



**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 № 1

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

18.10.2021
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

Общественный представитель Уполномоченного
по защите прав предпринимателей в Воронежской
области

Марина Владимировна
Сенцова

Заместитель руководителя департамента финансов
Воронежской области

Владимир Викторович
Волков

Заместитель генерального директора
ОАО «Воронежстройинформ», оценщик

Дмитрий Сергеевич
Чернов

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

Алексей Игоревич
Москалев

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

Дмитрий Анатольевич
Цыганков

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

Александр Евгеньевич
Тархов

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

Андрей Михайлович
Хабаров

Присутствовали:

Заместитель директора ГБУ ВО «ЦГКО ВО»

Ольга Александровна
Калагастова

Начальник отдела кадастровой оценки ГБУ ВО «ЦГКО ВО»

Анна Вячеславовна
Тихова

Докладчик Сергей Валентинович Юсупов

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

ПОВЕСТКА ДНЯ:

1. Утверждение Порядка организации работы и ведения делопроизводства в комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости при департаменте имущественных и земельных отношений Воронежской области.

2. Рассмотрение заявления

от 23.09.2021 №1 (кадастровые номера 36:16:5400004:2140, 36:16:5400004:2141, 36:16:5400004:2142, 36:16:5400004:2143, 36:16:5400004:2144, 36:16:5400004:1249, 36:16:5400004:1250, 36:16:5400004:1852)

3. Рассмотрение заявления

24.09.2021 №2 (кадастровый номер 36:34:0506046:23)

4. Рассмотрение заявления

от

- от 24.09.2021
- №3 (кадастровый номер 36:34:0506046:1985)
- от 27.09.2021
5. Рассмотрение заявления
- №4 (кадастровый номер 36:34:0303048:11)
6. Рассмотрение заявления
- от 08.10.2021 №5 (кадастровый номер
- 36:25:6945011:362)
7. Рассмотрение заявления
- от 08.10.2021 №5 (кадастровый номер
- 36:25:6945011:391)
8. Рассмотрение заявления
- от 08.10.2021 №5 (кадастровый номер
- 36:25:6945011:392)
9. Рассмотрение заявления
- от 08.10.2021 №5 (кадастровый номер
- 36:25:6945011:396)
10. Рассмотрение заявления
- от 08.10.2021 №5 (кадастровый номер
- 36:25:6945011:395)

Вопрос 1. Утверждение Порядка организации работы и ведения делопроизводства в комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости при департаменте имущественных и земельных отношений Воронежской области.

ГОЛОСОВАЛИ:

| Члены комиссии | За | Против |
|-------------------------------|-----------|---------------|
| Калабухов Геннадий Алексеевич | За | |
| Сенцова Марина Владимировна | За | |
| Волков Владимир Викторович | За | |
| Чернов Дмитрий Сергеевич | За | |
| Москалев Алексей Игоревич | За | |

| | | |
|------------------------------|----|--|
| Цыганков Дмитрий Анатольевич | За | |
| Тархов Александр Евгеньевич | За | |
| Хабаров Андрей Михайлович | За | |
| Юсупов Сергей Валентинович | За | |

за – 9 членов комиссии;
против - 0.

По результатам голосования комиссия РЕШИЛА:

Утвердить Порядок организации работы и ведения делопроизводства в комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости при департаменте имущественных и земельных отношений Воронежской области.

Вопрос 2. Рассмотрение заявления

от 23.09.2021 №1 (кадастровые номера 36:16:5400004:2140, 36:16:5400004:2141, 36:16:5400004:2142, 36:16:5400004:2143, 36:16:5400004:2144, 36:16:5400004:1249, 36:16:5400004:1250, 36:16:5400004:1852).

Предметом спора является:

| | |
|---|---|
| вид объекта недвижимости | земельный участок |
| кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии) | 36:16:5400004:2140 Воронежская область, Новоусманский район, примерно в 4 км от центра с. Новая Усмань по направлению на северо-восток |
| Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.) | 167 216 307,30 |
| 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 «Союз «Федерация Специалистов Оценщиков» |
| Сведения об оценщике, выполнившем отчет | ООО «Научно-практический центр «ПроАльянс» |
| Рыночная стоимость, определенная в | 44 076 000,00 |

| | |
|---|---|
| отчете об оценке (руб.) | |
| вид объекта недвижимости | земельный участок |
| кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии) | 36:16:5400004:2141 Воронежская область, Новоусманский район, примерно в 4 км от центра с. Новая Усмань по направлению на северо-восток |
| Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.) | 125 129 273,10 |
| 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 «Союз «Федерация Специалистов Оценщиков» |
| Сведения об оценщике, выполнившем отчет | ООО «Научно-практический центр «ПроАльянс» |
| Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.) | 34 356 000,00 |
| вид объекта недвижимости | земельный участок |
| кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии) | 36:16:5400004:2142 Воронежская область, Новоусманский район, примерно в 4 км от центра с. Новая Усмань по направлению на северо-восток |
| Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.) | 114 229 487,54 |
| 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 «Союз «Федерация Специалистов Оценщиков» |
| Сведения об оценщике, выполнившем отчет | ООО «Научно-практический центр «ПроАльянс» |
| Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.) | 34 356 000,00 |
| вид объекта недвижимости | земельный участок |
| кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии) | 36:16:5400004:2143 Воронежская область, Новоусманский район, примерно в 4 км от центра с. Новая Усмань по направлению на северо-восток |
| Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.) | 117 750 269,14 |
| 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 «Союз «Федерация Специалистов Оценщиков» |
| Сведения об оценщике, выполнившем отчет | ООО «Научно-практический центр «ПроАльянс» |
| Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.) | 34 356 000,00 |
| вид объекта недвижимости | земельный участок |
| кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии) | 36:16:5400004:2144 Воронежская область, Новоусманский район, примерно в 4 км от центра с. Новая Усмань по направлению на северо-восток |
| Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.) | 121 381 357,50 |
| 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 | Саморегулируемая организация «Союз «Федерация Специалистов Оценщиков» |
| Сведения об оценщике, выполнившем отчет | ООО «Научно-практический центр «ПроАльянс» |
| Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.) | 34 356 000,00 |
| вид объекта недвижимости | земельный участок |
| кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии) | 36:16:5400004:1249 Воронежская область, Новоусманский район, северо-западная часть кадастрового квартала 36:16:5400004 |
| Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.) | 179 019 357,48 |
| 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 «Союз «Федерация Специалистов Оценщиков» |
| Сведения об оценщике, выполнившем отчет | ООО «Научно-практический центр «ПроАльянс» |
| Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.) | 55 739 000,00 |
| вид объекта недвижимости | земельный участок |
| кадастровый номер объекта | 36:16:5400004:1250 |

