



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 № 18

заседания комиссии по рассмотрению споров о результатах определения  
кадастровой стоимости на территории Воронежской области

20.10.2022

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

Председатель Комиссии

Сергей Валентинович  
Юсупов

Секретарь Комиссии

Екатерина Юрьевна  
Башкатова

**ПРИСУТСТВОВАЛИ:**

***члены Комиссии:***

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

Геннадий Алексеевич  
Калабухов

Заместитель руководителя департамента финансов  
Воронежской области

Владимир Викторович  
Волков

Консультант исполнительного аппарата  
Ассоциации «Совет муниципальных образований  
Воронежской области»

Александр Дмитриевич  
Кнуров

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

Алексей Игоревич  
Москалев

Общественный представитель Уполномоченного  
по защите прав предпринимателей в Воронежской  
области

Марина Владимировна  
Сенцова

Президент ассоциации гильдии независимых  
оценщиков Черноземья, член комитета Торгово-

промышленной палаты Воронежской области  
по оценочной деятельности, судебной экспертизе,  
кадастру и консалтингу

Дмитрий Анатольевич  
Цыганков

Заместитель генерального директора  
ОАО «Воронежстройинформ», оценщик

Дмитрий Сергеевич  
Чернов

**Присутствовали:**

Директор ГБУ ВО «ЦГКО ВО»

Сергей Николаевич  
Третьяков

Начальник отдела мониторинга рынка недвижимости  
ГБУ ВО «ЦГКО ВО»

Елена Вячеславовна  
Немцова

**Докладчик Сергей Валентинович Юсупов**

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

**ПОВЕСТКА ДНЯ:**

1. Рассмотрение заявления Акционерного общества «Янтарь» (ОГРН 1033600019606, 394026, г. Воронеж, Московский проспект, д. 1а) от 26.09.2022 № 257 (кадастровый номер 36:34:0209020:63).

2. Рассмотрение заявления

от

26.09.2022 № 258 (кадастровый номер 36:10:1000069:3).

3. Рассмотрение заявления Аннинского РПТК (ОГРН 1023600507369, 396250, Воронежская область, Аннинский район, п.г.т. Анна, ул. Советская, 13) от 26.09.2022 № 259 (кадастровый номер 36:01:0010335:82).

4. Рассмотрение заявления Аннинского РПТК (ОГРН 1023600507369, 396250, Воронежская область, Аннинский район, п.г.т. Анна, ул. Советская, 13) от 26.09.2022 № 260 (кадастровый номер 36:01:0440006:49).

5. Рассмотрение заявления Общества с ограниченной ответственностью «КонтинентСтрой» (ОГРН 1083604000589, 397160, Воронежская область, г. Борисоглебск, ул. Пролетарская, д. 40а) от 29.09.2022 № 261 (кадастровый номер 36:04:0102033:115).

6. Рассмотрение заявления

от 30.09.2022 № 262 (кадастровый

номер 36:21:0100031:82).

7. Рассмотрение заявления Общества с ограниченной ответственностью «Ермак-Строй» (ОГРН 1083668044745, 394028, г. Воронеж, ул. Волгоградская, 42а) от 30.09.2022 № 263 (кадастровый номер 36:19:0102037:523).

8. Рассмотрение заявления Общества с ограниченной ответственностью «КонтинентСтрой» (ОГРН 1083604000589, 397160, Воронежская область, г. Борисоглебск, ул. Пролетарская, д. 40а) от 03.10.2022 № 264 (кадастровый номер 36:04:0102033:710).

9-10. Рассмотрение заявления

от 04.10.2022 № 265 (кадастровые номера 36:19:0103077:2, 36:19:0103077:5).

11-15. Рассмотрение заявления Общества с ограниченной ответственностью «АртИнвест» (ОГРН 1133668032563, 394038, г. Воронеж, ул. Космонавтов, д. 2е, офис 507в) от 04.10.2022 № 266 (кадастровые номера 36:34:0602001:38377, 36:34:0602001:38378, 36:34:0602001:38379, 36:34:0602001:38380, 36:34:0602001:38381).

16-22. Рассмотрение заявления Общества с ограниченной ответственностью «БилдингИнвест» (ОГРН 1103668025042, 394038, г. Воронеж, ул. Космонавтов, д. 2е, офис 201а) от 04.10.2022 № 267 (кадастровые номера 36:34:0602001:38370, 36:34:0602001:38371, 36:34:0602001:38372, 36:34:0602001:38373, 36:34:0602001:38374, 36:34:0602001:38375, 36:34:0602001:38376).

23. Рассмотрение заявления Общества с ограниченной ответственностью «ЕвроСтрой» (ОГРН 1153668002828, 394028, г. Воронеж, ул. Дубровина, д. 3в, офис 38) от 05.10.2022 № 268 (кадастровый номер 36:34:0310011:521).

24. Рассмотрение заявления Общества с ограниченной ответственностью «Стеллдом» (ОГРН 1113668014184, 396336, Воронежская область, р-н Новоусманский, с.п. Отрадненское, п. Отрадное, пер. Гололобовский, д. 6, помещение 23) от 06.10.2022 № 269 (кадастровый номер 36:03:0700008:182).

25. Рассмотрение заявления Публичного акционерного общества «Ростелеком» (ОГРН 1027700198767, 191167, г. Санкт-Петербург, вн. тер. г. Муниципальный округ Смольнинское, Синопская набережная, д. 14а) от 06.10.2022 № 270 (кадастровый номер 36:01:0010225:80).

26. Рассмотрение заявления

06.10.2022 № 271 (кадастровый номер 36:18:0100039:174). от

27. Рассмотрение заявления

06.10.2022 № 272 (кадастровый номер 36:05:0100103:382). от 06.10.2022 №

28-29. Рассмотрение заявления

от 06.10.2022 № 273 (кадастровые номера 36:18:0500001:221, 36:14:0014608:1576).

30. Рассмотрение заявления

06.10.2022 № 274 (кадастровый номер 36:14:0019001:366). от

31-33. Рассмотрение заявления

от 06.10.2022 № 275 (кадастровые номера 36:26:0100009:388, 36:19:2900022:18, 36:19:0101004:1630).

34-35. Рассмотрение заявления

от 06.10.2022 № 276 (кадастровые номера 36:04:0103059:307, 36:04:0103059:427).

36. Рассмотрение заявления Общества с ограниченной ответственностью «Мега Строй Град» (ОГРН 143668023795, 396656, Воронежская область, г. Россошь, ул. Заводская, д. 2/1, офис 2) от 06.10.2022 № 277 (кадастровый номер 36:27:0012001:1268).

37-38. Рассмотрение заявления Новоусманского районного потребительского кооператива (ОГРН 1023600934224, 396310, Воронежская область, Новоусманский район, с. Новая Усмань, ул. Юбилейная, д. 26а) от 06.10.2022 № 278 (кадастровые номера 36:16:4501007:76, 36:16:1601022:159).

39-40. Рассмотрение заявления Панинского районного потребительского

кооператива (ОГРН 1023600512913, 396140, Воронежская область, р.п. Панино, ул. Красная площадь, д. 176) от 06.10.2022 № 279 (кадастровые номера 36:21:0100032:184, 36:21:0100032:194).

41. Рассмотрение заявления Общества с ограниченной ответственностью предприятие «К.И.Т.» (ОГРН 1023601547353, 394088, г. Воронеж, ул. Владимира Невского, д. 176) от 07.10.2022 № 280 (кадастровый номер 36:34:0353002:887).

42. Рассмотрение заявления Общества с ограниченной ответственностью предприятие «К.И.Т.» (ОГРН 1023601547353, 394088, г. Воронеж, ул. Владимира Невского, д. 176) от 07.10.2022 № 281 (кадастровый номер 36:34:0506002:19).

**Вопрос 1.** Рассмотрение заявления Акционерного общества «Янтарь» (ОГРН 1033600019606, 394026, г. Воронеж, Московский проспект, д. 1а) от 26.09.2022 № 257 (кадастровый номер 36:34:0209020:63).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	<b>36:34:0209020:63</b> Воронежская область, г. Воронеж, пр-кт Московский, 1а
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	52 011 757,29
Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.
Сведения о СРО оценщиков, члены которой осуществили определение рыночной стоимости объекта недвижимости	Саморегулируемая организация Ассоциация «Русское общество оценщиков»
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	ООО «АКГ «ИнвестОценка»
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	43 993 444,00

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

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией администрации городского округа город Воронеж (вх. от 17.10.2022 № 52/3-1-22/131), согласно которой администрация городского округа город Воронеж считает нецелесообразным уменьшение кадастровой стоимости земельного участка с кадастровым номером 36:34:0209020:63.

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией ГБУ ВО «ЦГКО ВО» (исх. от 20.10.2022 № 52/3-12/340), согласно которой в Перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром, земельный участок с кадастровым номером 36:34:0209020:63 имел вид использования по документу:

«Производственная база», что дало основание отнести его к 6 сегменту «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 отнесен к группе расчета 06.000.01.01.

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

**В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:**

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 земельного участка с кадастровым номером **36:34:0209020:63** в размере рыночной стоимости земельного участка, установленной в отчете об оценке.

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

#### ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 1:

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

за – 7 членов комиссии;  
против - 0.

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

Определить кадастровую стоимость земельного участка с кадастровым номером **36:34:0209020:63** в размере рыночной стоимости земельного участка, установленной в отчете об оценке.

**Вопрос 2.** Рассмотрение заявления

от

26.09.2022 № 258 (кадастровый номер 36:10:1000069:3).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	<b>36:10:1000069:3</b> Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Ориентир нежилое здание. Почтовый адрес ориентира: Воронежская область, р-н Калачеевский, с. Заброды, ул. Магистральная, сооружение 2д
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	6 976 108,88
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 саморегулируемой организации «Деловой союз оценщиков»
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	ООО «Статус»
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	3 829 000,00

С.В. Юсупов сообщил, что состав документов, поданных в комиссию, соответствует перечню документов, определенному 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 07.10.2022 № 52/3-1-22/124), согласно которой администрация Калачеевского муниципального района Воронежской области считает нецелесообразным уменьшение кадастровой стоимости земельного участка с кадастровым номером 36:10:1000069:3.

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией ГБУ ВО «ЦГКО ВО» (исх. от 20.10.2022 № 52/3-12/340), согласно которой в Перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром, земельный участок с кадастровым номером 36:10:1000069:3 имел следующий вид использования по документу: «Для строительства нежилых зданий и сооружений (магазин)». Согласно п. 8.6 Методических указаний № 226 данный объект оценки в результате группировки отнесен к 14 сегменту «Иное использование». В соответствии с пунктом 9.1 Методических указаний № 226 данному объекту оценки был присвоен код расчета

вида использования 04:040 «Магазины. Здания, сооружения, помещения, предназначенные для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5 000 кв.м.», наименование расчетной подгруппы: Все ОН\14.000.

Группа 14.000 включает в себя земельные участки, для которых ранее в индивидуальном порядке была установлена рыночная стоимость и имеются отчеты об определении рыночной стоимости объектов недвижимости.

Кадастровая стоимость данного объекта рассчитывалась сравнительным подходом методом индексации рыночной стоимости.

Индекс перехода от рыночной стоимости земельных участков группы 14.000, которая была рассчитана на конкретную дату, к дате определения кадастровой стоимости в рамках государственной кадастровой оценки (01.01.2020), рассчитывался на основании аналитической информации о стоимости 1 кв. м жилой недвижимости в Воронежской области по материалам интернет портала Единая база данных недвижимости в Воронеже – «Инфолайн» и составил 1,07777850081744.

### **В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:**

Отчет об оценке содержит нарушения требований Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», а также установленных федеральными стандартами оценки требований к описанию в отчете об оценке информации, используемой при проведении оценки, которые выражаются в следующем.

При составлении отчета нарушено требование п. 5 ФСО № 3, согласно которому «информация, приведенная в отчете об оценке, существенным образом влияющая на стоимость объекта оценки, должна быть подтверждена; 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» и требования п.8 ФСО №1, согласно которому «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».

В качестве объектов-аналогов № 2 и № 3 использованы предложения о продаже объектов, дата обновления которых позже даты оценки (с. 38-40 отчета). Представленные копии интернет-страниц не подтверждают информацию о цене предложения, актуальную на дату оценки.

В отчете допущена ошибка при расчете корректировки на площадь земельного участка. В нарушение методики расчета, описанной авторами справочника оценщика недвижимости, табличные значения (с. 47 отчета), полученные с применением коэффициента торможения, дважды возведены в степень коэффициента торможения, что значительно исказило итоговый результат.

### **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 **36:10:1000069:3.**

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 2:

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

за – 8 членов комиссии;  
против - 0.

**По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:**

Отклонить заявление.

**Вопрос 3.** Рассмотрение заявления Аннинского РПТК (ОГРН 1023600507369, 396250, Воронежская область, Аннинский район, п.г.т. Анна, ул. Советская, 13) от 26.09.2022 № 259 (кадастровый номер 36:01:0010335:82).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Здание
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	<b>36:01:0010335:82</b> Воронежская область, р-н Аннинский, п.г.т. Анна, ул. Ленина, д. 28а
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	17 114 841,66
Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.
Сведения о СРО оценщиков, члены которой осуществили определение рыночной стоимости объекта недвижимости	Саморегулируемая организация оценщиков «Союз «Федерация Специалистов Оценщиков»
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	ООО «Оценка и консалтинг»
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	11 898 000,00

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

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией администрации Аннинского городского поселения Аннинского муниципального



района Воронежской области (вх. от 11.10.2022 № 52/3-1-22/125), согласно которой администрация Аннинского городского поселения Аннинского муниципального района Воронежской области считает нецелесообразным уменьшение кадастровой стоимости объекта капитального строительства с кадастровым номером 36:01:0010335:82.

