёта вида использования 03:090 «Обеспечение научной деятельности в целом».

В соответствии с пунктом 9.1 Методических указаний №226, данные объекты оценки в результате группировки отнесены к группе расчета: Все ОН\03.000.

Кадастровая стоимость данного объекта рассчитывалась сравнительным подходом, методом индексации прошлых результатов с применением индекса 1,07777850035768.

**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 статьи 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».**

В разделе «Приложения» Отчета об оценке, «Сведения об объектах аналогах» стр. 64-67, принт-скрин объекта-аналога №3 не соответствует сведениям, используемым в расчетной таблице №12, что вводит в заблуждение.

**Нарушены требования ФСО №7 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».**

Объект-аналог №3 (кадастровый номер 36:34:0106030:926), на дату публикации (обновления) объявления, имеет вид разрешенного использования – «Для проектирования и строительства Трехсвятительского храма». Вид разрешенного использования объекта оценки – ««Бизнес-инкубатор» (учебно-научно-производственный комплекс). Следовательно, объект-аналог №3 отличается от объекта оценки по фактору «вид разрешенного использования», что подразумевает внесение корректировки. Корректировка по данному фактору отсутствует.

## **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 **36:34:0210018:4.**



**ГОЛОСОВАЛИ:**

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

за – 9 членов комиссии;  
против - 0.

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

**Вопрос 4.** Рассмотрение заявления

от 02.03.2022 №19 (кадастровые номера  
36:20:6300008:192, 36:20:6300011:171).

Предметом спора является:

вид объекта недвижимости	земельный участок
кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	<b>36:20:6300008:192</b> Воронежская область, р-н Павловский, г. Павловск, северо-восточная часть кадастрового квартала 36:20:6300008
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	1 360 025 843,56
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	Ассоциация "Русское общество оценщиков"
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	ООО КОМПАНИЯ "ЮПИКС"

Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	608 945 000,00
вид объекта недвижимости	земельный участок
кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	<b>36:20:6300011:171</b> Воронежская область, р-н Павловский, г. Павловск, центральная часть кадастрового квартала 36:20:6300011
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	2 142 602 249,50
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	Ассоциация "Русское общество оценщиков"
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	ООО КОМПАНИЯ "ЮПИКС"
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	922 822 000,00

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 Павловского муниципального района Воронежской области (вх. от 14.03.2022 №52/3-1-22/19), согласно которой администрация Павловского муниципального района Воронежской области возражает против принятия решения о пересмотре кадастровой стоимости в отношении земельных участков с кадастровыми номерами 36:20:6300008:192, 36:20:6300011:171.

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией ГБУ ВО «ЦГКО ВО» (исх. от 11.03.2022 №52/3-12/65), согласно которой:

- объект оценки с кадастровым номером 36:20:6300008:192, содержит следующую информацию: земельный участок, категории земель – «Земли промышленности, энергетики, транспорта, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения», вид разрешенного использования: «для строительства предприятия по разработке и добыче гранита», что дало основание отнести данный объект оценки к сегменту 6 «Производственная деятельность» с присвоением кода расчёта вида использования 06:020 «Тяжелая промышленность. Размещение зданий, сооружений горно-обогатительной и горно-перерабатывающей, металлургической, машиностроительной промышленности, а также изготовления и ремонта продукции судостроения, авиастроения, вагоностроения, машиностроения, станкостроения, а также других подобных промышленных предприятий, для эксплуатации которых предусматривается установление охранных или санитарно-защитных зон, за исключением случаев, когда объект промышленности отнесен к иному виду использования»;

- объект оценки с кадастровым номером 36:20:6300011:171, содержит

следующую информацию: земельный участок, категории земель – «Земли промышленности, энергетики, транспорта, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения», вид разрешенного использования: «для строительства предприятия по разработке и добыче гранита», что дало основание отнести данный объект оценки к сегменту 6 «Производственная деятельность» с присвоением кода расчёта вида использования 06:020 «Тяжелая промышленность. Размещение зданий, сооружений горно-обогатительной и горно-перерабатывающей, металлургической, машиностроительной промышленности, а также изготовления и ремонта продукции судостроения, авиастроения, вагоностроения, машиностроения, станкостроения, а также других подобных промышленных предприятий, для эксплуатации которых предусматривается установление охранных или санитарно-защитных зон, за исключением случаев, когда объект промышленности отнесен к иному виду использования».