| | |
|---|---|
| недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии) | Воронежская область, Новоусманский район, северо-западная часть кадастрового квартала 36:16:5400004 |
| Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.) | 86 204 788,00 |
| 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 «Союз «Федерация Специалистов Оценщиков» |
| Сведения об оценщике, выполнившем отчет | ООО «Научно-практический центр «ПроАльянс» |
| Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.) | 26 838 000,00 |
| вид объекта недвижимости | земельный участок |
| кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии) | 36:16:5400004:1852 Воронежская область, Новоусманский район, северо-западная часть кадастрового квартала 36:16:5400004 |
| Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.) | 72 015 798,25 |
| 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 | ООО «Научно-практический центр «ПроАльянс» |
| Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.) | 22 757 000,00 |

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

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией администрации Новоусманского муниципального района Воронежской области (исх. от 15.10.2021 №15-11/5902), в которой говорится о том, что снижение кадастровой стоимости данного массива земли негативным образом отразится на бюджете Усманского 1-го сельского поселения.

Письменная позиция администрации Усманского 1-го поселения (исх. от 18.10.2021 №1285) также свидетельствует о том, что снижение кадастровой

стоимости рассматриваемых участков не целесообразно.

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией ГБУ ВО «ЦГКО ВО» (исх. от 15.10.2021 №52/3-12/251), согласно которой, объекты оценки, в Перечне, предоставленном Росреестром, имели вид использования по документам - «для индивидуального жилищного строительства», что дало основание отнести их к сегменту 13 «Садоводство и огородничество, малоэтажная жилая застройка» с присвоением кода расчёта вида использования 02:010 «Индивидуальное жилищное строительство в целом». В соответствии с пунктом 9.1 Методических указаний №226, указанные объекты в результате группировки отнесены к группе расчета 02.010.01.02 ГНП 6. Кадастровая стоимость указанных объектов рассчитывалась сравнительным подходом методом статистического (регрессионного) моделирования.

В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:

Отчет об оценке содержит нарушения требований ст. 11 Федерального закона от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» к содержанию отчета об оценке объекта недвижимости, а также нарушения требований, установленных федеральными стандартами оценки (далее – ФСО), к описанию в отчете об оценке информации, используемой при проведении оценки, что выражается в том, что:

Нарушены требования ФСО № 3, п.5.

1. Оценщик не идентифицировал объект - аналог №3. Указано местоположение – Рамонский район. В каком населенном пункте в отчете не указано. Соответственно провести правильную корректировку на местоположение невозможно.

2. На стр. 35 отчета оценщик приводит таблицу 4 с указанием основных ценообразующих факторов на рынке земельных участков под ИЖС.

Основным по значимости является местоположение земельного участка.

Объекты оценки расположены в с. Новая Усмань, которое является районным центром. Аналог №1 - Новоусманский р-н, с. Бабяково, Аналог №2 - Новоусманский р-н, с. Рыкань и Аналог №3 - Рамонский р-н, с. Чертовицы – районными центрами не являются.

Согласно таблице 8 на стр.36 отчета объекты оценки относятся к «Райцентрам с развитой промышленностью». А все объекты аналоги к «Прочим населенным пунктам». Корректировка будет $=0,71/0,48=1,479$

Однако оценщик в разделе «Поправка на местоположение» на стр. 54 отчета указал, что объекты сравнения сопоставимы по данному показателю, ввод поправок не требуется.

Таким образом оценщик вводит пользователей отчета в заблуждение, снижая стоимость объектов оценки на 48%.

3. В разделе «Поправка на доступность инженерных коммуникаций» на стр. 55 отчета оценщик указал, что учитывается только возможность / невозможность подключения к коммуникациям.

Оценщик сделал вывод, что если в селе есть газ – есть возможность подключения, но для объектов оценки это правило почему-то не действует. Если посмотреть на план схему села Новая Усмань «обеспеченность территории центральным газоснабжением», предоставленную администрацией Новоусманского района в рамках сбора информации о значениях ценообразующих факторов при проведении ГКО, хорошо видно, что газоснабжение проходит по границе участка 36:16:5400004:2140, соответственно возможность подключения газа у объектов оценки имеется. Из этой схемы также видно, что объекты оценки входят в черту вышеуказанного населенного пункта.

Таким образом оценщик вводит пользователей отчета в заблуждение, снижая стоимость объектов оценки еще на 17%.

План схема села Новая Усмань «обеспеченность территории центральным газоснабжением» приведена в замечаниях к отчету и размещена в открытом доступе на сайте ГБУ ВО «ЦГКО ВО» и Фонде данных ГКО, в приложении 1 к отчету об итогах ГКО земель населенных пунктов, лесного и водного фонда.

Нарушены требования ФСО № 3, п.11.

Оценщик провел анализ рынка земельных участков на основании всего 9 предложений. Ссылки, указанные в таблице 7 на стр. 38 отчета неактивны. Скриншоты данных объявлений в отчете отсутствуют. Учитывая, что оценщик неверно идентифицировал объекты оценки (объекты оценки расположены в районном центре с. Новая Усмань) анализ рынка проведен по предложениям земельных участков прочих населенных пунктов.

ВЫВОД

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

Председательствующим на голосовании вынесен вопрос об отклонении заявления о пересмотре кадастровой стоимости земельного участка с кадастровым номером **36:16:5400004:2140**.

ГОЛОСОВАЛИ:

| Члены комиссии | За | Против |
|-------------------------------|-----------|---------------|
| Калабухов Геннадий Алексеевич | За | |
| Сенцова Марина Владимировна | За | |
| Волков Владимир Викторович | За | |

| | | |
|------------------------------|----|--|
| Чернов Дмитрий Сергеевич | За | |
| Москалев Алексей Игоревич | За | |
| Цыганков Дмитрий Анатольевич | За | |
| Тархов Александр Евгеньевич | За | |
| Хабаров Андрей Михайлович | 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 **36:16:5400004:2141**.

ГОЛОСОВАЛИ:

| Члены комиссии | За | Против |
|-------------------------------|-----------|---------------|
| Калабухов Геннадий Алексеевич | За | |
| Сенцова Марина Владимировна | За | |
| Волков Владимир Викторович | За | |
| Чернов Дмитрий Сергеевич | За | |
| Москалев Алексей Игоревич | За | |
| Цыганков Дмитрий Анатольевич | За | |
| Тархов Александр Евгеньевич | За | |
| Хабаров Андрей Михайлович | 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 **36:16:5400004:2142**.