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией ГБУ ВО «ЦГКО ВО» (исх. от 20.10.2022 № 52/3-12/340), согласно которой в Перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром, объект капитального строительства с кадастровым номером 36:01:0010335:82 имел: вид объекта недвижимости – здание, назначение здания – нежилое, наименование – «строение-магазин "Кулинария"», год ввода в эксплуатацию – 2018 г., количество этажей (в том числе подземных) – 2, количество подземных этажей – 1, материал стен – кирпичные, класс конструктивной системы – КС-1, группа капитальности – I.

В соответствии с пунктом 9.1 Методических указаний № 226 данный объект оценки в результате группировки отнесён 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», наименование расчетной подгруппы: Все ОН\ОЗ\Затратный подход.

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

#### **В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:**

Отчет об оценке содержит нарушения требований Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», а также установленных федеральными стандартами оценки требований к описанию в отчете об оценке информации, используемой при проведении оценки, которые выражаются в следующем.

Нарушены требования ст. 11 Федерального закона об оценочной деятельности в РФ №135-ФЗ: отчет не должен допускать неоднозначное толкование или вводить в заблуждение и требование п.22Д ФСО № 7 «при применении метода корректировок каждый объект-аналог сравнивается с объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), выявляются различия объектов по этим факторам и цена объекта-аналога или ее удельный показатель корректируется по выявленным различиям с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки».

В отчете не проведена корректировка на местоположение. Оценщиком не учтена разница в местоположении в границах населенного пункта для объекта-аналога № 1 (с. 137 отчета). Объект оценки расположен в культурно-историческом центре п.г.т Анна, напротив здания администрации и торгово-развлекательных центров. Местоположение объекта оценки характеризуется высоким пешеходным трафиком. Тогда как объект-аналог № 1 расположен на окраине п.г.т. Анна в промышленной зоне, местоположение характеризуется низким пешеходным трафиком.

#### **ВЫВОД**

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

Председательствующим на голосовании вынесен вопрос об отклонении заявления о пересмотре кадастровой стоимости объекта капитального строительства с кадастровым номером **36:01:0010335:82**.

**ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 3:**

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

за – 8 членов комиссии;  
против - 0.

**По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:**

Отклонить заявление.

**Вопрос 4.** Рассмотрение заявления Аннинского РПТК (ОГРН 1023600507369, 396250, Воронежская область, Аннинский район, п.г.т. Анна, ул. Советская, 13) от 26.09.2022 № 260 (кадастровый номер 36:01:0440006:49).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Здание
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	<b>36:01:0440006:49</b> Воронежская область, р-н Аннинский, с. Островки, ул. Ленинская, д. 68а
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	5 059 986,08
Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.
Сведения о СРО оценщиков, члены которой осуществили определение рыночной стоимости объекта недвижимости	Саморегулируемая организация оценщиков «Союз «Федерация Специалистов Оценщиков»
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	ООО «Оценка и консалтинг»
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	2 245 000,00

С.В. Юсупов сообщил, что состав документов, поданных в комиссию, соответствует перечню документов, определенному 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 20.10.2022 № 52/3-12/340), согласно которой в Перечне, предоставленном Росреестром, объект капитального строительства с кадастровым номером 36:01:0440006:49 имел: вид объекта недвижимости – здание, назначение здания – нежилое, наименование – «строение-магазин продмаг № 3», год завершения строительства – 2003 г., количество этажей (в том числе подземных) – 1.

В соответствии с пунктом 9.1 Методических указаний № 226 данный объект оценки в результате группировки отнесён 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», наименование расчетной подгруппы: Все ОНЛОЗС\Затратный подход.

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

**В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:**

Отчет об оценке содержит нарушения требований Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», а также установленных федеральными стандартами оценки требований к описанию в отчете об оценке информации, используемой при проведении оценки, которые выражаются в следующем.

При составлении отчета нарушено требование ст. 11 Федерального закона «Об оценочной деятельности в РФ» №135-ФЗ «отчет не должен допускать неоднозначное толкование или вводить в заблуждение» и требование п. 5 ФСО № 3 «содержание отчета об оценке не должно вводить в заблуждение заказчика оценки и иных заинтересованных лиц (пользователи отчета об оценке), а также не должно допускать неоднозначного толкования полученных результатов».

На сс. 4, 6, 115 отчета оценщиком ошибочно указана информация об отсутствии у объекта оценки обременений, тогда как в таблице 7.4 на сс. 11-12, а также в соответствии с выпиской из Единого государственного реестра недвижимости (далее – ЕГРН), приведены сведения о наличии обременений права собственности.

В отчете приведена противоречивая информация относительно активности рынка недвижимости объекта оценки. На сс. 23, 48-49 отчета при определении активности рынка сделан вывод, что рынок земельных участков объекта оценки является активным, тогда как в таблице критериев активности рынка (с. 23) указано, что уровень торговой активности и уровень спроса низкие.

В отчете приведена противоречивая информация о местоположении объекта-аналога № 3. Объект-аналог № 3 отнесен к III типовой территориальной зоне в соответствии с приведенной классификацией (с. 101) «Райцентры с развитой промышленностью». При описании местоположения объекта-аналога № 3 (с. 102) указано, что объект расположен в районном центре одного из сельскохозяйственных районов области, что противоречит характеристике III типовой территориальной зоны.

Нарушены требования ст. 11 Федерального закона об оценочной деятельности в РФ №135-ФЗ: отчет не должен допускать неоднозначное толкование или вводить в заблуждение и требование п.22Д ФСО № 7 «при применении метода

корректировок каждый объект-аналог сравнивается с объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), выявляются различия объектов по этим факторам и цена объекта-аналога или ее удельный показатель корректируется по выявленным различиям с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки».

В отчете имеются арифметические ошибки при расчете рыночной стоимости объекта оценки. В таблице «Определение рыночной стоимости земельного участка по сравнительному подходу» (с. 104) значения в строке «Стоимость после всех корректировок, руб/м<sup>2</sup>» не соответствуют значениям, полученным в результате проверки на предмет наличия арифметических ошибок.

Полученное значение удельного показателя рыночной стоимости земельного участка не соответствует диапазону рынка, приведенному в Анализе рынка земельных ресурсов Воронежской области на с. 30. Для расчета удельного показателя стоимости земельного участка использованы объекты-аналоги из нижнего диапазона рыночной стоимости, что привело к снижению удельного показателя рыночной стоимости за границы приведенного диапазона.

При составлении отчета нарушено требование пп в) 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».

При определении рыночной стоимости здания в рамках сравнительного подхода объекты-аналоги № 2 и № 3 не сопоставимы с объектом оценки по основным ценообразующим факторам. Данные объекты-аналоги относятся к объектам здравоохранения и находятся в государственной собственности, что не сопоставимо с торговой функцией. Одновременно с этим продажа объектов-аналогов № 2 и № 3 осуществляется Департаментом имущественных и земельных отношений Воронежской области путем проведения торгов.

Применение корректировки на группу капитальности выполнено некорректно (с. 117). Объект-аналог № 2 отнесен к группе капитальности I (с. 123), однако согласно сведениям ЕГРН (с. 70) материал стен указанного объекта – из прочих материалов, что соответствует III или IV группе капитальности.

В отчете допущены арифметические ошибки при расчете корректировки на этаж. На сс. 118-119 отчета приведено описание корректировки на этажность здания в рамках сравнительного подхода. При пересчете по использованной в отчете формуле результат корректирующих значений не совпадает с представленным. Одновременно с этим, на основании представленной копии страницы объявления объекта-аналога № 2, у объекта имеется третий этаж.

Использованная при расчете информация о годе постройки объектов-аналогов № 2 и 3 не подтверждена. На с. 119 отчета при описании корректировки на физическое состояние объекта недвижимости указано, что при определении физического состояния объекта оценки и всех объектов-аналогов основой являлся год постройки зданий на основании сведений ЕГРН. Однако у объектов-аналогов № 2 и № 3 (сс. 120-121) год постройки отсутствует.

В отчете допущена ошибка при использовании величины корректирующего коэффициента на местоположение при расчете величины арендной ставки в рамках доходного подхода. При проведении корректировки на местоположение (сс. 130-132 отчета) в зависимости от территориальной зоны объекты-аналоги № 1 и 3 ошибочно

отнесены к IV типовой территориальной зоне «Райцентры сельскохозяйственных районов». Объекты-аналоги № 1 и 3 расположены в г. Борисоглебск и, в соответствии с типовой территориальной зоной, относятся к III типовой зоне «Райцентры с развитой промышленностью».

В отчете допущены арифметические ошибки при расчете корректировки на этаж. На сс. 134-135 отчета приведено описание корректировки на этажность здания в рамках доходного подхода. При пересчете по использованной в отчете формуле результат корректирующих значений не совпадает с представленным. Одновременно с этим в таблице на с. 135 ошибочно указана площадь объекта-аналога № 3.

### ВЫВОД

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

Председательствующим на голосовании вынесен вопрос об отклонении заявления о пересмотре кадастровой стоимости объекта капитального строительства с кадастровым номером **36:01:0440006:49**.

#### ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 4:

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

за – 8 членов комиссии;  
против - 0.

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

Отклонить заявление.

**Вопрос 5.** Рассмотрение заявления Общества с ограниченной ответственностью «КонтинентСтрой» (ОГРН 1083604000589, 397160, Воронежская область, г. Борисоглебск, ул. Пролетарская, д. 40а) от 29.09.2022 № 261 (кадастровый номер 36:04:0102033:115).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Здание
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	<b>36:04:0102033:115</b> Воронежская область, г. Борисоглебск, ул. Пролетарская, д. 40а
Кадастровая стоимость объекта	19 938 996,88

недвижимости (руб.)	
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 саморегулируемой организации «Деловой союз оценщиков»
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	ООО «Статус»
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	13 412 000,00

С.В. Юсупов сообщил, что состав документов, поданных в комиссию, соответствует перечню документов, определенному 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 20.10.2022 № 52/3-12/340), согласно которой в Перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром, объект капитального строительства с кадастровым номером с кадастровым номером 36:04:0102033:115 имел наименование: «Отдельно стоящее здание», год завершения строительства – 1967 г., год ввода в эксплуатацию – 2014 г. этажность – 2, материал стен - кирпичные, класс конструктивной системы - КС-1, группа капитальности – I.

В результате группировки объект отнесён к группе ОЗС\Затратный подход.

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

**В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:**

Отчет об оценке содержит нарушения требований Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», а также установленных федеральными стандартами оценки требований к описанию в отчете об оценке информации, используемой при проведении оценки, которые выражаются в следующем.

При составлении отчета нарушены требования пункта 5 ФСО № 3: «информация, приведенная в отчете об оценке, существенным образом влияющая на стоимость объекта оценки, должна быть подтверждена; 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 расчетной таблице (с. 69) итоговые значения удельных показателей рыночных стоимостей (далее- УПРС) объектов-аналогов находятся в широком диапазоне (коэффициент вариации составляет 54,8%), что говорит о существенных различиях в ценообразующих факторах подобранных объектов-аналогов или наличии скрытых факторов, не отображенных в объявлениях, но влияющих на цены предложения. Вместе с тем сопоставимость объектов-аналогов с объектом оценки по ценообразующим факторам является требованием пункта 226 ФСО №7.

Корректировка на техническое состояние здания к цене аналога №1 (с. 69) не подтверждена материалами отчета. На с. 110 отчета в копии объявления

отсутствует информация о состоянии здания.

На стр. 65 оценщик приводит таблицу отчета об итогах государственной кадастровой оценки № 2-2021 с расчетом внешнего устаревания по районам области для вычисления корректировки на внешний износ. Однако данная таблица применяется для затратного подхода в расчете кадастровой стоимости объектов капитального строительства и носит массовый характер для объектов всего муниципального района. Использование значения внешнего износа для индивидуального расчета рыночной стоимости конкретного объекта оценки может отличаться от значения, рассчитанного для всего муниципального района. Соответственно данный расчет внешнего износа нарушает требования пункта 5 ФСО № 3: «информация, приведенная в отчете об оценке, существенным образом влияющая на стоимость объекта оценки, должна быть подтверждена; 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».

### ВЫВОД

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

Председательствующим на голосовании вынесен вопрос об отклонении заявления о пересмотре кадастровой стоимости объекта капитального строительства с кадастровым номером **36:04:0102033:115**.

#### ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 5:

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

за – 8 членов комиссии;  
против - 0.

#### По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Отклонить заявление.

#### Вопрос 6. Рассмотрение заявления

от 30.09.2022 № 262 (кадастровый номер 36:21:0100031:82).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Кадастровый номер объекта	<b>36:21:0100031:82</b>

недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	Воронежская область, р-н Панинский, р.п. Панино, ул. Железнодорожная, 1е
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	9 033 769,32
Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.
Сведения о СРО оценщиков, члены которой осуществили определение рыночной стоимости объекта недвижимости	Саморегулируемая организация оценщиков «Союз «Федерация Специалистов Оценщиков»
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	ООО «Оценка и консалтинг»
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	3 994 000,00

С.В. Юсупов сообщил, что состав документов, поданных в комиссию, соответствует перечню документов, определенному 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 20.10.2022 № 52/3-12/340), согласно которой в Перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром, земельный участок с кадастровым номером 36:21:0100031:82 имел следующий вид использования по документу: «Для размещения здания бани». В соответствии с пунктом 9.1 Методических указаний № 226 данный объект оценки в результате группировки отнесён к 3 сегменту «Общественное использование» с присвоением кода расчета вида использования 03:030 «Бытовое обслуживание в целом», наименование расчетной группы 03.000.