В соответствии с пунктом 9.1 Методических указаний №226, данные объекты оценки в результате группировки отнесены к расчетной подгруппе: Модель.

Кадастровая стоимость земельных участков с кадастровыми номерами 36:20:6300008:192 и 36:20:6300011:171 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. Кроме того, вместе с отчетом представлено экспертное заключение от 24.02.2022 № 76/02-22.

### **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 **36:20:6300008:192** 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	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Москалев Алексей Игоревич	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	

Хабаров Андрей Михайлович	За	
Кнуров Александр Дмитриевич	За	
Юсупов Сергей Валентинович	За	

за – 9 членов комиссии;  
против - 0.

**По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:**

Определить кадастровую стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером **36:20:6300008:192** 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 **36:20:6300011:171** в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

**ГОЛОСОВАЛИ:**

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

за – 9 членов комиссии;  
против - 0.

**По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:**

Определить кадастровую стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером **36:20:6300011:171** в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

**Вопрос 5.** Рассмотрение заявления

03.03.2022 №20 (кадастровый номер 36:32:0100110:150).

Предметом спора является:

вид объекта недвижимости	Здание
кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	<b>36:32:0100110:150</b> Воронежская область, район Эртильский, г. Эртиль, ул. Фридриха Энгельса, д. 4
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	52 327 619,36
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	Ассоциация "Русское общество оценщиков"
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	Частнопрактикующий оценщик Трюшников Евгений Сергеевич
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	35 473 000,00

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 Эртильского муниципального района Воронежской области (вх. от 14.03.2022 №52/3-1-22/18), согласно которой администрация Эртильского муниципального района Воронежской области выражает несогласие по факту снижения кадастровой стоимости объекта капитального строительства с кадастровым номером 36:32:0100110:150.

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией ГБУ ВО «ЦГКО ВО» (исх. от 11.03.2022 №52/3-12/65), согласно которой, объект оценки с кадастровым номером 36:32:0100110:150, содержит следующую информацию: вид объекта недвижимости - «здание», наименование объекта «Нежилое здание», вид разрешенного использования земельного участка с кадастровым номером 36:32:0100110:87, на котором расположено здание – «Магазины продовольственные и непродовольственные суммарной торговой площадью более 1000 кв. м.», площадь объекта оценки – 1975,9 кв. м, что дало основание отнести объект оценки с кадастровым номером 36:32:0100110:150, к 4 группе «Объекты коммерческого назначения, предназначенные для оказания услуг населению, включая многофункционального назначения» с присвоением кода подгруппы 0402 «Магазины 250 и более кв. м»;

В соответствии с пунктом 9.1 Методических указаний №226, данные объекты оценки в результате группировки отнесены к группе расчета: Все ОН\ОЗС\Затратный подход.

Кадастровая стоимость данного объекта рассчитывалась затратным подходом, методом Определения стоимости затрат на воспроизводство/ замещение. с применением справочника КО-ИНВЕСТ.

**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 статьи 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».**

- Скриншоты аналогов, приведенные с сайта <https://dvizhka.ru/> (стр. 69, 70, 72, 79, 82-84 Отчета об оценке) содержат только информацию о дате Добавления объявления на сайт, однако информация о том, когда оно было Обновлено отсутствует. Все объявления, размещенные на данном сайте, содержат информацию о датах добавления и обновления объявлений, однако на скриншотах, приведенных в отчете, данная информация удалена. Учитывая вышеизложенное, определить дату, на которую указана стоимость не представляется возможным, таким образом информация о стоимости на указанную оценщиком дату не подтверждена.

- При определении внешнего устаревания объекта торгового назначения в рамках затратного подхода на стр. 36 отчета, оценщик использовал формулу макроэкономической составляющей внешнего износа для имущественных комплексов промышленных предприятий (при этом внешний износ для имущественных комплексов промышленных предприятий представлен формулами макроэкономической и микроэкономической составляющими). Таким образом, в отчете отсутствует обоснование применения части расчета внешнего износа промышленных предприятий для объекта торговли.