ГОЛОСОВАЛИ:

| Члены комиссии | За | Против |
|-------------------------------|-----------|---------------|
| Калабухов Геннадий Алексеевич | За | |
| Сенцова Марина Владимировна | За | |
| Волков Владимир Викторович | За | |
| Чернов Дмитрий Сергеевич | За | |
| Москалев Алексей Игоревич | За | |
| Цыганков Дмитрий Анатольевич | За | |
| Тархов Александр Евгеньевич | За | |
| Хабаров Андрей Михайлович | 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 **36:16:5400004:2143**.

ГОЛОСОВАЛИ:

| Члены комиссии | За | Против |
|-------------------------------|-----------|---------------|
| Калабухов Геннадий Алексеевич | За | |

| | | |
|------------------------------|----|--|
| Сенцова Марина Владимировна | За | |
| Волков Владимир Викторович | За | |
| Чернов Дмитрий Сергеевич | За | |
| Москалев Алексей Игоревич | За | |
| Цыганков Дмитрий Анатольевич | За | |
| Тархов Александр Евгеньевич | За | |
| Хабаров Андрей Михайлович | 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 **36:16:5400004:2144**.

ГОЛОСОВАЛИ:

| Члены комиссии | За | Против |
|-------------------------------|-----------|---------------|
| Калабухов Геннадий Алексеевич | За | |
| Сенцова Марина Владимировна | За | |
| Волков Владимир Викторович | За | |
| Чернов Дмитрий Сергеевич | За | |
| Москалев Алексей Игоревич | За | |
| Цыганков Дмитрий Анатольевич | За | |
| Тархов Александр Евгеньевич | За | |
| Хабаров Андрей Михайлович | 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 **36:16:5400004:1249**.

ГОЛОСОВАЛИ:

| Члены комиссии | За | Против |
|-------------------------------|-----------|---------------|
| Калабухов Геннадий Алексеевич | За | |
| Сенцова Марина Владимировна | За | |
| Волков Владимир Викторович | За | |
| Чернов Дмитрий Сергеевич | За | |
| Москалев Алексей Игоревич | За | |
| Цыганков Дмитрий Анатольевич | За | |
| Тархов Александр Евгеньевич | За | |
| Хабаров Андрей Михайлович | 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 **36:16:5400004:1250**.

ГОЛОСОВАЛИ:

| Члены комиссии | За | Против |
|-------------------------------|-----------|---------------|
| Калабухов Геннадий Алексеевич | За | |
| Сенцова Марина Владимировна | За | |

| | | |
|------------------------------|----|--|
| Волков Владимир Викторович | За | |
| Чернов Дмитрий Сергеевич | За | |
| Москалев Алексей Игоревич | За | |
| Цыганков Дмитрий Анатольевич | За | |
| Тархов Александр Евгеньевич | За | |
| Хабаров Андрей Михайлович | 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 **36:16:5400004:1852**.

ГОЛОСОВАЛИ:

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

за – 9 членов комиссии;
против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Отклонить заявление

Вопрос 3. Рассмотрение заявления

от

24.09.2021 №2 (кадастровый номер 36:34:0506046:23)

Предметом спора является:

| | |
|---|---|
| вид объекта недвижимости | земельный участок |
| кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии) | 36:34:0506046:23 Воронежская область, г. Воронеж, ул. Пеше-Стрелецкая, 84 |
| Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.) | 74 771 718,00 |
| 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 | Межрегиональная саморегулируемая некоммерческая организация – Некоммерческое партнерство «ОБЩЕСТВО ПРОФЕССИОНАЛЬНЫХ ЭКСПЕРТОВ И ОЦЕНЩИКОВ» |
| Сведения об оценщике, выполнившем отчет | ООО «Ассистанс Групп» |
| Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.) | 37 196 775,00 |

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

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией Территориального управления Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Воронежской области (исх. от 11.10.2021 №36-09-05/8280), согласно которой, Территориальное управление, как собственник земельного участка, против снижения кадастровой стоимости земельного участка. В случае снижения кадастровой стоимости произойдет уменьшение арендной платы, что повлечет выпадающие доходы из федерального бюджета.

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией ГБУ ВО «ЦГКО ВО» (исх. от 15.10.2021 №52/3-12/251), согласно которой, объект оценки, в Перечне, предоставленном Росреестром, имел вид использования по документам - «Районная котельная № 2», что дало основание отнести данный объект оценки к сегменту 6 «Производственная деятельность» с присвоением кода расчёта вида использования 06:000 «Производственная деятельность». В соответствии с пунктом 9.1 Методических указаний №226, данный объект оценки в результате группировки отнесён к группе расчета 06:000.01.01. Кадастровая стоимость указанного объекта рассчитывалась сравнительным подходом методом статистического (регрессионного) моделирования.

В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:

Отчет об оценке содержит нарушения требований, установленных федеральными стандартами оценки (далее – ФСО), к описанию в отчете об оценке информации, используемой при проведении оценки, что выражается в том, что:

Нарушены требования ФСО № 3, глава II, п.5.

Указанные в объявлении данные объекта сравнения №9, не позволяют провести идентификацию земельного участка и определить его характеристики: местоположение, подтвердить вид разрешенного использования, наличие или отсутствие строений, наличие асфальтированных подъездных путей, близость крупных автомагистралей города и другие характеристики, оказывающие влияние на его стоимость.

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

Оценщиком не проведена корректировка на местоположение, тогда как местоположение объектов сравнения №17 и №18 не сопоставимы с местоположением оцениваемого участка. Как видно из результатов экспертно-аналитического исследования рынка земельных участков Воронежского региона по итогам 2019 года диапазон удельных цен, с учетом кластерного деления г. Воронежа, существенно отличается. Диапазоны удельных цен объектов сравнения №17 и №18 составляют от 540 до 1800 и от 520 до 1 000 руб., тогда как диапазон удельных цен в районе расположения оцениваемого участка равен от 550 до 2 480 руб. Исходя из этих данных, специалистами ГБУ сделан вывод о некорректном анализе рынка и выборе объектов сравнения.

ВЫВОД

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

Председательствующим на голосовании вынесен вопрос об отклонении заявления

о пересмотре кадастровой стоимости.