Кадастровая стоимость данного земельного участка рассчитана сравнительным подходом методом индексации прошлых результатов. Значение индекса перехода от цен предыдущего тура ГКО к ценам текущего тура ГКО составляет округленно 1,0778. Предыдущая кадастровая стоимость составляет 8 381 842,2 руб.

**В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:**

Отчет об оценке содержит нарушения требований Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», а также установленных федеральными стандартами оценки требований к описанию в отчете об оценке информации, используемой при проведении оценки, которые выражаются в следующем.

При составлении отчета нарушено требование ст. 11 Федерального закона «Об оценочной деятельности в РФ» от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ «отчет не должен допускать неоднозначное толкование или вводить в заблуждение» и требование п. 5 ФСО № 3 «содержание отчета об оценке не должно вводить в заблуждение заказчика оценки и иных заинтересованных лиц (пользователи отчета об оценке), а также не должно допускать неоднозначного толкования полученных результатов».

В отчете выявлено противоречие относительно территориальной зоны, в которой расположен земельный участок, являющийся объектом оценки. На с. 10



отчета сделан вывод о том, что объект оценки, в соответствии с Правилами землепользования и застройки, располагается в зоне ОД/1(зона общественно-деловой застройки), тогда как по данным отчета (с. 11) объект оценки расположен в зоне Ж1/1 (зона застройки индивидуальными жилыми домами).

Также в отчете выявлены противоречия в части позиционирования объекта оценки на рынке и дальнейшего учета данного фактора в оценке. На с. 20 приведен вывод о том, что объект оценки относится к сегменту рынка – земли промышленности, занятые объектами для осуществления производственной деятельности, что противоречит сведениям ЕГРН, а также выводу, сделанному оценщиком в рамках анализа наиболее эффективного использования объекта оценки.

Нарушено требование п. 22д ФСО №7 «при применении метода корректировок каждый объект-аналог сравнивается с объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), выявляются различия объектов по этим факторам, и цена объекта-аналога или ее удельный показатель корректируется по выявленным различиям с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки. При этом корректировка по каждому элементу сравнения основывается на принципе вклада этого элемента в стоимость объекта».

В отчете допущена ошибка при использовании величины корректирующего коэффициента на местоположение. При проведении корректировки на местоположение (с. 84 отчета) в зависимости от расположения в типовой территориальной зоне объект-аналог № 2 отнесен к «райцентрам сельскохозяйственных районов» с применением коэффициента 1,0 (в соответствии с таблицей, приведенной на с. 76 отчета). Однако объект-аналог № 2 расположен в г. Лиски и, в соответствии с типовой территориальной зоной, относится к «Райцентрам с развитой промышленностью».

## 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 **36:21:0100031:82.**

### ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 6:

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

за – 8 членов комиссии;

против - 0.

**По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:**

Отклонить заявление.

**Вопрос 7.** Рассмотрение заявления Общества с ограниченной ответственностью «Ермак-Строй» (ОГРН 1083668044745, 394028, г. Воронеж, ул. Волгоградская, 42а) от 30.09.2022 № 263 (кадастровый номер 36:19:0102037:523).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Здание
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	<b>36:19:0102037:523</b> Воронежская область, р-н Острогожский, г. Острогожск, ул. Ленина, д. 39
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	52 634 799,18
Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.
Сведения о СРО оценщиков, члены которой осуществили определение рыночной стоимости объекта недвижимости	Саморегулируемая организация Ассоциация «Русское общество оценщиков»
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	ООО «ФИНАНСОВЫЙ- КОНСАЛТИНГ»
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	40 275 400,00

С.В. Юсупов сообщил, что состав документов, поданных в комиссию, соответствует перечню документов, определенному 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 20.10.2022 № 52/3-12/340), согласно которой в Перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром, объект капитального строительства с кадастровым номером 36:19:0102037:523 имел: вид объекта недвижимости – здание, назначение здания – нежилое, наименование – «торговый центр», год завершения строительства – 2019 г., количество этажей-3(в том числе подземных-1), материал стен – каркасно-панельные, класс конструктивной системы – КС-3, группа капитальности – II и(или) III, площадь 1495 кв.м. В соответствии с пунктом 9.1 Методических указаний № 226 данный объект оценки в результате группировки отнесён к 4 группе «Объекты коммерческого назначения, предназначенные для оказания услуг населению, включая многофункционального назначения» с присвоением кода подгруппы 0403 «Прочие многофункциональные торгово-сервисные комплексы, торгово-административные объекты, торгово-развлекательные объекты, за исключением отдельно стоящих зданий концертных залов, спортивно-концертных комплексов, кинотеатров, комплексов аттракционов,

торгово-складские объекты, торговые базы», наименование расчетной подгруппы: Все ОН\ОЗС\Затратный подход\0403.04.02 Магазины 1-3 КС-3.

Кадастровая стоимость данного объекта рассчитывалась затратным подходом, методом определения затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства или замещения объекта недвижимости.

**В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:**

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

**ВЫВОД**

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

Председательствующим на голосовании вынесен вопрос об определении кадастровой стоимости объекта капитального строительства с кадастровым номером **36:19:0102037:523** в размере рыночной стоимости объекта капитального строительства, установленной в отчете об оценке.

**ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 7:**

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

за – 8 членов комиссии;  
против - 0.

**По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:**

Определить кадастровую стоимость объекта капитального строительства с кадастровым номером **36:19:0102037:523** в размере рыночной стоимости объекта капитального строительства, установленной в отчете об оценке.

**Вопрос 8.** Рассмотрение заявления Общества с ограниченной ответственностью «КонтинентСтрой» (ОГРН 1083604000589, 397160, Воронежская область, г. Борисоглебск, ул. Пролетарская, д. 40а) от 03.10.2022 № 264 (кадастровый номер 36:04:0102033:710).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	<b>36:04:0102033:710</b> Воронежская область, г. Борисоглебск, ул. Пролетарская, 40а

Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	4 216 283,40
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	Некоммерческое партнерство саморегулируемой организации «Деловой союз оценщиков»
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	ООО «Статус»
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	808 000,00

С.В. Юсупов сообщил, что состав документов, поданных в комиссию, соответствует перечню документов, определенному 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 20.10.2022 № 52/3-12/340), согласно которой в Перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром, земельный участок с кадастровым номером 36:04:0102033:710 имел следующий вид использования по документу: «для размещения магазинов, торговых комплексов, выставочных комплексов». В соответствии с пунктом 9.1 Методических указаний № 226 данный объект оценки в результате группировки отнесён к 4 сегменту «Предпринимательство» с присвоением кода расчета вида использования 04:040 «Магазины. Здания, сооружения, помещения, предназначенные для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5 000 кв. м», наименование расчетной подгруппы: 04:000.02.01.

Кадастровая стоимость данного объекта рассчитывалась сравнительным подходом методом статистического (регрессионного) моделирования.

**В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:**

Отчет об оценке содержит нарушения требований Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», а также установленных федеральными стандартами оценки требований к описанию в отчете об оценке информации, используемой при проведении оценки, которые выражаются в следующем.

При составлении отчета 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», а также п. 13 ФСО № 1 «Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений».

Невозможно определить сопоставимость объектов-аналогов с оцениваемым

объектом по ценообразующим факторам. Точное местоположение объекта-аналога №2 не определено, в объявлении указан только населенный пункт, где располагается объект (стр. 38). Также не определено местоположение объекта-аналога № 3. В тексте объявления отсутствуют сведения, используемые оценщиком в дальнейших расчетах и существенные для ценообразования: расположение относительно «красной линии» улицы, его разрешенное использование, доступность инженерных коммуникаций и др. Следовательно, отсутствует достоверная и достаточная информация о характеристиках объектов-аналогов.

При составлении отчета нарушены требования п. 5 ФСО № 3: «информация, приведенная в отчете об оценке, существенным образом влияющая на стоимость объекта оценки, должна быть подтверждена; 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».

Разница между датой оценки и датами предложений аналогов №1 и №2 превышает год и полтора года соответственно. При этом в табл. 5 на с. 43 отсутствует корректировка на дату предложения. Информация о сроках экспозиции земельных участков коммерческого назначения в районных центрах Воронежской области (1,5 – 2 года) (с. 41) не подтверждена, следовательно, отказ от использования корректировки на дату оценки/дату предложения не обоснован.

В описании объекта-аналога №2 выявлены противоречия: указанные данные о виде разрешенного использования (с. 44), местонахождении и площади объекта (с. 38) не соответствуют объявлению.

## 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 **36:04:0102033:710**.

### ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 8:

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

за – 8 членов комиссии;  
против - 0.

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

Отклонить заявление.

**Вопросы 9-10.** Рассмотрение заявления

от 04.10.2022 № 265 (кадастровые номера 36:19:0103077:2, 36:19:0103077:5).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	<b>36:19:0103077:2</b> Воронежская область, р-н Острогожский, г. Острогожск, ул. Карла Маркса, д. 68а
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	13 047 414,50
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 Ассоциация «Русское общество оценщиков»
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	Частнопрактикующий оценщик Трюшников Евгений Сергеевич
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	8 010 800,00

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	<b>36:19:0103077:5</b> Воронежская область, р-н Острогожский, г. Острогожск, ул. Карла Маркса, д. 68б
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	22 041 552,78
Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.
Сведения о СРО оценщиков, члены которой осуществили определение рыночной стоимости объекта недвижимости	Саморегулируемая организация Ассоциация «Русское общество оценщиков»
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	Частнопрактикующий оценщик Трюшников Евгений Сергеевич
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	12 439 900,00

С.В. Юсупов сообщил, что состав документов, поданных в комиссию, соответствует перечню документов, определенному 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 20.10.2022 № 52/3-12/340), согласно которой в Перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром,

земельный участок с кадастровым номером 36:19:0103077:2, содержал следующую информацию: «Обслуживание жилой застройки», что дало основание отнести данный объект оценки к сегменту 6 «Производственная деятельность» с присвоением кода расчёта вида использования 06:000. В соответствии с пунктом 9.1 Методических указаний №226 данный объект оценки в результате группировки отнесён к группе расчёта 06.000.01.02;

земельный участок с кадастровым номером 36:19:0103077:5, содержал следующую информацию: «Обслуживание жилой застройки», что дало основание отнести данный объект оценки к сегменту 6 «Производственная деятельность» с присвоением кода расчёта вида использования 06:090. В соответствии с пунктом 9.1 Методических указаний №226 данный объект оценки в результате группировки отнесён к группе расчёта 06.000.01.02.

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

**В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:**

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 земельного участка с кадастровым номером **36:19:0103077:2** в размере рыночной стоимости земельного участка, установленной в отчете об оценке.

**ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 9:**

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

за – 8 членов комиссии;

против - 0.

**По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:**

Определить кадастровую стоимость земельного участка с кадастровым номером **36:19:0103077:2** в размере рыночной стоимости земельного участка, установленной в отчете об оценке.

Председательствующим на голосовании вынесен вопрос об определении кадастровой стоимости земельного участка с кадастровым номером **36:19:0103077:5** в размере рыночной стоимости земельного участка, установленной в отчете об оценке.

**ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 10:**

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

за – 8 членов комиссии;

против - 0.

**По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:**

Определить кадастровую стоимость земельного участка с кадастровым номером **36:19:0103077:5** в размере рыночной стоимости земельного участка, установленной в отчете об оценке.

**Вопросы 11-15.** Рассмотрение заявления Общества с ограниченной ответственностью «АртИнвест» (ОГРН 1133668032563, 394038, г. Воронеж, ул. Космонавтов, д. 2е, офис 507в) от 04.10.2022 № 266 (кадастровые номера 36:34:0602001:38377, 36:34:0602001:38378, 36:34:0602001:38379, 36:34:0602001:38380, 36:34:0602001:38381).