Кроме того, при определении стоимости объекта оценки затратным подходом, оценщиком была учтена регионально-экономическая поправка (п. 5. на стр. 30 отчета), учитывающая уровень стоимости строительства зданий в конкретном регионе по отношению к базовой стоимости. Применение внешнего износа, определенного по приведенной оценщиком формуле некорректно, так как данная формула не предназначена для определения внешнего износа торговой недвижимости, а также, формула практически дублирует уже использованную в расчетах регионально-экономическую поправку, тем самым вводя в заблуждение пользователей отчета.

- На стр. 32 отчета оценщик указал, что «прибыль предпринимателя учтена в примененных при расчете стоимости затрат на воспроизводство, ценоповышающих коэффициентах». Данная информация ничем не подтверждена. Расчет величины прибыли предпринимателя в отчете отсутствует.

- в Отчете присутствуют ошибки математического характера:

При определении стоимости земельного участка для объекта-аналога №2 (Таблица 15 на стр. 41) при проведении корректировки на площадь объекта аналога №3. Удельная цена объекта- аналога №3 - 2469 руб./кв. м. после введения повышающей корректировки 1,026 становится равной - 635 руб./кв. м., то есть уменьшается.

При определении стоимости ставки аренды за объект оценки (Табл. 18 стр. 56 отчета) при проведении расчетов в отношении объекта-аналога №2. При проведении

корректировок величина удельной арендной платы объекта-аналога №2 равная 331 руб./кв. м/месяц на статус населенного пункта (1,18) и расположение в населенном пункте (1,17) оценщиком было получено значение 388 руб./кв. м/месяц, то есть после введения повышающих корректировок, значение уменьшается.

### **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 **36:32:0100110:150**.

#### ГОЛОСОВАЛИ:

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

за – 9 членов комиссии;  
против - 0.

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

**Вопрос 6.** Рассмотрение заявления

от 03.03.2022

№21 (кадастровые номера 36:10:0100204:360, 36:10:0100204:361).

Предметом спора является:

вид объекта недвижимости	Здание
кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	<b>36:10:0100204:360</b> Воронежская область, район Калачеевский, г. Калач, ул. Ленинская, 95а

Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	30 845 604,99
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	Ассоциация "Русское общество оценщиков"
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	Частнопрактикующий оценщик Трюшников Евгений Сергеевич
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	21 769 000,00

вид объекта недвижимости	Здание
кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	<b>36:10:0100204:361</b> Воронежская область, район Калачеевский, г. Калач, ул. Ленинская, 95
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	26 648 750,80
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	Ассоциация "Русское общество оценщиков"
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	Частнопрактикующий оценщик Трюшников Евгений Сергеевич
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	18 822 000,00

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 Калачеевского муниципального района Воронежской области (вх. от 14.03.2022 №52/3-1-22/20), согласно которой администрация Калачеевского муниципального района Воронежской области против снижения кадастровой стоимости объектов капитального строительства с кадастровыми номерами 36:10:0100204:360, 36:10:0100204:361.

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией ГБУ ВО «ЦГКО ВО» (исх. от 11.03.2022 №52/3-12/65), согласно которой:

- объект оценки с кадастровым номером 36:10:0100204:360 содержал следующую информацию: вид объекта недвижимости - «здание», наименование объекта «Магазин», площадь объекта оценки – 1129 кв. м.;

- объект оценки с кадастровым номером 36:10:0100204:361 содержал



следующую информацию: вид объекта недвижимости - «здание», наименование объекта «магазин», площадь объекта оценки – 921,2 кв. м.;

что дало основание отнести объекты оценки к 4 группе «Объекты коммерческого назначения, предназначенные для оказания услуг населению, включая многофункционального назначения» с присвоением кода подгруппы 0402 «Магазины 250 и более кв. м»;

В соответствии с пунктом 9.1 Методических указаний №226, данные объекты оценки в результате группировки отнесены к группе расчета: Все ОН\ОЗС\Затратный подход.

Кадастровая стоимость объектов капитального строительства с кадастровыми номерами 36:10:0100204:360 и 36:10:0100204:361 рассчитывалась затратным подходом, методом Определения стоимости затрат на воспроизводство/ замещение с применением справочника КО-ИНВЕСТ.