ГОЛОСОВАЛИ:

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

за – 9 членов комиссии;
против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Отклонить заявление

Вопрос 4. Рассмотрение заявления

от 24.09.2021 №3

(кадастровый номер 36:34:0506046:1985)

Предметом спора является:

| | |
|---|--|
| вид объекта недвижимости | земельный участок |
| кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии) | 36:34:0506046:1985 Воронежская область, г. Воронеж, ул. Космонавтов, бл |
| Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.) | 15 176 417,40 |
| 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.) | 10 644 000,00 |

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

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией ГБУ ВО «ЦГКО ВО» (исх. от 15.10.2021 №52/3-12/251), согласно которой, объект оценки, в Перечне, предоставленном Росреестром, имел вид использования по документам - «складская база промышленных и хозяйственных товаров (V класс вредности)», 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 расчетной подгруппе: 06.000.01.01. Кадастровая стоимость указанного объекта рассчитывалась сравнительным подходом методом статистического (регрессионного) моделирования.

В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:

Отчет об оценке содержит нарушения требований ст. 11 Федерального закона от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» к содержанию отчета об оценке объекта недвижимости, а также нарушения требований, установленных федеральными стандартами оценки (далее – ФСО), к описанию в отчете об оценке информации, используемой при проведении оценки, что выражается в том, что:

Нарушены требования ФСО № 3, п.5.

Указанные в объявлении данные объекта-аналога №1 не позволяют конкретно определить его местоположение.

Оценщик обозначает прямоугольником пространство на карте поисковой системы «Дубль ГИС», где, по его мнению, расположен аналог №1 (стр. 34 Отчета).

Согласно данным публичной кадастровой карты Росреестра (<https://pkk.rosreestr.ru>), в пространстве, которое указывает Оценщик, нет ни одного свободного от застройки участка с приведенными характеристиками: площадью около 35 соток, имеющего подъезд с улиц Холмистой и Газовой.

Допущение оценщика о том, что участок, находящийся в указанном месте, не застроен, противоречит данным публичной кадастровой карты Росреестра.

Местоположение объекта-аналога №2, имеющего площадь 38,84 соток и адрес – ул. Антонова-Овсеенко, 28 г, Оценщик определяет в произвольно выбранном пространстве на карте поисковой системы «Дубль ГИС», игнорируя тот факт, что на публичной кадастровой карте обозначен участок площадью 38,84 сотки с кадастровым номером 36:34:0211002:6783, расположенный точно по адресу, указанному в объявлении.

По утверждению Оценщика, данный участок «расположен в квартале, указанном на карте вдоль красной линии улицы Антонова-Овсеенко»; как можно видеть на публичной кадастровой карте, участок не расположен на красной линии улицы Антонова-Овсеенко.

Местоположение объекта-аналога №3, площадью около 20 соток, расположенного по адресу: ул. Антонова-Овсеенко, 34 в, Оценщик определяет в произвольно выбранном пространстве на карте поисковой системы «Дубль ГИС», игнорируя тот факт, что участок с кадастровым номером 36:34:0211002:11557, площадью 21,57 соток, обозначен в своих границах на карте, приведенной в объявлении, в полном соответствии с публичной кадастровой картой.

По утверждению Оценщика, данный участок расположен «вдоль красной линии улицы Антонова-Овсеенко», однако, как можно видеть на публичной кадастровой карте, участок не расположен вдоль красной линии улицы Антонова-Овсеенко.

К ценам предложения объектов-аналогов №№ 2,3 применена понижающая корректировка 0,93 (стр. 38 Отчета).

Значение корректировки взято из таблицы Справочника оценщика и эксперта Черноземья «Свод результатов экспертно-аналитических исследований рынка недвижимости за 2013-2018 гг.» Воронеж 2018 г., где она называется поправкой «на доступность (визуализацию) земельных участков» (стр. 40 Отчета).

Однако, визуализация оцениваемого земельного участка не уступает визуализации аналогов №№ 2,3.

Таким образом, понижающая корректировка «на красную линию» к аналогам № 2,3 применена неверно.

ВЫВОД

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

Председательствующим на голосовании вынесен вопрос об отклонении заявления Акционерного общества «Автоколонна 1747» о пересмотре кадастровой стоимости.

ГОЛОСОВАЛИ:

| Члены комиссии | За | Против |
|-------------------------------|----|--------|
| Калабухов Геннадий Алексеевич | За | |

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

за – 9 членов комиссии;
против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Отклонить заявление

Вопрос 5. Рассмотрение заявления
№4 (кадастровый номер 36:34:0303048:11)

от 27.09.2021

Предметом спора является:

| | |
|---|---|
| вид объекта недвижимости | земельный участок |
| кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии) | 36:34:0303048:11 Воронежская область, г. Воронеж, ул. Изыскателей, 29 |
| Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.) | 123 234 720,00 |
| 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 | Ассоциация Саморегулируемая организация оценщиков «СОЮЗ» |
| Сведения об оценщике, выполнившем отчет | ООО "ОРИДОН" |
| Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.) | 34 000 000,00 |

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

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией ГБУ ВО «ЦГКО ВО» (исх. от 15.10.2021 №52/3-12/251), согласно которой, объект оценки, в Перечне, предоставленном Росреестром, имел вид использования по документам - «для проектирования и строительства центра по продаже, техническому обслуживанию автомобилей», что дало основание отнести данный объект оценки к сегменту 4 «Предпринимательство» с присвоением кода расчёта вида использования 04:020 «Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы). Размещение ОКС, общей площадью свыше 5 000 кв. м с целью размещения одной или нескольких организаций, осуществляющих продажу товаров и (или) оказание услуг. Включает коды расчета вида использования 04.050 - 04.096». В соответствии с пунктом 9.1 Методических указаний №226, данный объект оценки в результате группировки отнесён к группе расчета 04.000.01. Кадастровая стоимость указанного объекта рассчитывалась сравнительным подходом методом статистического (регрессионного) моделирования.

В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:

Отчет об оценке содержит нарушения требований ст. 11 Федерального закона от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» к содержанию отчета об оценке объекта недвижимости, а также нарушения требований, установленных федеральными стандартами оценки (далее – ФСО), к описанию в отчете об оценке информации, используемой при проведении оценки, что выражается в том, что:

Нарушены требования ФСО № 3, п.5.

Оценщик не идентифицировал объекты-аналоги:

№1 – Не указан кадастровый номер и точный адрес участка. Оценщик отнес село Бабяково Новоусманского района к Железнодорожному району г. Воронеж.;

№2 – В расчетной таблице №3 на стр; 93 в строке «Категория, ВРИ» указано «Производ.-складское, торговое», тогда как в скриншоте объявления на стр. 79 указано «Автостоянка». Соответственно корректировка на ВРИ участка выполнена некорректно.