Предметом спора является:

<b>Вид объекта недвижимости</b>	<b>Помещение</b>
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	<b>36:34:0602001:38377</b> Воронежская область, г. Воронеж, проспект Московский, д. 130, помещение 8
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	25 759 989,63
Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на



	которую была установлена его кадастровая стоимость.
Сведения о СРО оценщиков, члены которой осуществили определение рыночной стоимости объекта недвижимости	Саморегулируемая организация Ассоциация «Русское общество оценщиков»
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	ООО «ФИНАНСОВЫЙ-КОНСАЛТИНГ»
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	22 084 500,00

Вид объекта недвижимости	Помещение
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	<b>36:34:0602001:38378</b> Воронежская область, г. Воронеж, проспект Московский, д. 130, помещение 9
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	25 699 899,26
Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.
Сведения о СРО оценщиков, члены которой осуществили определение рыночной стоимости объекта недвижимости	Саморегулируемая организация Ассоциация «Русское общество оценщиков»
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	ООО «ФИНАНСОВЫЙ-КОНСАЛТИНГ»
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	19 897 600,00

Вид объекта недвижимости	Помещение
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	<b>36:34:0602001:38379</b> Воронежская область, г. Воронеж, проспект Московский, д. 130, помещение 10
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	25 718 677,50
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	Саморегулируемая организация Ассоциация «Русское общество

рыночной стоимости объекта недвижимости	оценщиков»
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	ООО «ФИНАНСОВЫЙ-КОНСАЛТИНГ»
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	19 903 700,00

Вид объекта недвижимости	Помещение
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	<b>36:34:0602001:38380</b> Воронежская область, г. Воронеж, проспект Московский, д. 130, помещение 11
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	25 726 188,80
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	Саморегулируемая организация Ассоциация «Русское общество оценщиков»
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	ООО «ФИНАНСОВЫЙ-КОНСАЛТИНГ»
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	19 909 500,00

Вид объекта недвижимости	Помещение
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	<b>36:34:0602001:38381</b> Воронежская область, г. Воронеж, проспект Московский, д. 130, помещение 12
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	25 714 921,86
Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.
Сведения о СРО оценщиков, члены которой осуществили определение рыночной стоимости объекта недвижимости	Саморегулируемая организация Ассоциация «Русское общество оценщиков»
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	ООО «ФИНАНСОВЫЙ-КОНСАЛТИНГ»
Рыночная стоимость, определенная в	19 900 800,00

отчете об оценке (руб.)
-------------------------

С.В. Юсупов сообщил, что состав документов, поданных в комиссию, соответствует перечню документов, определенному 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 20.10.2022 № 52/3-12/340), согласно которой в Перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром, объекты капитального строительства с кадастровыми номерами: 36:34:0602001:38377, 36:34:0602001:38378, 36:34:0602001:38379, 36:34:0602001:38380, 36:34:0602001:38381 имели вид объекта недвижимости – помещение, назначение здания – нежилое, год ввода в эксплуатацию – 2020 г., количество этажей-12, материал стен – монолитные, класс конструктивной системы – КС-3, группа капитальности – II и(или) II. В соответствии с пунктом 9.1 Методических указаний № 226 данные объекты оценки в результате группировки отнесены к 6 группе с присвоением кода подгруппы 0602, наименование расчетной подгруппы: Все ОН\ОЗ\УПКС

Кадастровая стоимость данных объектов рассчитывалась сравнительным подходом, методом оценки на основе УПКС.

**В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:**

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

**ВЫВОД**

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

Председательствующим на голосовании вынесен вопрос об определении кадастровой стоимости объекта капитального строительства с кадастровым номером **36:34:0602001:38377** в размере рыночной стоимости объекта капитального строительства, установленной в отчете об оценке.

**ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 11:**

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

за – 8 членов комиссии;  
против - 0.

**По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:**

Определить кадастровую стоимость объекта капитального строительства с кадастровым номером **36:34:0602001:38377** в размере рыночной стоимости объекта капитального строительства, установленной в отчете об оценке.

Председательствующим на голосовании вынесен вопрос об определении кадастровой стоимости объекта капитального строительства с кадастровым номером **36:34:0602001:38378** в размере рыночной стоимости объекта капитального строительства, установленной в отчете об оценке.

**ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 12:**

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

за – 8 членов комиссии;  
против - 0.

**По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:**

Определить кадастровую стоимость объекта капитального строительства с кадастровым номером **36:34:0602001:38378** в размере рыночной стоимости объекта капитального строительства, установленной в отчете об оценке.

Председательствующим на голосовании вынесен вопрос об определении кадастровой стоимости объекта капитального строительства с кадастровым номером **36:34:0602001:38379** в размере рыночной стоимости объекта капитального строительства, установленной в отчете об оценке.

**ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 13:**

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

за – 8 членов комиссии;  
против - 0.

**По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:**

Определить кадастровую стоимость объекта капитального строительства с кадастровым номером **36:34:0602001:38379** в размере рыночной стоимости объекта капитального строительства, установленной в отчете об оценке.

Председательствующим на голосовании вынесен вопрос об определении кадастровой стоимости объекта капитального строительства с кадастровым номером **36:34:0602001:38380** в размере рыночной стоимости объекта капитального строительства, установленной в отчете об оценке.

**ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 14:**

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

за – 8 членов комиссии;  
против - 0.

**По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:**

Определить кадастровую стоимость объекта капитального строительства с кадастровым номером **36:34:0602001:38380** в размере рыночной стоимости объекта капитального строительства, установленной в отчете об оценке.

Председательствующим на голосовании вынесен вопрос об определении кадастровой стоимости объекта капитального строительства с кадастровым номером **36:34:0602001:38381** в размере рыночной стоимости объекта капитального строительства, установленной в отчете об оценке.

**ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 15:**

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

за – 8 членов комиссии;  
против - 0.

**По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:**

Определить кадастровую стоимость объекта капитального строительства с кадастровым номером **36:34:0602001:38381** в размере рыночной стоимости объекта капитального строительства, установленной в отчете об оценке.

**Вопросы 16-22.** Рассмотрение заявления Общества с ограниченной ответственностью «БилдингИнвест» (ОГРН 1103668025042, 394038, г. Воронеж, ул. Космонавтов, д. 2е, офис 201а) от 04.10.2022 № 267 (кадастровые номера 36:34:0602001:38370, 36:34:0602001:38371, 36:34:0602001:38372, 36:34:0602001:38373, 36:34:0602001:38374, 36:34:0602001:38375, 36:34:0602001:38376).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Помещение
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	<b>36:34:0602001:38370</b> Воронежская область, г. Воронеж, проспект Московский, д. 130, помещение 1
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	9 486 766,85
Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.
Сведения о СРО оценщиков, члены которой осуществили определение рыночной стоимости объекта недвижимости	Саморегулируемая организация Ассоциация «Русское общество оценщиков»
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	ООО «ФИНАНСОВЫЙ-КОНСАЛТИНГ»
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	6 876 400,00

Вид объекта недвижимости	Помещение
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	<b>36:34:0602001:38371</b> Воронежская область, г. Воронеж, проспект Московский, д. 130, помещение 2
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	10 820 021,89
Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.
Сведения о СРО оценщиков, члены которой осуществили определение	Саморегулируемая организация Ассоциация «Русское общество

рыночной стоимости объекта недвижимости	оценщиков»
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	ООО «ФИНАНСОВЫЙ-КОНСАЛТИНГ»
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	9 039 700,00

Вид объекта недвижимости	Помещение
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	<b>36:34:0602001:38372</b> Воронежская область, г. Воронеж, проспект Московский, д. 130, помещение 3
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	12 085 675,26
Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.
Сведения о СРО оценщиков, члены которой осуществили определение рыночной стоимости объекта недвижимости	Саморегулируемая организация Ассоциация «Русское общество оценщиков»
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	ООО «ФИНАНСОВЫЙ-КОНСАЛТИНГ»
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	9 984 000,00

Вид объекта недвижимости	Помещение
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	<b>36:34:0602001:38373</b> Воронежская область, г. Воронеж, проспект Московский, д. 130, помещение 4
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	26 537 408,77
Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.
Сведения о СРО оценщиков, члены которой осуществили определение рыночной стоимости объекта недвижимости	Саморегулируемая организация Ассоциация «Русское общество оценщиков»
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	ООО «ФИНАНСОВЫЙ-КОНСАЛТИНГ»
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	20 871 400,00

Вид объекта недвижимости	Помещение
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	<b>36:34:0602001:38374</b> Воронежская область, г. Воронеж, проспект Московский, д. 130, помещение 5
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	25 733 700,10
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 Ассоциация «Русское общество оценщиков»
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	ООО «ФИНАНСОВЫЙ-КОНСАЛТИНГ»
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	22 064 600,00

Вид объекта недвижимости	Помещение
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	<b>36:34:0602001:38375</b> Воронежская область, г. Воронеж, проспект Московский, д. 130, помещение 6
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	25 741 211,39
Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.
Сведения о СРО оценщиков, члены которой осуществили определение рыночной стоимости объекта недвижимости	Саморегулируемая организация Ассоциация «Русское общество оценщиков»
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	ООО «ФИНАНСОВЫЙ-КОНСАЛТИНГ»
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	22 071 000,00

Вид объекта недвижимости	Помещение
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	<b>36:34:0602001:38376</b> Воронежская область, г. Воронеж, проспект Московский, д. 130, помещение 7



Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	25 718 677,50
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 Ассоциация «Русское общество оценщиков»
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	ООО «ФИНАНСОВЫЙ-КОНСАЛТИНГ»
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	22 051 700,00

С.В. Юсупов сообщил, что состав документов, поданных в комиссию, соответствует перечню документов, определенному 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 20.10.2022 № 52/3-12/340), согласно которой объекты капитального строительства с кадастровыми номерами 36:34:0602001:38370, 36:34:0602001:38371, 36:34:0602001:38372, 36:34:0602001:38373, 36:34:0602001:38374, 36:34:0602001:38375, 36:34:0602001:38376 имели вид объекта недвижимости – помещение, назначение здания – нежилое, год ввода в эксплуатацию – 2020 г., количество этажей-12, материал стен – монолитные, класс конструктивной системы – КС-3, группа капитальности – II и(или) II. В соответствии с пунктом 9.1 Методических указаний № 226 данные объекты оценки в результате группировки отнесены к 6 группе с присвоением кода подгруппы 0602, наименование расчетной подгруппы: Все ОН\ОЗС\УПКС

Кадастровая стоимость данных объектов рассчитывалась сравнительным подходом, методом оценки на основе УПКС.

**В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:**

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

**ВЫВОД**

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

Председательствующим на голосовании вынесен вопрос об определении кадастровой стоимости объекта капитального строительства с кадастровым номером **36:34:0602001:38370** в размере рыночной стоимости объекта капитального строительства, установленной в отчете об оценке.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 16:

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

за – 8 членов комиссии;  
против - 0.

**По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:**

Определить кадастровую стоимость объекта капитального строительства с кадастровым номером **36:34:0602001:38370** в размере рыночной стоимости объекта капитального строительства, установленной в отчете об оценке.

Председательствующим на голосовании вынесен вопрос об определении кадастровой стоимости объекта капитального строительства с кадастровым номером **36:34:0602001:38371** в размере рыночной стоимости объекта капитального строительства, установленной в отчете об оценке.

**ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 17:**

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

за – 8 членов комиссии;  
против - 0.

**По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:**

Определить кадастровую стоимость объекта капитального строительства с кадастровым номером **36:34:0602001:38371** в размере рыночной стоимости объекта капитального строительства, установленной в отчете об оценке.

Председательствующим на голосовании вынесен вопрос об определении кадастровой стоимости объекта капитального строительства с кадастровым номером **36:34:0602001:38372** в размере рыночной стоимости объекта капитального строительства, установленной в отчете об оценке.

**ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 18:**

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

за – 8 членов комиссии;  
против - 0.

**По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:**

Определить кадастровую стоимость объекта капитального строительства с кадастровым номером **36:34:0602001:38372** в размере рыночной стоимости объекта капитального строительства, установленной в отчете об оценке.

Председательствующим на голосовании вынесен вопрос об определении кадастровой стоимости объекта капитального строительства с кадастровым номером **36:34:0602001:38373** в размере рыночной стоимости объекта капитального строительства, установленной в отчете об оценке.

**ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 19:**

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

за – 8 членов комиссии;  
против - 0.

**По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:**

Определить кадастровую стоимость объекта капитального строительства с кадастровым номером **36:34:0602001:38373** в размере рыночной стоимости объекта капитального строительства, установленной в отчете об оценке.

Председательствующим на голосовании вынесен вопрос об определении кадастровой стоимости объекта капитального строительства с кадастровым номером **36:34:0602001:38374** в размере рыночной стоимости объекта капитального строительства, установленной в отчете об оценке.

**ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 20:**

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

за – 8 членов комиссии;  
против - 0.

**По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:**

Определить кадастровую стоимость объекта капитального строительства с кадастровым номером **36:34:0602001:38374** в размере рыночной стоимости объекта капитального строительства, установленной в отчете об оценке.

Председательствующим на голосовании вынесен вопрос об определении кадастровой стоимости объекта капитального строительства с кадастровым номером **36:34:0602001:38375** в размере рыночной стоимости объекта капитального строительства, установленной в отчете об оценке.

**ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 21:**

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

за – 8 членов комиссии;  
против - 0.

**По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:**

Определить кадастровую стоимость объекта капитального строительства с кадастровым номером **36:34:0602001:38375** в размере рыночной стоимости объекта капитального строительства, установленной в отчете об оценке.

Председательствующим на голосовании вынесен вопрос об определении кадастровой стоимости объекта капитального строительства с кадастровым номером **36:34:0602001:38376** в размере рыночной стоимости объекта капитального строительства, установленной в отчете об оценке.

**ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 22:**

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

за – 8 членов комиссии;  
против - 0.

**По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:**

Определить кадастровую стоимость объекта капитального строительства с кадастровым номером **36:34:0602001:38376** в размере рыночной стоимости объекта капитального строительства, установленной в отчете об оценке.

**Вопрос 23.** Рассмотрение заявления Общества с ограниченной ответственностью «ЕвроСтрой» (ОГРН 1153668002828, 394028, г. Воронеж, ул. Дубровина, д. 3в, офис 38) от 05.10.2022 № 268 (кадастровый номер 36:34:0310011:521).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Здание
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	<b>36:34:0310011:521</b> Воронежская область, г. Воронеж, ул. Дубровина, 3в
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	424 615 819,59
Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.
Сведения о СРО оценщиков, члены которой осуществили определение рыночной стоимости объекта недвижимости	НП «Саморегулируемая организация «Национальная коллегия специалистов-оценщиков»
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	ООО «Северокавказский центр экспертиз и исследований»
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	43 782 000,00

С.В. Юсупов сообщил, что состав документов, поданных в комиссию, соответствует перечню документов, определенному 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 20.10.2022 № 52/3-12/340), согласно которой в Перечне, предоставленном Росреестром, объект капитального строительства с кадастровым номером 36:34:0310011:521 имел наименование: «Торговый центр», назначение: нежилое здание, год завершения строительства – 2017 г., этажность – 2, материал стен - кирпичные, класс конструктивной системы - КС-1, группа капитальности – I. В результате группировки объект отнесён к группе 0403.01.01 тп 1-3 КС-1.