**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 статьи 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».**

- В табл. 1, стр. 4 итоговая сумма за два объекта указана неверно.

- В табл. 17 Отчета об оценке, корректировка на наличие земельного участка применена ко всем объектам-аналогам № 1,2,3, однако на стр. 42, в разделе «Корректировка на наличие земельного участка», отмечена область применения вышеуказанной корректировки – только к объектам аналогам №2 и №3.

- Скриншоты аналогов, приведенные с сайта <https://dvizhka.ru/> (стр. 76, 77, 79, 89-91 Отчета об оценке) содержат только информацию о дате Добавления объявления на сайт, однако информация о том, когда оно было Обновлено отсутствует. Все объявления, размещенные на данном сайте, содержат информацию о датах добавления и обновления объявлений, однако на скриншотах, приведенных в отчете, данная информация удалена. Учитывая вышеизложенное, определить дату, на которую указана стоимость не представляется возможным, таким образом информация о стоимости на указанную оценщиком дату не подтверждена.

- При определении внешнего устаревания объекта торгового назначения в рамках затратного подхода на стр. 39 отчета, оценщик использовал формулу макроэкономической составляющей внешнего износа для имущественных комплексов промышленных предприятий (при этом внешний износ для имущественных комплексов промышленных предприятий представлен формулами макроэкономической и микроэкономической составляющими). Таким образом, в отчете отсутствует обоснование применения части расчета внешнего износа промышленных предприятий для объекта торговли.

Кроме того, при определении стоимости объекта оценки затратным подходом, оценщиком была учтена регионально-экономическая поправка (п. 5. на стр. 33 и 37 отчета), учитывающая уровень стоимости строительства зданий в конкретном

регионе по отношению к базовой стоимости. Применение внешнего износа, определенного по приведенной оценщиком формуле некорректно, так как данная формула не предназначена для определения внешнего износа торговой недвижимости, а также, формула практически дублирует уже использованную в расчетах регионально-экономическую поправку, тем самым вводя в заблуждение пользователей отчета.

- На стр. 35 отчета оценщик указал, что «прибыль предпринимателя учтена в примененных при расчете стоимости затрат на воспроизводство, ценоповышающих коэффициентах». Данная информация ничем не подтверждена. Расчет величины прибыли предпринимателя в отчете отсутствует.

- в Отчете присутствуют ошибки математического характера:

При определении стоимости земельного участка для объекта-аналога №2 (Таблица 15 на стр. 44) при проведении корректировки на площадь объекта аналога №3. Удельная цена объекта- аналога №3 - 2469 руб./кв. м. после введения повышающей корректировки 1,026 становится равной - 635 руб./кв. м., то есть уменьшается.

При определении стоимости ставки аренды за объект оценки (Табл. 18 стр. 61 и 63 отчета) при проведении расчетов в отношении объекта-аналога №2. При проведении корректировок величина удельной арендной платы объекта-аналога №2 равная 331 руб./кв. м/месяц на статус населенного пункта (1,18) и расположение в населенном пункте (1,17) оценщиком было получено значение 388 руб./кв. м/месяц., то есть после введения повышающих корректировок, значение уменьшается.

## 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 **36:10:0100204:360.**

### ГОЛОСОВАЛИ:

Члены комиссии	За	Против
Калабухов Геннадий Алексеевич	За	
Волков Владимир Викторович	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Москалев Алексей Игоревич	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Хабаров Андрей Михайлович	За	
Кнуров Александр Дмитриевич	За	

Юсупов Сергей Валентинович	За	
----------------------------	----	--

за – 9 членов комиссии;  
против - 0.

**По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:**

Отклонить заявление.

Председательствующим на голосовании вынесен вопрос об отклонении заявления о пересмотре кадастровой стоимости земельного участка с кадастровым номером **36:10:0100204:361**.

**ГОЛОСОВАЛИ:**

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

за – 9 членов комиссии;  
против - 0.


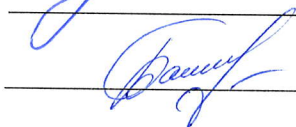
**По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:**

Отклонить заявление.

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

Председатель комиссии

Секретарь

С.В. Юсупов

Е.Ю. Башкатова