№3 – Не указан кадастровый номер, точный адрес. Оценщик отнес село Бабяково Новоусманского района к Железнодорожному району г. Воронеж. В расчетной таблице №3 на стр; 93 указана площадь 3 Га, тогда как в скриншоте объявления (стр. 79) указана площадь 92 Га. Соответственно корректировка на площадь участка выполнена некорректно.;

№4 – Не указан кадастровый номер, указанный адрес не соответствует описанию участка. По адресу указанном в скриншоте объявления на стр.79

«Воронеж, ул. Витрука, 19» участок с указанной площадью (64 сотки) отсутствует. По данному адресу расположен участок 32 400 кв. м кадастровый номер 36:34:0105031:31 с разрешенным использованием «Металлические гаражи». Описание вида разрешенного использования «Производ.-складское, торговое», указанное в таблице 3 на стр. 93 не подтверждено. В скриншоте объявления указано «есть электричество (количество кВт по запросу конкретного покупателя)», это говорит о возможности подключения, но нет информации о том, что электричество уже заведено на участок. Соответственно корректировка на ВРИ участка и инженерные коммуникации выполнены некорректно.;

№5– Не указан кадастровый номер и точный адрес участка. Оценщик отнес село Бабяково Новоусманского района к Железнодорожному району г. Воронеж. Описание вида разрешенного использования «Производ.-складское, торговое», указанное в таблице 4 на стр. 94 не соответствует описанию в скриншоте объявления на стр. 80 «под производство или логистику». Соответственно корректировка на ВРИ участка выполнена некорректно.;

№6 – В расчетной таблице №4 на стр; 93 в строке «Категория, ВРИ» указано «Производ.-складское, торговое», тогда как в скриншоте объявления на стр. 80 указано «Под строительство базы 5 класса вредности». Соответственно корректировка на ВРИ участка выполнена некорректно.

№7 – Не указан кадастровый номер, точный адрес. Данный участок кадастровый номер 36:16:5300002:470 расположен на границе села Бабяково Новоусманского района на землях промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения. Оценщик отнес село Бабяково Новоусманского района к Железнодорожному району г. Воронеж.

№8 – Не указан кадастровый номер, указанный адрес не соответствует описанию участка. По адресу указанном в скриншоте объявления на стр.81 «Воронеж, ул. Остужева, 19а» участок с указанной площадью (50 соток) отсутствует. По данному адресу расположен участок 350 кв. м кадастровый номер 36:34:0105036:21 с разрешенным использованием «Автокомплекс».

Объект оценки находится в г. Воронеж, а объекты аналоги №1, №3, №5 и №7 находятся в Новоусманском районе в селе Бабяково. Соответственно помимо корректировки на местоположение внутри населенного пункта, необходимо сделать корректировку на «Статус населенного пункта».

Корректировка на статус населенного пункта для Аналогов №1, №3, №5 и №7 равняется $1/0,49 = 2,04$. Применение данной корректировки существенно увеличит стоимость объекта оценки.

На стр.92 отчета в таблице «Расчёт корректировок для цен аналогов» оценщик приводит корректировки на площадь для объектов аналогов. Так для Аналога №5 указано значение 1,08, а если просчитать по указанной оценщиком формуле, получается 0,93. Для Аналога №3 указана площадь 3 Га, тогда как в скриншоте

объявления указано 92 Га. Если просчитать по этой формуле корректировку для объекта, указанного в объявлении, она будет равна 1,76, а не 1,04 как указано в отчете. Это существенно занижает стоимость объекта оценки.

На стр.92 отчета в разделе «Корректировка на транспортную доступность и инфраструктуру, а также на инженерные коммуникации (возможность подсоединение сетей)» оценщик приводит корректировки для Аналога №2 и №4 на подсоединенные сети, хотя в наименовании корректировки «возможность подсоединения» и в наименовании приведенной оценщиком таблицы из Статриелта прописано «в непосредственной близости», а также во 2 пункте Примечания к этой таблице. У объекта оценки коммуникации подведены к границе участка, соответственно он считается обеспеченным коммуникациями. Понижающая Корректировка для Аналогов №2 и №4 применяться не должна.

В расчетной таблице №4 на стр 94 после введения корректировок на «Местоположение» и «Площадь» для Аналога №8 в строке «Скорректир. цена, руб./сот.» таблице указано некорректное значение 10 203 650.

При умножении $13\,081\,600 \times 1,15 \times 0,78 = 11\,734\,195$. Данная ошибка ведет также к занижению стоимости объекта оценки.

Оценщик привел анализ рынка земельных участков на основании экспертно-аналитического исследования рынка земельных участков Воронежского региона по итогам 2019 года, проведенного ООО «Аналитическая Консалтинговая Группа «ИнвестОценка».

Из данной таблицы на стр. 57 отчета можно увидеть, что объект оценки расположен в 16 кластере «Промзона левого берега» диапазон удельных показателей коммерческой застройки в этом кластере составляет 3 500 – 5 700 рублей за 1 кв. м., тогда как в отчете у объекта оценки получена удельная стоимость 1 416,67 рублей за 1 кв. м.

ВЫВОД

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

Председательствующим на голосовании вынесен вопрос об отклонении заявления о пересмотре кадастровой стоимости.

ГОЛОСОВАЛИ:

| Члены комиссии | За | Против |
|-------------------------------|----|--------|
| Калабухов Геннадий Алексеевич | За | |
| Сенцова Марина Владимировна | За | |
| Волков Владимир Викторович | За | |
| Чернов Дмитрий Сергеевич | За | |

| | | |
|------------------------------|----|--|
| Москалев Алексей Игоревич | За | |
| Цыганков Дмитрий Анатольевич | За | |
| Тархов Александр Евгеньевич | За | |
| Хабаров Андрей Михайлович | За | |
| Юсупов Сергей Валентинович | За | |

за – 9 членов комиссии;
против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Отклонить заявление

Вопрос 6. Рассмотрение заявления

от 08.10.2021 №5 (кадастровый
номер 36:25:6945011:362)

Предметом спора является:

| | |
|---|---|
| вид объекта недвижимости | земельный участок |
| кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии) | 36:25:6945011:362 Воронежская область, Рамонский р-н, с. Нелжа, ул. Курортная, 1 |
| Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.) | 474 903 300,00 |
| Основание подачи заявления | Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость. |
| Сведения о СРО оценщиков, члены которой осуществили определение рыночной стоимости объекта недвижимости | Некоммерческое партнерство «Саморегулируемая межрегиональная ассоциация специалистов-оценщиков» |
| Сведения об оценщике, выполнившем отчет | ООО "Проф-Оценка" |
| Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.) | 23 701 000,00 |

С.В. Юсупов сообщил, что состав документов, поданных в комиссию, соответствует перечню документов, определенных ст. 24.18 Федерального закона от

29.07.1998 № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации".