Кадастровая стоимость данного объекта рассчитывалась затратным подходом, основанным на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства или замещения объекта недвижимости.

**В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:**

Отчет об оценке содержит нарушения требований Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», а также установленных федеральными стандартами оценки требований к описанию в отчете об оценке информации, используемой при проведении оценки, которые выражаются в следующем.

При составлении отчета 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», а также п. 13 ФСО № 1 «Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений».

Невозможно определить сопоставимость объектов-аналогов с оцениваемым объектом по ценообразующим факторам. Точное местоположение объекта-аналога №3 не определено, в объявлении указана улица и район города, где располагается объект (с. 84). Приведенная в объявлении информация является противоречивой и не позволяет точно определить его местоположение. Следовательно, отсутствует достоверная и достаточная информация о характеристиках объектов-аналогов.

Невозможно определить сопоставимость объектов-аналогов с оцениваемым объектом по ценообразующим факторам при расчете стоимости земельного участка. Точное местоположение объекта-аналога №2 не определено, в объявлении на с. 83 указано: «...напротив автоцентра Модус, московская трасса». Автоцентр Модус и территория напротив него находятся за пределами г. Воронеж и относятся к Рамонскому муниципальному району.

При составлении отчета нарушено требование пункта 5 ФСО № 3: «информация, приведенная в отчете об оценке, существенным образом влияющая на стоимость объекта оценки, должна быть подтверждена; 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 отчете при расчете стоимости земельного участка (с. 50) ошибочно использована корректировка на коммуникации. Значения корректировки, приведенные в таблице на с. 50, не соответствуют описанию расчета данной корректировки, приведенной на с. 53. Учитывая, что объекты-аналоги, как и объект оценки, имеют возможность подключения всех коммуникаций, применение данной

корректировки нецелесообразно.

Оценщик нарушил п. 11в ФСО №7 «анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен».

Оценка рыночной стоимости объекта в рамках доходного подхода выполнена с использованием фактических (нерыночных) данных. В отчете отсутствует анализ рынка арендных ставок торговых объектов в г. Воронеж, а также отсутствует подтверждающая информация о соответствии рыночным данным значений, используемых в расчетах: информация о потенциальном валовом доходе и операционных расходах.

Кроме того, расчет рыночной стоимости объекта оценки в рамках доходного подхода выполнен некорректно. Стоимость ремонта короткоживущих элементов объекта оценки определена на с. 60 отчета в размере 54 029 453 руб., тогда как стоимость всего объекта оценки, находящегося в хорошем состоянии и не требующего ремонта, составила 43 782 000 руб.

Между тем, согласно п.13 ФСО № 7 «наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано».

В этой связи выполнение ремонта стоимостью 54 029 453 руб. при рыночной стоимости 43 782 000 руб., очевидно, не является финансово оправданным, что может свидетельствовать, как о недостоверности рыночной стоимости, так и о допущенных ошибках при выборе методов и подходов.

## ВЫВОД

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

Председательствующим на голосовании вынесен вопрос об отклонении заявления о пересмотре кадастровой стоимости объекта капитального строительства с кадастровым номером **36:34:0310011:521**.

### ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 23:

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

за – 8 членов комиссии;

против - 0.

**По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:**

Отклонить заявление.

**Вопрос 24.** Рассмотрение заявления Общества с ограниченной ответственностью «Стеллдом» (ОГРН 1113668014184, 396336, Воронежская область, р-н Новоусманский, с.п. Отрадненское, п. Отрадное, пер. Гололобовский, д. 6, помещение 23) от 06.10.2022 № 269 (кадастровый номер 36:03:0700008:182).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Здание
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	<b>36:03:0700008:182</b> Воронежская область, р-н Богучарский, с. Залиман, ул. Малаховского, д. 53А
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	25 201 981,36
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	Некоммерческое партнерство «Сообщество специалистов-оценщиков «СМАО»
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	Частнопрактикующий оценщик Трюшникова Юлия Александровна
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	16 431 000,00

С.В. Юсупов сообщил, что состав документов, поданных в комиссию, соответствует перечню документов, определенному 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 20.10.2022 № 52/3-12/340), согласно которой в Перечне, предоставленном Росреестром, объект капитального строительства с кадастровым номером 36:03:0700008:182 имел наименование по документу: «Многофункциональный центр с торгово-офисными помещениями», площадь – 852,2 кв.м, год ввода в эксплуатацию – 2016 г., этажность – 3, в том числе подземных – 1, материал стен – Кирпичные, класс конструктивной системы – КС-1, группа капитальности – I. В результате группировки объект отнесен к расчетной группе 0403.04.01 Магазины 1-3 КС-1

Кадастровая стоимость данного объекта рассчитывалась затратным подходом, основанным на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства или замещения объекта недвижимости.

**В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:**

Отчет об оценке содержит нарушения требований Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», а



также установленных федеральными стандартами оценки требований к описанию в отчете об оценке информации, используемой при проведении оценки, которые выражаются в следующем.

При составлении отчета нарушено требование ФСО № 3 в части п. 5: «информация, приведенная в отчете об оценке, существенным образом влияющая на стоимость объекта оценки, должна быть подтверждена; 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» и части п. 8 и «...описание должно позволять пользователю отчета об оценке понять логику процесса определения стоимости и соответствие выбранного оценщиком метода (методов) объекту оценки, определяемому виду стоимости и предполагаемому использованию результатов оценки».

В отчете отсутствует обоснование использования величины корректирующего коэффициента на местоположение для объекта-аналога №1. При проведении корректировки на местоположение (сс. 28-31 отчета) в зависимости от статуса населенного пункта объект-аналог № 1 отнесен к «населенным пунктам в ближайшей окрестности областного центра» с применением коэффициента 0,81 (в соответствии с таблицей, приведенной на с. 35 отчета). Однако объект-аналог № 1 расположен в с. Губарево Семилукского района и, в соответствии со статусом населенного пункта, может быть отнесен и к «прочим населенным пунктам».

Также в отчете выявлена ошибка при расчете ставки аренды (с. 53 отчета). Корректировка на местоположение в пределах населенного пункта для объектов-аналогов №1 и № 3 определена некорректно. Оценщик использует корректирующий коэффициент 0,88 (в соответствии с таблицей, приведенной на с. 55 отчета), который применим к объектам, расположенным в «центрах административных районов», тогда как объект-аналог № 1 расположен на красной линии ул. Мира в г. Россошь, объект-аналог № 3 расположен на красной линии ул. Коммунистической в г. Лиски, которые в свою очередь не относятся к «центрам административных районов».

На с. 46 оценщик приводит таблицу отчета об итогах государственной кадастровой оценки № 2-2021 с расчетом внешнего устаревания по районам области для вычисления корректировки на внешний износ. Однако данная таблица применяется для затратного подхода в расчете кадастровой стоимости объектов капитального строительства и носит массовый характер для объектов всего муниципального района. Использование значения внешнего износа для индивидуального расчета рыночной стоимости конкретного объекта оценки может отличаться от значения, рассчитанного для всего муниципального района. Соответственно данный расчет внешнего износа нарушает требования пункта 5 ФСО № 3: «информация, приведенная в отчете об оценке, существенным образом влияющая на стоимость объекта оценки, должна быть подтверждена; 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».

## **ВЫВОД**

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

Председательствующим на голосовании вынесен вопрос об отклонении

заявления о пересмотре кадастровой стоимости объекта капитального строительства с кадастровым номером **36:03:0700008:182**.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 24:

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

за – 8 членов комиссии;  
против - 0.

**По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:**

Отклонить заявление.

**Вопрос 25.** Рассмотрение заявления Публичного акционерного общества «Ростелеком» (ОГРН 1027700198767, 191167, г. Санкт-Петербург, вн. тер. г. Муниципальный округ Смольнинское, Синопская набережная, д. 14а) от 06.10.2022 № 270 (кадастровый номер 36:01:0010225:80).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Сооружение
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	<b>36:01:0010225:80</b> Воронежская область, р-н Аннинский, п.г.т. Анна, ул. Ватутина, д. 129
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	13 866 386,91
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 «Сообщество специалистов-оценщиков «СМАО»
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	Частнопрактикующий оценщик Трюшникова Юлия Александровна
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	7 533 000,00

С.В. Юсупов сообщил, что состав документов, поданных в комиссию, соответствует перечню документов, определенному частью 9 статьи 22

Федерального закона от 03.07.2016 № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке».

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией администрации Аннинского городского поселения Аннинского муниципального района Воронежской области (вх. от 17.10.2022 № 52/3-1-22/129), согласно которой администрация Аннинского городского поселения Аннинского муниципального района Воронежской области считает нецелесообразным уменьшение кадастровой стоимости объекта капитального строительства с кадастровым номером 36:01:0010225:80.

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией ГБУ ВО «ЦГКО ВО» (исх. от 20.10.2022 № 52/3-12/340), согласно которой в Перечне, предоставленном Росреестром, объект капитального строительства с кадастровым номером 36:01:0010225:80 имел наименование по документу: «гараж», год ввода в эксплуатацию – 2001 г., этажность – 1, материал стен - Кирпичные, класс конструктивной системы - КС-1, группа капитальности – I. В результате группировки объект отнесён к группе ОЗС\Затратный подход.

Кадастровая стоимость данного объекта рассчитывалась затратным подходом, методом определения затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства или замещения объекта недвижимости.

**В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:**

Отчет об оценке содержит нарушения требований Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», а также установленных федеральными стандартами оценки требований к описанию в отчете об оценке информации, используемой при проведении оценки, которые выражаются в следующем.

При составлении отчета нарушено требование ст. 11 Федерального закона «Об оценочной деятельности в РФ» №135-ФЗ «отчет не должен допускать неоднозначное толкование или вводить в заблуждение» и требование п. 5 ФСО № 3 «содержание отчета об оценке не должно вводить в заблуждение заказчика оценки и иных заинтересованных лиц (пользователи отчета об оценке), а также не должно допускать неоднозначного толкования полученных результатов» и части п. 8и «...описание должно позволять пользователю отчета об оценке понять логику процесса определения стоимости и соответствие выбранного оценщиком метода (методов) объекту оценки, определяемому виду стоимости и предполагаемому использованию результатов оценки».

На с. 32 оценщик приводит таблицу отчета об итогах государственной кадастровой оценки № 2-2021 с расчетом внешнего устаревания по районам области для вычисления корректировки на внешний износ. Однако данная таблица применяется для затратного подхода в расчете кадастровой стоимости объектов капитального строительства и носит массовый характер для объектов всего муниципального района. Использование значения внешнего износа для индивидуального расчета рыночной стоимости конкретного объекта оценки может отличаться от значения, рассчитанного для всего муниципального района. Соответственно данный расчет внешнего износа нарушает требования пункта 5 ФСО № 3: «информация, приведенная в отчете об оценке, существенным образом влияющая на стоимость объекта оценки, должна быть подтверждена; 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».

## ВЫВОД

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

Председательствующим на голосовании вынесен вопрос об отклонении заявления о пересмотре кадастровой стоимости объекта капитального строительства с кадастровым номером **36:01:0010225:80**.

**ГОЛОСОВАЛИ** по вопросу 25:

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

за – 8 членов комиссии;  
против - 0.

**По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:**

Отклонить заявление.

**Вопрос 26.** Рассмотрение заявления

от 06.10.2022 № 271 (кадастровый номер 36:18:0100039:174).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Здание
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	<b>36:18:0100039:174</b> Воронежская область, р-н Ольховатский, р.п. Ольховатка, пер. Красноармейский, 10
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	19 160 454,15
Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.
Сведения о СРО оценщиков, члены которой осуществили определение рыночной стоимости объекта недвижимости	Некоммерческое партнерство «Сообщество специалистов-оценщиков «СМАО»
Сведения об оценщике, выполнившем	Частнопрактикующий оценщик

отчет	Трюшникова Юлия Александровна
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	11 194 000,00

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

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией администрации Ольховатского городского поселения Ольховатского муниципального района Воронежской области (вх. от 18.10.2022 № 52/3-1-22/133), согласно которой администрация Ольховатского городского поселения Ольховатского муниципального района Воронежской области считает нецелесообразным уменьшение кадастровой стоимости объекта капитального строительства с кадастровым номером 36:18:0100039:174.

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией ГБУ ВО «ЦГКО ВО» (исх. от 20.10.2022 № 52/3-12/340), согласно которой в Перечне, предоставленном Росреестром, объект капитального строительства с кадастровым номером 36:18:0100039:174 имел наименование: «Магазин», назначение: нежилое здание, год завершения строительства – 2017 г., этажность – 2, материал стен - из прочих материалов, класс конструктивной системы - КС-3, группа капитальности – III и(или) IV. В результате группировки объект отнесен к группе 0402.02.02 Магазины 1-3 КС-3.

Кадастровая стоимость данного объекта рассчитывалась затратным подходом, основанным на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства или замещения объекта недвижимости.

**В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:**

Отчет об оценке содержит нарушения требований Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», а также установленных федеральными стандартами оценки требований к описанию в отчете об оценке информации, используемой при проведении оценки, которые выражаются в следующем.

При составлении отчета нарушено требование ФСО № 3 в части п. 5: «информация, приведенная в отчете об оценке, существенным образом влияющая на стоимость объекта оценки, должна быть подтверждена; 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» и части п. 8и «...описание должно позволять пользователю отчета об оценке понять логику процесса определения стоимости и соответствие выбранного оценщиком метода (методов) объекту оценки, определяемому виду стоимости и предполагаемому использованию результатов оценки».

В отчете отсутствует обоснование использования величины корректирующего коэффициента на местоположение для объекта-аналога №1. При проведении корректировки на местоположение (сс. 28-31 отчета) в зависимости от статуса населенного пункта объект-аналог № 1 отнесен к «населенным пунктам в ближайшей окрестности областного центра» с применением коэффициента 0,81 (в соответствии с таблицей, приведенной на с. 35 отчета). Однако объект-аналог № 1 расположен в с. Губарево Семилукского района и, в соответствии со статусом

населенного пункта, может быть отнесен и к «прочим населенным пунктам».

Также в отчете выявлена ошибка при расчете ставки аренды (с. 41 отчета).  
Корректировка на местоположение в пределах населенного пункта для объекта-аналога № 3 определена неверно. Оценщик использует корректирующий коэффициент 0,88 (в соответствии с таблицей, приведенной на с. 43 отчета), который применим к объектам, расположенным в «центрах административных районов», тогда как объект-аналог № 3 расположен на красной линии ул. Коммунистической в г. Лиски, который в свою очередь не относится к «центрам административных районов».

На с. 34 оценщик приводит таблицу отчета об итогах государственной кадастровой оценки № 2-2021 с расчетом внешнего устаревания по районам области для вычисления корректировки на внешний износ. Однако данная таблица применяется для затратного подхода в расчете кадастровой стоимости объектов капитального строительства и носит массовый характер для объектов всего муниципального района. Использование значения внешнего износа для индивидуального расчета рыночной стоимости конкретного объекта оценки может отличаться от значения, рассчитанного для всего муниципального района. Соответственно данный расчет внешнего износа нарушает требования пункта 5 ФСО № 3: «информация, приведенная в отчете об оценке, существенным образом влияющая на стоимость объекта оценки, должна быть подтверждена; 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».

### ВЫВОД

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

Председательствующим на голосовании вынесен вопрос об отклонении заявления о пересмотре кадастровой стоимости объекта капитального строительства с кадастровым номером **36:18:0100039:174**.

#### ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 26:

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

за – 8 членов комиссии;  
против - 0.

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

Отклонить заявление.

**Вопрос 27.** Рассмотрение заявления

от 06.10.2022 № 272 (кадастровый номер 36:05:0100103:382).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Здание
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	<b>36:05:0100103:382</b> Воронежская область, р-н Бутурлиновский, г. Бутурлиновка, ул. Блинова, 22/23
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	5 910 683,21
Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.
Сведения о СРО оценщиков, члены которой осуществили определение рыночной стоимости объекта недвижимости	Некоммерческое партнерство «Сообщество специалистов-оценщиков «СМАО»
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	Частнопрактикующий оценщик Трюшниковая Юлия Александровна
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	3 965 000,00

С.В. Юсупов сообщил, что состав документов, поданных в комиссию, соответствует перечню документов, определенному 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 20.10.2022 № 52/3-12/340), согласно которой в Перечне, предоставленном Росреестром, объект капитального строительства с кадастровым номером 36:05:0100103:382 имел наименование по документу: «Нежилое здание (Магазин)», год ввода в эксплуатацию – 2012 г., этажность – 3, в том числе подземных – 1, материал стен – Из прочих материалов, класс конструктивной системы – КС – 3, группа капитальности – III и (или) IV. В результате группировки объект отнесен к группе ОЗС\Затратный подход.

В соответствии с пунктом 9.1 Методических указаний № 226 данный объект оценки в результате группировки отнесен к 4 группе «Объекты коммерческого назначения, предназначенные для оказания услуг населению, включая многофункционального назначения» с присвоением кода подгруппы 0401 «Магазины до 250 кв. м, за исключением киосков, павильонов, ларьков», наименование расчетной подгруппы: Все ОН\ОЗС\Затратный подход.

Кадастровая стоимость данного объекта рассчитывалась затратным подходом, основанным на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства или замещения объекта недвижимости.

**В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:**

Отчет об оценке содержит нарушения требований Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», а также установленных федеральными стандартами оценки требований к описанию в отчете об оценке информации, используемой при проведении оценки, которые выражаются в следующем.

При составлении отчета нарушено требование ст. 11 Федерального закона «Об оценочной деятельности в РФ» №135-ФЗ от 29 июля 1998 «отчет не должен допускать неоднозначное толкование или вводить в заблуждение» и требование п. 5 ФСО № 3 «содержание отчета об оценке не должно вводить в заблуждение заказчика оценки и иных заинтересованных лиц (пользователи отчета об оценке), а также не должно допускать неоднозначного толкования полученных результатов» и части п. 8и «...описание должно позволять пользователю отчета об оценке понять логику процесса определения стоимости и соответствие выбранного оценщиком метода (методов) объекту оценки, определяемому виду стоимости и предполагаемому использованию результатов оценки».

В отчете допущена ошибка при использовании величины корректирующего коэффициента на местоположение. При проведении корректировки на местоположение (с. 38-42 отчета) в зависимости от статуса населенного пункта объект-аналог № 1 отнесен к «населенным пунктам в ближайшей окрестности областного центра» с применением коэффициента 0,81 (в соответствии с таблицей, приведенной на с. 43 отчета). Однако объект-аналог № 1 расположен в с. Губарево Семилукского района и, в соответствии со статусом населенного пункта, относится к «прочим населенным пунктам».

Также в отчете выявлена ошибка при расчете ставки аренды (с. 51-53 отчета).

Корректировка на местоположение в пределах населенного пункта для объектов-аналогов № 1 и № 3 определена неверно. Оценщик использует корректирующий коэффициент 0,88 (в соответствии с таблицей, приведенной на с. 54 отчета), который применим к объектам, расположенным в «центрах административных районов», тогда как объект-аналог № 1 расположен на красной линии ул. Мира в г. Россошь, объект-аналог № 3 - на красной линии ул. Коммунистической в г. Лиски, которые в свою очередь не относятся к «центрам административных районов».

На с. 45 оценщик приводит таблицу отчета об итогах государственной кадастровой оценки № 2-2021 с расчетом внешнего устаревания по районам области для вычисления корректировки на внешний износ. Однако данная таблица применяется для затратного подхода в расчете кадастровой стоимости объектов капитального строительства и носит массовый характер для объектов всего муниципального района. Использование значения внешнего износа для индивидуального расчета рыночной стоимости конкретного объекта оценки может отличаться от значения, рассчитанного для всего муниципального района. Соответственно данный расчет внешнего износа нарушает требования пункта 5 ФСО № 3: «информация, приведенная в отчете об оценке, существенным образом влияющая на стоимость объекта оценки, должна быть подтверждена; 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».

## ВЫВОД



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

Председательствующим на голосовании вынесен вопрос об отклонении заявления о пересмотре кадастровой стоимости объекта капитального строительства с кадастровым номером **36:05:0100103:382**.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 27:

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

за – 8 членов комиссии;  
против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:  
Отклонить заявление.

Вопрос 28-29. Рассмотрение заявления

от 06.10.2022 № 273 (кадастровые номера 36:18:0500001:221, 36:14:0014608:1576).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Здание
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	<b>36:18:0500001:221</b> Воронежская область, р-н Ольховатский, п. Заболотовка, ул. Базарная, д. 100
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	13 276 057,66
Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.
Сведения о СРО оценщиков, члены которой осуществили определение рыночной стоимости объекта недвижимости	Некоммерческое партнерство «Сообщество специалистов-оценщиков «СМАО»
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	Частнопрактикующий оценщик Трюшников Юлиа Александровна
Рыночная стоимость, определенная в	7 321 000,00

отчете об оценке (руб.)	
Вид объекта недвижимости	Здание
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	<b>36:14:0014608:1576</b> Воронежская область, р-н Лискинский, г. Лиски, ул. Энтузиастов, 1
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	31 074 471,97
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 «Сообщество специалистов-оценщиков «СМАО»
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	Частнопрактикующий оценщик Трюшникова Юлия Александровна
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	21 611 000,00

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

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией администрации Ольховатского городского поселения Ольховатского муниципального района Воронежской области (вх. от 18.10.2022 № 52/3-1-22/133), согласно которой администрация Ольховатского городского поселения Ольховатского муниципального района Воронежской области считает нецелесообразным уменьшение кадастровой стоимости объекта капитального строительства с кадастровым номером 36:18:0500001:221.

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией ГБУ ВО «ЦГКО ВО» (исх. от 20.10.2022 № 52/3-12/340), согласно которой в Перечне, предоставленном Росреестром, объект капитального строительства с кадастровым номером 36:18:0500001:221 имел: вид объекта недвижимости – здание, назначение здания – нежилое, наименование – «магазин розничной торговли», год ввода в эксплуатацию – 2017 г., количество этажей (в том числе подземных) – 1, количество подземных этажей – 0, материал стен – из прочих материалов, класс конструктивной системы – КС - 3, группа капитальности – III и (или) IV;

В соответствии с пунктом 9.1 Методических указаний № 226 данный объект оценки в результате группировки отнесён 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.», наименование расчетной подгруппы: Все ОНЛОЗС\Затратный подход;

объект капитального строительства с кадастровым номером 36:14:0014608:1576 имел: вид объекта недвижимости – здание, назначение здания – нежилое, наименование – «магазин», год ввода в эксплуатацию – 2019 г., количество этажей (в том числе подземных) – 1, количество подземных этажей – 0, материал стен – кирпичные, класс конструктивной системы – КС - 1, группа капитальности – I.

В соответствии с пунктом 9.1 Методических указаний № 226 данный объект оценки в результате группировки отнесён 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.», наименование расчетной подгруппы: Все ОН\ОЗС\Затратный подход.

Кадастровая стоимость данных объектов рассчитывалась затратным подходом, основанным на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства или замещения объекта недвижимости.

**В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:**

Отчет об оценке содержит нарушения требований Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», а также установленных федеральными стандартами оценки требований к описанию в отчете об оценке информации, используемой при проведении оценки, которые выражаются в следующем.

При составлении отчета нарушено требование ст. 11 Федерального закона «Об оценочной деятельности в РФ» №135-ФЗ «отчет не должен допускать неоднозначное толкование или вводить в заблуждение» и требование п. 5 ФСО № 3 «содержание отчета об оценке не должно вводить в заблуждение заказчика оценки и иных заинтересованных лиц (пользователи отчета об оценке), а также не должно допускать неоднозначного толкования полученных результатов» и части п. 8и «...описание должно позволять пользователю отчета об оценке понять логику процесса определения стоимости и соответствие выбранного оценщиком метода (методов) объекту оценки, определяемому виду стоимости и предполагаемому использованию результатов оценки».

В отчете отсутствует обоснование использования величины корректирующего коэффициента на местоположение для объекта-аналога №1. При проведении корректировки на местоположение (сс. 30-35 отчета) в зависимости от статуса населенного пункта, объект-аналог № 1 отнесен к «населенным пунктам в ближайшей окрестности областного центра» с применением коэффициента 0,81 (в соответствии с таблицей, приведенной на с. 35 отчета). Однако объект-аналог № 1 расположен в с. Губарево Семилукского района и, в соответствии со статусом населенного пункта, может быть отнесен и к «прочим населенным пунктам».

Также в отчете выявлена ошибка при расчете ставки аренды (сс. 45-49 отчета).

Корректировка на местоположение в пределах населенного пункта для объектов-аналогов № 1 и № 2 определена неверно. Оценщик использует корректирующий коэффициент 0,88 (в соответствии с таблицей, приведенной на с. 50 отчета), который применим к объектам, расположенным в «центрах административных районов», тогда как объект-аналог № 1 расположен на красной линии ул. Мира в г. Россошь, объект-аналог № 2 - на красной линии ул. Коммунистической в г. Лиски, которые в свою очередь не относятся к «центрам административных районов».

**ВЫВОД**

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

Председательствующим на голосовании вынесен вопрос об отклонении заявления о пересмотре кадастровой стоимости объекта капитального строительства с кадастровым номером **36:18:0500001:221**.

**ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 28:**

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

за – 8 членов комиссии;  
против - 0.

**По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:**

Отклонить заявление.

Председательствующим на голосовании вынесен вопрос об отклонении заявления о пересмотре кадастровой стоимости объекта капитального строительства с кадастровым номером **36:14:0014608:1576**.

**ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 29:**

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

за – 8 членов комиссии;  
против - 0.

**По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:**

Отклонить заявление.

**Вопросы 30.** Рассмотрение заявления

от 06.10.2022 № 274 (кадастровый номер 36:14:0019001:366).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Здание
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	<b>36:14:0019001:366</b> Воронежская область, р-н Лискинский, г. Лиски, ул. Чапаева, д. 2а/4
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	17 096 278,38
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 «Сообщество специалистов-оценщиков «СМАО»
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	Частнопрактикующий оценщик Трюшникова Юлия Александровна
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	10 719 000,00

С.В. Юсупов сообщил, что состав документов, поданных в комиссию, соответствует перечню документов, определенному 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 20.10.2022 № 52/3-12/340), согласно которой в Перечне, предоставленном Росреестром, объект капитального строительства с кадастровым номером 36:14:0019001:366 имел наименование: «нежилое помещение-магазин», назначение: нежилое здание, год завершения строительства – 2010 г., этажность – 2, материал стен - кирпичные, класс конструктивной системы - КС-1, группа капитальности – I. В результате группировки объект отнесен к 4 группе Все ОН\ОЗС\Затратный подход\0402.02.01 Магазины 1-3 КС-1.