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией ГБУ ВО «ЦГКО ВО» (исх. от 15.10.2021 №52/3-12/251), согласно которой, объект оценки, в Перечне, предоставленном Росреестром, имел вид использования по документам - «Отдых (рекреация)», что дало основание отнести данный объект оценки к сегменту 5 «Отдых (рекреация)» с присвоением кода расчёта вида использования 05:000. В соответствии с пунктом 9.1 Методических указаний №226, данный объект оценки в результате группировки отнесён к группе расчёта 05:000.04. В связи с отсутствием объектов-аналогов, предназначенных для использования под объекты рекреации в сельских населенных пунктах, оценка кадастровой стоимости земельного участка проведена с использованием средних УПКС по населенному пункту (в случае отсутствия по району), рассчитанных методом индексации прошлых результатов.

В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:

Отчет об оценке содержит нарушения требований, установленных федеральными стандартами оценки (далее – ФСО), к описанию в отчете об оценке информации, используемой при проведении оценки, что выражается в том, что:

Нарушены требования ФСО № 3, глава II, п.5.

1. Объекты сравнения №1 (кад. №36:34:0102002:417) и №2 (кад. № с 36:34:0102002:331 по 36:34:0102002:337), согласно ПКК Росреестра имеют ВРИ сельскохозяйственное использование и для сельскохозяйственного использования.

Однако оценщик использовал их как объекты сравнения для объекта оценки с ВРИ "спортивно-оздоровительные сооружения в природно-рекреационных зонах: лодочные станции, гольф-клубы, яхт-клубы, эллинги, лыжные спортивные базы, водно-спортивные базы", при этом корректировка на разницу ВРИ оценщиком не применялась.

Согласно справочнику оценщика Лейфера, Земельный участки 2018, Том 2, стр. 216, табл. 97, корректирующий коэффициент на ВРИ равен 6,1 (под объекты рекреации/с/х назначение).

Также стоит отметить, что по данным Лейфера, не рекомендовано использовать значение корректирующих коэффициентов выделены в таблицах серым цветом, так как оно существенно искажает результат и не отображает реальную рыночную стоимость. Из чего можно сделать вывод о не корректном подборе объектов сравнения.

2. Оценщик относит местоположение объектов сравнения №1 и №2 к «Населённым пунктам в ближайшей окрестности областного центр», тогда как оба объекта сравнения расположены в черте г. Воронежа, мкр-н Боровое, который является «Областным центром». Данный подбор аналогов считается некорректным, так как объект оценки относится к «Прочим населенным пунктом» и сравнивать его с «Областным центром» не целесообразно.

Также стоит отметить, что оценщиком используются не рекомендуемые значения корректирующих коэффициентов, такие коэффициенты выделены в таблицах серым цветом. По данным Лейфера, их использование не рекомендовано, так как оно существенно искажает результат и не отображает реальную рыночную стоимость.

ВЫВОД

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

Председательствующим на голосовании вынесен вопрос об отклонении заявления

о пересмотре кадастровой стоимости земельного участка с кадастровым номером 36:25:6945011:362.

ГОЛОСОВАЛИ:

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

за – 9 членов комиссии;
против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Отклонить заявление

Вопрос 7. Рассмотрение заявления

номер 36:25:6945011:391)

Предметом спора является:

| | |
|---|---|
| вид объекта недвижимости | земельный участок |
| кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии) | 36:25:6945011:391 Воронежская область, Рамонский р-н, с. Нелжа, ул. Курортная, 2 |
| Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.) | 398 275 899,42 |
| 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 "Проф-Оценка" |
| Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.) | 20 170 000,00 |

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

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией ГБУ ВО «ЦГКО ВО» (исх. от 15.10.2021 №52/3-12/251), согласно которой, объект оценки, в Перечне, предоставленном Росреестром, имел вид использования по документам - «Отдых (рекреация)», что дало основание отнести данный объект оценки к сегменту 5 «Отдых (рекреация)» с присвоением кода расчёта вида использования 05:000. В соответствии с пунктом 9.1 Методических указаний №226, данный объект оценки в результате группировки отнесён к группе расчета 05:000.04. В связи с отсутствием объектов-аналогов, предназначенных для использования под объекты рекреации в сельских населенных пунктах, оценка кадастровой стоимости земельного участка проведена с использованием средних УПКС по населенному пункту (в случае отсутствия по району), рассчитанных методом индексации прошлых результатов.

В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:

Отчет об оценке содержит нарушения требований, установленных федеральными стандартами оценки (далее – ФСО), к описанию в отчете об оценке информации, используемой при проведении оценки, что выражается в том, что:

Нарушены требования ФСО № 3, глава II, п.5.

1. Объекты сравнения №1 (кад. №36:34:0102002:417) и №2 (кад. № с 36:34:0102002:331 по 36:34:0102002:337), согласно ПКК Росреестра имеют ВРИ сельскохозяйственное использование и для сельскохозяйственного использования.

Однако оценщик использовал их как объекты сравнения для объекта оценки с ВРИ "спортивно-оздоровительные сооружения в природно-рекреационных зонах: лодочные станции, гольф-клубы, яхт-клубы, эллинги, лыжные спортивные базы, водно-спортивные базы", при этом корректировка на разницу ВРИ оценщиком не применялась.

Согласно справочнику оценщика Лейфера, Земельный участки 2018, Том 2, стр. 216, табл. 97, корректирующий коэффициент на ВРИ равен 6,1 (под объекты рекреации/с/х назначение).

Также стоит отметить, что по данным Лейфера, не рекомендовано использовать значение корректирующих коэффициентов выделены в таблицах серым цветом, так как оно существенно искажает результат и не отображает реальную рыночную стоимость. Из чего можно сделать вывод о некорректном подборе объектов сравнения.