Кадастровая стоимость данного объекта рассчитывалась затратным подходом, основанным на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства или замещения объекта недвижимости.

**В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:**

Отчет об оценке содержит нарушения требований Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», а также установленных федеральными стандартами оценки требований к описанию в отчете об оценке информации, используемой при проведении оценки, которые выражаются в следующем.

При составлении отчета нарушено требование пункта 5 ФСО № 3: «информация, приведенная в отчете об оценке, существенным образом влияющая на стоимость объекта оценки, должна быть подтверждена; 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 4.3.1 «Обзор рынка недвижимости» на с. 20 указан неверный интервал значений рыночной стоимости, в котором может находиться стоимость объекта оценки. На с. 20 приведен диапазон рыночной стоимости (от 1 750 000 до 57 093 000 руб.), который не подтвержден использованными предложениями к продаже, приведенными в Таблице 9.

В отчете приведена противоречивая информация в отношении состояния объекта-аналога №1. На с. 50 отчета в копии объявления о продаже объекта состояние объекта указано как «Требуется косметический ремонт», тогда как в расчетной таблице на с. 37 отчета состояние объекта указано как «Хорошее состояние».

На сс. 50 - 51 приведенные картографические материалы в отношении объекта-аналога № 1 не соответствуют сведениям ЕГРН.

На с. 33 оценщик приводит таблицу отчета об итогах государственной кадастровой оценки № 2-2021 с расчетом внешнего устаревания по районам области для вычисления корректировки на внешний износ. Однако данная таблица применяется для затратного подхода в расчете кадастровой стоимости объектов капитального строительства и носит массовый характер для объектов всего муниципального района. Использование значения внешнего износа для индивидуального расчета рыночной стоимости конкретного объекта оценки может отличаться от значения, рассчитанного для всего муниципального района. Соответственно данный расчет внешнего износа нарушает требования пункта 5 ФСО № 3: «информация, приведенная в отчете об оценке, существенным образом влияющая на стоимость объекта оценки, должна быть подтверждена; 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».

## ВЫВОД

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

Председательствующим на голосовании вынесен вопрос об отклонении заявления о пересмотре кадастровой стоимости объекта капитального строительства с кадастровым номером **36:14:0019001:366**.

### ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 30:

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

за – 8 членов комиссии;

против - 0.

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

**Вопросы 31-33.** Рассмотрение заявления

от 06.10.2022 № 275 (кадастровые номера  
36:26:0100009:388, 36:19:2900022:18, 36:19:0101004:1630).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Здание
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	<b>36:26:0100009:388</b> Воронежская область, р-н Репьевский, с. Репьевка, ул. Воронежская, 67Б
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	15 134 102,49
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 «Сообщество специалистов-оценщиков «СМАО»
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	Частнопрактикующий оценщик Трюшникова Юлия Александровна
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	9 113 000,00

Вид объекта недвижимости	Здание
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	<b>36:19:2900022:18</b> Воронежская область, р-н Острогожский, с. Коротояк, Коротоякский, ул. Свободы, д. 22
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	13 443 932,98
Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.
Сведения о СРО оценщиков, члены которой осуществили определение рыночной стоимости объекта недвижимости	Некоммерческое партнерство «Сообщество специалистов-оценщиков «СМАО»
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	Частнопрактикующий оценщик Трюшникова Юлия Александровна

Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	9 159 000,00
Вид объекта недвижимости	Здание
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	<b>36:19:0101004:1630</b> Воронежская область, р-н Острогожский, г. Острогожск, мкр. Северный, д. 24
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	18 436 239,89
Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.
Сведения о СРО оценщиков, члены которой осуществили определение рыночной стоимости объекта недвижимости	Некоммерческое партнерство «Сообщество специалистов-оценщиков «СМАО»
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	Частнопрактикующий оценщик Трюшникова Юлия Александровна
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	11 563 000,00

С.В. Юсупов сообщил, что состав документов, поданных в комиссию, соответствует перечню документов, определенному 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 20.10.2022 № 52/3-12/340), согласно которой в Перечне, предоставленном Росреестром,

объект капитального строительства с кадастровым номером 36:26:0100009:388 имел: вид объекта недвижимости – здание, назначение здания – нежилое, наименование – «магазин товаров повседневного спроса», год ввода в эксплуатацию – 2017 г., количество этажей (в том числе подземных) – 1, количество подземных этажей – 0, материал стен – каркасно-панельные, класс конструктивной системы – КС - 3, группа капитальности – II и (или) III.

В соответствии с пунктом 9.1 Методических указаний № 226 данный объект оценки в результате группировки отнесён 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», наименование расчетной подгруппы: Все ОН\ОЗС\Затратный подход;

объект капитального строительства с кадастровым номером 36:19:2900022:18 имел: вид объекта недвижимости – здание, назначение здания – нежилое, наименование – «магазин товаров повседневного спроса», год ввода в эксплуатацию – 2017 г., количество этажей (в том числе подземных) – 1, количество подземных этажей – 0, материал стен – кирпичные, класс конструктивной системы – КС - 1,



группа капитальности – I.

В соответствии с пунктом 9.1 Методических указаний № 226 данный объект оценки в результате группировки отнесён 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», наименование расчетной подгруппы: Все ОНЛОЗС\Затратный подход;

объект капитального строительства с кадастровым номером 36:19:0101004:1630 имел: вид объекта недвижимости – здание, назначение здания – нежилое, наименование – «магазин товаров повседневного спроса», год ввода в эксплуатацию – 2017 г., количество этажей (в том числе подземных) – 1, количество подземных этажей – 0, материал стен – каркасно-панельные, класс конструктивной системы – КС - 3, группа капитальности – II и (или) III.

В соответствии с пунктом 9.1 Методических указаний № 226 данный объект оценки в результате группировки отнесён 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», наименование расчетной подгруппы: Все ОНЛОЗС\Затратный подход.

Кадастровая стоимость данных объектов рассчитывалась затратным подходом, основанным на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства или замещения объекта недвижимости.

**В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:**

Отчет об оценке содержит нарушения требований Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», а также установленных федеральными стандартами оценки требований к описанию в отчете об оценке информации, используемой при проведении оценки, которые выражаются в следующем.

При составлении отчета нарушено требование ст. 11 Федерального закона «Об оценочной деятельности в РФ» №135-ФЗ «отчет не должен допускать неоднозначное толкование или вводить в заблуждение» и требование п. 5 ФСО № 3 «содержание отчета об оценке не должно вводить в заблуждение заказчика оценки и иных заинтересованных лиц (пользователи отчета об оценке), а также не должно допускать неоднозначного толкования полученных результатов».

В отчете отсутствует обоснование использования величины корректирующего коэффициента на местоположение для объекта-аналога №1. При проведении корректировки на местоположение (сс. 30-34 отчета) в зависимости от статуса населенного пункта, объект-аналог № 1 отнесен к «населенным пунктам в ближайшей окрестности областного центра» с применением коэффициента 0,81 (в соответствии с таблицей, приведенной на с. 35 отчета). Однако объект-аналог № 1 расположен в с. Губарево Семилукского района и, в соответствии со статусом населенного пункта, может быть отнесен и к «прочим населенным пунктам».

Также в отчете выявлена ошибка при расчете ставки аренды (сс. 47-52 отчета).

Корректировка на местоположение в пределах населенного пункта для объектов-аналогов № 1 и № 2 определена неверно. Оценщик использует корректирующий коэффициент 0,88 (в соответствии с таблицей, приведенной на с. 53 отчета), который применим к объектам, расположенным в «центрах административных районов», тогда как объект-аналог № 1 расположен на красной линии ул. Мира в г. Россошь, объект-аналог № 2 - на красной линии ул.

Коммунистической в г. Лиски, которые в свою очередь не относятся к «центрам административных районов».

### ВЫВОД

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

Председательствующим на голосовании вынесен вопрос об отклонении заявления о пересмотре кадастровой стоимости объекта капитального строительства с кадастровым номером **36:26:0100009:388**.

#### ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 31:

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

за – 8 членов комиссии;  
против - 0.

#### По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Отклонить заявление.

Председательствующим на голосовании вынесен вопрос об отклонении заявления о пересмотре кадастровой стоимости объекта капитального строительства с кадастровым номером **36:19:2900022:18**.

#### ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 32:

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

за – 8 членов комиссии;  
против - 0.

#### По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Отклонить заявление.

Председательствующим на голосовании вынесен вопрос об отклонении заявления о пересмотре кадастровой стоимости объекта капитального строительства с кадастровым номером **36:19:0101004:1630**.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 33:

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

за – 8 членов комиссии;  
против - 0.

**По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:**

Отклонить заявление.

**Вопросы 34-35.** Рассмотрение заявления

06.10.2022 № 276 (кадастровые номера 36:04:0103059:307, 36:04:0103059:427).

от

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	<b>36:04:0103059:307</b> Воронежская область, Борисоглебский городской округ, г. Борисоглебск, ул. 40 лет Октября, 245
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	5 451 482,01
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 «Сообщество специалистов-оценщиков «СМАО»
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	Частнопрактикующий оценщик Трюшникова Юлия Александровна
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	3 260 500,00

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
--------------------------	-------------------

Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	<b>36:04:0103059:427</b> Воронежская область, Борисоглебский городской округ, г. Борисоглебск, ул. 40 лет Октября, 249
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	5 288 280,45
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 «Сообщество специалистов-оценщиков «СМАО»
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	Частнопрактикующий оценщик Трюшникова Юлия Александровна
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	3 176 100,00

С.В. Юсупов сообщил, что состав документов, поданных в комиссию, соответствует перечню документов, определенному 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 20.10.2022 № 52/3-12/340), согласно которой в Перечне, предоставленном Росреестром,

земельный участок с кадастровым номером 36:04:0103059:307 содержал сведения о виде разрешенного использования по документу: «Для эксплуатации магазина смешанных групп товаров, для эксплуатации жилого дома». В соответствии с пунктом 9.1 Методических указаний № 226 данный объект оценки в результате группировки отнесён к 4 сегменту «Предпринимательство» с присвоением кода расчета вида использования 04:040 «Магазины. Здания, сооружения, помещения, предназначенные для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5 000 кв. м», наименование расчетной подгруппы 04:000.02.01;

земельный участок с кадастровым номером 36:04:0103059:427 содержал сведения о виде разрешенного использования по документу: «магазины (торговая площадью не более 350 кв. м)». В соответствии с пунктом 9.1 Методических указаний № 226 данный объект оценки в результате группировки отнесён к 4 сегменту «Предпринимательство» с присвоением кода расчета вида использования 04:040 «Магазины. Здания, сооружения, помещения, предназначенные для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5 000 кв. м», наименование расчетной подгруппы 04:000.02.01.

Кадастровая стоимость данных объектов рассчитывалась сравнительным подходом методом статистического (регрессионного) моделирования.

**В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:**

Отчет об оценке содержит нарушения требований Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», а

также установленных федеральными стандартами оценки требований к описанию в отчете об оценке информации, используемой при проведении оценки, которые выражаются в следующем.

При составлении отчета нарушено требование ст. 11 Федерального закона «Об оценочной деятельности в РФ» №135-ФЗ «отчет не должен допускать неоднозначное толкование или вводить в заблуждение» и требование п. 5 ФСО № 3 «содержание отчета об оценке не должно вводить в заблуждение заказчика оценки и иных заинтересованных лиц (пользователи отчета об оценке), а также не должно допускать неоднозначного толкования полученных результатов».

На с. 24 отчета в разделе 4.3 «Обзор рынка недвижимости региона местоположения объекта оценки» в качестве обзора рынка земельных участков приведена таблица 15 с диапазонами средних удельных цен продажи земельных участков в Воронежской области по основным видам разрешенного использования, однако далее представлено описание удельных цен продажи земельных участков по г. Воронежу. В связи с этим невозможно подтвердить, что приведенный в отчете анализ рынка в полной степени соответствует сегменту оцениваемого объекта. Нарушены требования п. 5 ФСО № 3 в части неоднозначного толкования.

В представленной копии объявления объекта-аналога №1 (с. 35 отчета) отсутствует информация о дате публикации объявления о продаже. Таким образом, цена предложения на дату оценки (01.01.2020) объекта-аналога №1 не подтверждена.

В соответствии с заданием на оценку, объектами оценки являются земельные участки с кадастровыми номерами 36:04:0103059:427 и 36:04:0103059:307. Однако, на с. 22 отчета при определении сегмента рынка, к которому принадлежат оцениваемые объекты, кроме земельных участков, указанных в задании на оценку, содержатся ошибочные сведения о земельном участке с кадастровым номером 36:04:0101050:15 в качестве объекта оценки.

Кроме того, не обоснован отказ от корректировки на транспортную доступность для объекта-аналога №2, так как транспортная доступность данного объекта ограничена. Объект-аналог №2 с кадастровым номером 36:28:6600031:117 не имеет свободного выезда на улицу Транспортную, между объектом-аналогом №2 и проезжей частью расположена полоса зеленых насаждений.

## 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 **36:04:0103059:307**.

### ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 34:

Члены комиссии	За	Против
Калабухов Геннадий Алексеевич	За	
Волков Владимир Викторович	За	
Кнуров Александр Дмитриевич	За	
Москалев Алексей Игоревич	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	

Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Юсупов Сергей Валентинович	За	

за – 8 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 **36:04:0103059:427**.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 35:

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

за – 8 членов комиссии;  
против - 0.