2. Оценщик относит местоположение объектов сравнения №1 и №2 к «Населённым пунктам в ближайшей окрестности областного центра», тогда как оба объекта сравнения расположены в черте г. Воронежа, мкр-н Боровое, который является «Областным центром». Данный подбор аналогов считается некорректным, так как объект оценки относится к «Прочим населенным пунктом» и сравнивать его с «Областным центром» не целесообразно.

Так же стоит отметить, что оценщиком используются не рекомендуемые значения корректирующих коэффициентов, такие коэффициенты выделены в таблицах серым цветом. По данным Лейфера, их использование не рекомендовано, так как оно существенно искажает результат и не отображает реальную рыночную стоимость.

ВЫВОД

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

Председательствующим на голосовании вынесен вопрос об отклонении заявления

о пересмотре кадастровой стоимости земельного участка с кадастровым номером 36:25:6945011:391.

ГОЛОСОВАЛИ:

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

за – 9 членов комиссии;
против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Отклонить заявление

Вопрос 8. Рассмотрение заявления

от 08.10.2021 №5 (кадастровый
номер 36:25:6945011:392)

Предметом спора является:

| | |
|---|---|
| вид объекта недвижимости | земельный участок |
| кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии) | 36:25:6945011:392 Воронежская область, Рамонский р-н, с. Нелжа, ул. Курортная, 5 |
| Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.) | 350 589 965,19 |
| 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 "Проф-Оценка" |
| Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.) | 18 528 000,00 |

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

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией ГБУ ВО «ЦГКО ВО» (исх. от 15.10.2021 №52/3-12/251), согласно которой, объект оценки, в Перечне, предоставленном Росреестром, имел вид использования по документам - «Отдых (рекреация)», что дало основание отнести данный объект оценки к сегменту 5 «Отдых (рекреация)» с присвоением кода расчёта вида использования 05:000. В соответствии с пунктом 9.1 Методических указаний №226, данный объект оценки в результате группировки отнесён к группе расчета 05:000.04. В связи с отсутствием объектов-аналогов, предназначенных для использования под объекты рекреации в сельских населенных пунктах, оценка кадастровой стоимости земельного участка проведена с использованием средних УПКС по населенному пункту (в случае отсутствия по району), рассчитанных методом индексации прошлых результатов.

В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:

Отчет об оценке содержит нарушения требований, установленных федеральными стандартами оценки (далее – ФСО), к описанию в отчете об оценке информации, используемой при проведении оценки, что выражается в том, что:

Нарушены требования ФСО № 3, глава II, п.5.

1. Объекты сравнения №1 (кад. №36:34:0102002:417) и №2 (кад. № с 36:34:0102002:331 по 36:34:0102002:337), согласно ПКК Росреестра имеют ВРИ сельскохозяйственное использование и для сельскохозяйственного использования.

Однако оценщик использовал их как объекты сравнения с ВРИ "спортивно-оздоровительные сооружения в природно-рекреационных зонах: лодочные станции, гольф-клубы, яхт-клубы, эллинги, лыжные спортивные базы, водно-спортивные базы", при этом корректировка на разницу ВРИ оценщиком не применялась.

Согласно справочнику оценщика Лейфера, Земельный участки 2018, Том 2, стр. 216, табл. 97, корректирующий коэффициент на ВРИ равен 6,1 (под объекты рекреации/с/х назначение).

Также стоит отметить, что по данным Лейфера, не рекомендовано использовать значение корректирующих коэффициентов выделены в таблицах серым цветом, так как оно существенно искажает результат и не отображает реальную рыночную стоимость. Из чего можно сделать вывод о не корректном подборе объектов сравнения.

2. Оценщик относит местоположение объектов сравнения №1 и №2 к «Населённым пунктам в ближайшей окрестности областного центра», тогда как оба объекта сравнения расположены в черте г. Воронежа, мкр-н Боровое, который является «Областным центром». Данный подбор аналогов считается не корректным, так как объект оценки относится к «Прочим населенным пунктом» и сравнивать его с «Областным центром» не целесообразно.

Также стоит отметить, что оценщиком используются не рекомендуемые значения корректирующих коэффициентов, такие коэффициенты выделены в таблицах серым цветом. По данным Лейфера, их использование не рекомендовано, так как оно существенно искажает результат и не отображает реальную рыночную стоимость.

ВЫВОД

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

Председательствующим на голосовании вынесен вопрос об отклонении заявления

о пересмотре кадастровой стоимости земельного участка с кадастровым номером 36:25:6945011:392.

ГОЛОСОВАЛИ:

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

за – 9 членов комиссии;

против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Отклонить заявление

Вопрос 9. Рассмотрение заявления

от 08.10.2021 №5 (кадастровый номер 36:25:6945011:396)

Предметом спора является:

| | |
|---|---|
| вид объекта недвижимости | земельный участок |
| кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии) | 36:25:6945011:396 Воронежская область, Рамонский р-н, с. Нелжа, ул. Курортная, 3 |
| Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.) | 155 751 154,74 |
| 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 "Проф-Оценка" |
| Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.) | 9 597 000,00 |

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

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией ГБУ ВО «ЦГКО ВО» (исх. от 15.10.2021 №52/3-12/251), согласно которой, объект оценки, в Перечне, предоставленном Росреестром, имел вид использования по документам - «Отдых (рекреация)», что дало основание отнести данный объект оценки к сегменту 5 «Отдых (рекреация)» с присвоением кода расчёта вида использования 05:000. В соответствии с пунктом 9.1 Методических указаний №226, данный объект оценки в результате группировки отнесён к группе расчета 05:000.04. В связи с отсутствием объектов-аналогов, предназначенных для использования под

объекты рекреации в сельских населенных пунктах, оценка кадастровой стоимости земельного участка проведена с использованием средних УПКС по населенному пункту (в случае отсутствия по району), рассчитанных методом индексации прошлых результатов.

В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:

Отчет об оценке содержит нарушения требований, установленных федеральными стандартами оценки (далее – ФСО), к описанию в отчете об оценке информации, используемой при проведении оценки, что выражается в том, что:

Нарушены требования ФСО № 3, глава II, п.5.

1. Объекты сравнения №1 (кад. №36:34:0102002:417) и №2 (кад. № с 36:34:0102002:331 по 36:34:0102002:337), согласно ПКК Росреестра имеют ВРИ сельскохозяйственное использование и для сельскохозяйственного использования.

Однако оценщик использовал их как объекты сравнения с ВРИ "спортивно-оздоровительные сооружения в природно-рекреационных зонах: лодочные станции, гольф-клубы, яхт-клубы, эллинги, лыжные спортивные базы, водно-спортивные базы", при этом корректировка на разницу ВРИ оценщиком не применялась.

Согласно справочнику оценщика Лейфера, Земельные участки 2018, Том 2, стр. 216, табл. 97, корректирующий коэффициент на ВРИ равен 6,1 (под объекты рекреации/с/х назначение).

Также стоит отметить, что по данным Лейфера, не рекомендовано использовать значение корректирующих коэффициентов выделены в таблицах серым цветом, так как оно существенно искажает результат и не отображает реальную рыночную стоимость. Из чего можно сделать вывод о не корректном подборе объектов сравнения.

2. Оценщик относит местоположение объектов сравнения №1 и №2 к «Населённым пунктам в ближайшей окрестности областного центр», тогда как оба объекта сравнения расположены в черте г. Воронежа, мкр-н Боровое, который является «Областным центром». Данный подбор аналогов считается не корректным, так как объект оценки относится к «Прочим населенным пунктом» и сравнивать его с «Областным центром» не целесообразно.

Также стоит отметить, что оценщиком используются не рекомендуемые значения корректирующих коэффициентов, такие коэффициенты выделены в таблицах серым цветом. По данным Лейфера, их использование не рекомендовано, так как оно существенно искажает результат и не отображает реальную рыночную стоимость.

ВЫВОД

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

Председательствующим на голосовании вынесен вопрос об отклонении заявления

о пересмотре кадастровой стоимости земельного участка с кадастровым номером 36:25:6945011:396.

ГОЛОСОВАЛИ:

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

за – 9 членов комиссии;
против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Отклонить заявление

Вопрос 10. Рассмотрение заявления

от 08.10.2021 №5 (кадастровый номер 36:25:6945011:395)

Предметом спора является:

| | |
|---|--|
| вид объекта недвижимости | земельный участок |
| кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии) | 36:25:6945011:395 Воронежская область, Рамонский р-н, с. Нелжа, ул. Курортная, 4 |

| | |
|---|---|
| Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.) | 23 396 383,56 |
| Основание подачи заявления | Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость. |
| Сведения о СРО оценщиков, члены которой осуществили определение рыночной стоимости объекта недвижимости | Некоммерческое партнерство «Саморегулируемая межрегиональная ассоциация специалистов-оценщиков» |
| Сведения об оценщике, выполнившем отчет | ООО "Проф-Оценка" |
| Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.) | 2 086 000,00 |

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

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией ГБУ ВО «ЦГКО ВО» (исх. от 15.10.2021 №52/3-12/251), согласно которой, объект оценки, в Перечне, предоставленном Росреестром, имел вид использования по документам - «Отдых (рекреация)», что дало основание отнести данный объект оценки к сегменту 5 «Отдых (рекреация)» с присвоением кода расчёта вида использования 05:000. В соответствии с пунктом 9.1 Методических указаний №226, данный объект оценки в результате группировки отнесён к группе расчета 05:000.04. В связи с отсутствием объектов-аналогов, предназначенных для использования под объекты рекреации в сельских населенных пунктах, оценка кадастровой стоимости земельного участка проведена с использованием средних УПКС по населенному пункту (в случае отсутствия по району), рассчитанных методом индексации прошлых результатов.

В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:

Отчет об оценке содержит нарушения требований, установленных федеральными стандартами оценки (далее – ФСО), к описанию в отчете об оценке информации, используемой при проведении оценки, что выражается в том, что:

Нарушены требования ФСО № 3, глава II, п.5.

1. Объекты сравнения №1 (кад. №36:34:0102002:417) и №2 (кад. № с 36:34:0102002:331 по 36:34:0102002:337), согласно ПКК Росреестра имеют ВРИ сельскохозяйственное использование и для сельскохозяйственного использования.

Однако оценщик использовал их как объекты сравнения с ВРИ "спортивно-оздоровительные сооружения в природно-рекреационных зонах: лодочные станции, гольф-клубы, яхт-клубы, эллинги, лыжные спортивные базы, водно-спортивные базы", при этом корректировка на разницу ВРИ оценщиком не применялась.

Согласно справочнику оценщика Лейфера, Земельные участки 2018, Том 2, стр. 216, табл. 97, корректирующий коэффициент на ВРИ равен 6,1 (под объекты рекреации/с/х назначение).

Также стоит отметить, что по данным Лейфера, не рекомендовано использовать значение корректирующих коэффициентов выделены в таблицах серым цветом, так как оно существенно искажает результат и не отображает реальную рыночную стоимость. Из чего можно сделать вывод о не корректном подборе объектов сравнения.

2. Оценщик относит местоположение объектов сравнения №1 и №2 к «Населённым пунктам в ближайшей окрестности областного центра», тогда как оба объекта сравнения расположены в черте г. Воронежа, мкр-н Боровое, который является «Областным центром». Данный подбор аналогов считается не корректным, так как объект оценки относится к «Прочим населенным пунктом» и сравнивать его с «Областным центром» не целесообразно.

Также стоит отметить, что оценщиком используются не рекомендуемые значения корректирующих коэффициентов, такие коэффициенты выделены в таблицах серым цветом. По данным Лейфера, их использование не рекомендовано, так как оно существенно искажает результат и не отображает реальную рыночную стоимость.

ВЫВОД

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

Председательствующим на голосовании вынесен вопрос об отклонении заявления

о пересмотре кадастровой стоимости земельного участка с кадастровым номером 36:25:6945011:395.

ГОЛОСОВАЛИ:

| Члены комиссии | За | Против |
|-------------------------------|-----------|---------------|
| Калабухов Геннадий Алексеевич | За | |
| Сенцова Марина Владимировна | За | |
| Волков Владимир Викторович | За | |
| Чернов Дмитрий Сергеевич | За | |
| Москалев Алексей Игоревич | За | |
| Цыганков Дмитрий Анатольевич | За | |
| Тархов Александр Евгеньевич | За | |

| | | |
|----------------------------|----|--|
| Хабаров Андрей Михайлович | За | |
| Юсупов Сергей Валентинович | За | |

за – 9 членов комиссии;
против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Отклонить заявление Общества с ограниченной ответственностью Инвестиционно-промышленной компании «Гранд Капитал-Н».

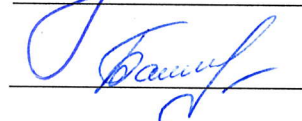
Председатель комиссии С.В. Юсупов подвел итоги заседания и объявил заседание закрытым.

Председатель комиссии



С.В. Юсупов

Секретарь



Е.Ю. Башкатова