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

**Вопрос 36.** Рассмотрение заявления Общества с ограниченной ответственностью «Мега Строй Град» (ОГРН 143668023795, 396656, Воронежская область, г. Россошь, ул. Заводская, д. 2/1, офис 2) от 06.10.2022 № 277 (кадастровый номер 36:27:0012001:1268).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Здание
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	<b>36:27:0012001:1268</b> Воронежская область, р-н Россошанский, г. Россошь, ул. Строителей, 1
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	206 217 043,32
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 «Сообщество специалистов-оценщиков «СМАО»
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	Частнопрактикующий оценщик Трюшникова Юлия Александровна
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	88 900 000,00

С.В. Юсупов сообщил, что состав документов, поданных в комиссию, соответствует перечню документов, определенному 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 20.10.2022 № 52/3-12/340), согласно которой, в Перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром, объект капитального строительства с кадастровым номером 36:27:0012001:1268 имел наименование: «Торговый центр», назначение: нежилое здание, год завершения строительства – 2018 г., этажность – 2, материал стен - из прочих материалов, класс конструктивной системы - КС-3, группа капитальности – III и(или) IV. В результате группировки объект отнесён к группе 0403.04.02 Магазины 1-3 КС-3.

Кадастровая стоимость данного объекта рассчитывалась затратным подходом, основанным на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства или замещения объекта недвижимости.

**В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:**

Отчет об оценке содержит нарушения требований Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», а также установленных федеральными стандартами оценки требований к описанию в отчете об оценке информации, используемой при проведении оценки, которые выражаются в следующем.

При составлении отчета нарушено требование ФСО № 3 в части п. 5: «информация, приведенная в отчете об оценке, существенным образом влияющая на стоимость объекта оценки, должна быть подтверждена; 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» и части п. 8и «...описание должно позволять пользователю отчета об оценке понять логику процесса определения стоимости и соответствие выбранного оценщиком метода (методов) объекту оценки, определяемому виду стоимости и предполагаемому использованию результатов оценки».

В отчете отсутствует обоснование использования величины корректирующего коэффициента на местоположение для объекта-аналога №1. При проведении корректировки на местоположение (сс. 28-31 отчета) в зависимости от статуса населенного пункта объект-аналог № 1 отнесен к «населенным пунктам в ближайшей окрестности областного центра» с применением коэффициента 0,81 (в соответствии с таблицей, приведенной на с. 35 отчета). Однако объект-аналог № 1 расположен в с. Губарево Семилукского района и, в соответствии со статусом населенного пункта, может быть отнесен и к «прочим населенным пунктам».

В отчете приведена противоречивая информация в отношении состояния объекта-аналога №1. На с.50 отчета в копии объявления о продаже объекта состояние объекта указано как «Требуется косметический ремонт», тогда как в расчетной таблице на с. 37 отчета состояние объекта указано как «Хорошее состояние».

На сс. 50 - 51 приведенные картографические материалы в отношении объекта-аналога № 1 не соответствуют сведениям публичной кадастровой карты.

Также при составлении отчета нарушено требование пункта 22в ФСО № 7 «...Использование в расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов должно быть обосновано в отчете об оценке».

В отчете не обоснован отказ от использования объектов-аналогов №1 и №2 из таблицы 10 на с. 20. Указанные объекты-аналоги более сопоставимы с объектом оценки по площади и местоположению, чем использованные в отчете объекты-аналоги № 3 и № 9.

На с. 33 оценщик приводит таблицу отчета об итогах государственной кадастровой оценки № 2-2021 с расчетом внешнего устаревания по районам области для вычисления корректировки на внешний износ. Однако данная таблица применяется для затратного подхода в расчете кадастровой стоимости объектов капитального строительства и носит массовый характер для объектов всего муниципального района. Использование значения внешнего износа для индивидуального расчета рыночной стоимости конкретного объекта оценки может отличаться от значения, рассчитанного для всего муниципального района. Соответственно данный расчет внешнего износа нарушает требования пункта 5 ФСО № 3: «информация, приведенная в отчете об оценке, существенным образом влияющая на стоимость объекта оценки, должна быть подтверждена; 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».

## ВЫВОД

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

Председательствующим на голосовании вынесен вопрос об отклонении заявления о пересмотре кадастровой стоимости объекта капитального строительства с кадастровым номером **36:27:0012001:1268**.

### ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 36:

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

за – 8 членов комиссии;



против - 0.

**По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:**

Отклонить заявление.

**Вопросы 37-38.** Рассмотрение заявления Новоусманского районного потребительского кооператива (ОГРН 1023600934224, 396310, Воронежская область, Новоусманский район, с. Новая Усмань, ул. Юбилейная, д. 26а) от 06.10.2022 № 278 (кадастровые номера 36:16:4501007:76, 36:16:1601022:159).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Здание
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	<b>36:16:4501007:76</b> Воронежская область, р-н Новоусманский, с. Хлебное, ул. Ленина, д. 5
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	5 026 140,99
Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.
Сведения о СРО оценщиков, члены которой осуществили определение рыночной стоимости объекта недвижимости	Некоммерческое партнерство «Сообщество специалистов-оценщиков «СМАО»
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	Частнопрактикующий оценщик Трюшникова Юлия Александровна
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	3 490 000,00

Вид объекта недвижимости	Здание
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	<b>36:16:1601022:159</b> Воронежская область, р-н Новоусманский, с. Орлово, ул. Ленина, 168
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	10 520 428,23
Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.
Сведения о СРО оценщиков, члены которой осуществили определение рыночной стоимости объекта недвижимости	Некоммерческое партнерство «Сообщество специалистов-оценщиков «СМАО»

Сведения об оценщике, выполнившим отчет	Частнопрактикующий оценщик Трюшникова Юлия Александровна
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	6 616 000,00

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

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией администрации Новоусманского муниципального района Воронежской области (вх. от 17.10.2022 № 52/3-1-22/130), согласно которой администрация Новоусманского муниципального района Воронежской области не возражает против снижения кадастровой стоимости объектов капитального строительства с кадастровыми номерами 36:16:4501007:76, 36:16:1601022:159.

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией ГБУ ВО «ЦГКО ВО» (исх. от 20.10.2022 № 52/3-12/340), согласно которой, в Перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром,

объект капитального строительства с кадастровым номером 36:16:4501007:76 имел: вид объекта недвижимости – здание, назначение здания – нежилое, наименование объекта – «здание магазина № 27», год ввода в эксплуатацию – отсутствует, количество этажей – 1, в том числе подземных 0, материал стен – кирпичные, класс конструктивной системы - отсутствует, группа капитальности – отсутствует. В результате группировки объект отнесен к группе ОЗС\Затратный подход\ 0402.02.01 Магазины 1-3 КС-1;

объект капитального строительства с кадастровым номером 36:16:1601022:159 имел: вид объекта недвижимости – здание, назначение здания – нежилое, наименование объекта – «Магазин "Промтовары № 1"», год завершения строительства – отсутствует, количество этажей – 1, в том числе подземных 0, материал стен – отсутствует, класс конструктивной системы - отсутствует, группа капитальности – отсутствует. В результате группировки объект отнесен к группе ОЗС\Затратный подход\Магазины 1-3 КС-1.

Кадастровая стоимость данных объектов рассчитывалась затратным подходом, основанным на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства или замещения объекта недвижимости.

**В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:**

Отчет об оценке содержит нарушения требований Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», а также установленных федеральными стандартами оценки требований к описанию в отчете об оценке информации, используемой при проведении оценки, которые выражаются в следующем.

При составлении отчета нарушено требование ст. 11 Федерального закона «Об оценочной деятельности в РФ» №135-ФЗ «отчет не должен допускать неоднозначное толкование или вводить в заблуждение» и требование п. 5 ФСО № 3 «содержание отчета об оценке не должно вводить в заблуждение заказчика оценки и иных заинтересованных лиц (пользователи отчета об оценке), а также не должно допускать неоднозначного толкования полученных результатов».

В отчете отсутствует обоснование использования величины корректирующего коэффициента на местоположение для объекта-аналога №1. При

проведении корректировки на местоположение (сс. 28-33 отчета) в зависимости от статуса населенного пункта, объект-аналог № 1 отнесен к «населенным пунктам в ближайшей окрестности областного центра» с применением коэффициента 0,81 (в соответствии с таблицей, приведенной на с. 33 отчета). Однако объект-аналог № 1 расположен в с. Губарево Семилукского района и, в соответствии со статусом населенного пункта, может быть отнесен и к «прочим населенным пунктам».

В отчете допущена ошибка при использовании величины корректирующего коэффициента на расположение относительно дороги. Расположение объекта оценки по адресу: Воронежская область, Бутурлиновский р-н, с. Козловка, ул. Дзержинского, 32/1 (на с. 29 отчета) определено как «на красной линии», объекта оценки по адресу: Воронежская область, Семилукский р-н, с. Землянк, пл. Леженина, 5 (на с. 31 отчета) также определено как «на красной линии», что не соответствует действительности. Фактически объекты оценки расположены на удалении относительно дороги.

На с. 35 оценщик приводит таблицу отчета об итогах государственной кадастровой оценки № 2-2021 с расчетом внешнего устаревания по районам области для вычисления корректировки на внешний износ. Однако данная таблица применяется для затратного подхода в расчете кадастровой стоимости объектов капитального строительства и носит массовый характер для объектов всего муниципального района. Использование значения внешнего износа для индивидуального расчета рыночной стоимости конкретного объекта оценки может отличаться от значения, рассчитанного для всего муниципального района. Соответственно данный расчет внешнего износа нарушает требования пункта 5 ФСО № 3: «информация, приведенная в отчете об оценке, существенным образом влияющая на стоимость объекта оценки, должна быть подтверждена; содержание отчета об оценке не должно вводить в заблуждение заказчика оценки и иных заинтересованных лиц (пользователи отчета об оценке), а также не должно допускать неоднозначного толкования полученных результатов».

В таблице 18 на с. 43 и с. 45 отчета оценщик, при корректировке по расположению в населенном пункте, отнес объект-аналог № 3 к центру административного района. Фактически объект-аналог находится на окраине города Борисоглебска.

На с. 45 отчета в таблице 18 допущена опечатка в части указания статуса населенного пункта для объекта оценки.

## ВЫВОД

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

Председательствующим на голосовании вынесен вопрос об отклонении заявления о пересмотре кадастровой стоимости объекта капитального строительства с кадастровым номером **36:16:4501007:76**.

**ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 37:**

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

Москалев Алексей Игоревич	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Юсупов Сергей Валентинович	За	

за – 8 членов комиссии;  
против - 0.

**По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:**

Отклонить заявление.

Председательствующим на голосовании вынесен вопрос об отклонении заявления о пересмотре кадастровой стоимости объекта капитального строительства с кадастровым номером **36:16:1601022:159**.

**ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 38:**

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

за – 8 членов комиссии;  
против - 0.

**По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:**

Отклонить заявление.

**Вопросы 39-40.** Рассмотрение заявления Панинского районного потребительского кооператива (ОГРН 1023600512913, 396140, Воронежская область, р.п. Панино, ул. Красная площадь, д. 176) от 06.10.2022 № 279 (кадастровые номера 36:21:0100032:184, 36:21:0100032:194).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	<b>36:21:0100032:184</b> Воронежская область, р-н Панинский, р.п. Панино, ул. Железнодорожная, 15Б
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	3 719 690,40
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	Некоммерческое партнерство «Сообщество специалистов-оценщиков «СМАО»
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	Частнопрактикующий оценщик Трюшникова Юлия Александровна
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	1 996 600,00

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	<b>36:21:0100032:194</b> Воронежская область, р-н Панинский, р.п. Панино, ул. Красная Площадь, уч. 11Д
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	3 776 344,00
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 «Сообщество специалистов-оценщиков «СМАО»
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	Частнопрактикующий оценщик Трюшникова Юлия Александровна
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	2 014 900,00

С.В. Юсупов сообщил, что состав документов, поданных в комиссию, соответствует перечню документов, определенному 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 20.10.2022 № 52/3-12/340), согласно которой в Перечне, предоставленном Росреестром,

содержалась следующая информация о земельном участке с кадастровым номером 36:21:0100032:184: «Земельные участки, предназначенные для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания», что дало основание отнести данный объект оценки к сегменту 4 «Предпринимательство» с присвоением кода расчёта вида использования 04:040. В соответствии с пунктом 9.1 Методических указаний №226 данный объект оценки в результате группировки отнесён к группе расчёта 04:000.02.02.

содержалась следующая информация о земельном участке с кадастровым номером 36:21:0100032:194: «Размещение магазина», что дало основание отнести данный объект оценки к сегменту 4 «Предпринимательство» с присвоением кода

расчёта вида использования 04:040. В соответствии с пунктом 9.1 Методических указаний №226 данный объект оценки в результате группировки отнесён к группе расчёта 04:000.02.02.

Кадастровая стоимость данного объекта рассчитывалась сравнительным подходом методом моделирования на основе УПКС.

**В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:**

Отчет об оценке содержит нарушения требований Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», а также установленных федеральными стандартами оценки требований к описанию в отчете об оценке информации, используемой при проведении оценки, которые выражаются в следующем.

При составлении отчета нарушено требование п. 5 ФСО № 3 «информация, приведенная в отчете об оценке, существенным образом влияющая на стоимость объекта оценки, должна быть подтверждена».

При расчете корректировки на площадь земельного участка (с. 44) в отчете использован источник информации для Новосибирской области. В отчете отсутствует обоснование возможности использования указанного источника для Воронежской области.

**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 **36:21:0100032:184**.

**ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 39:**

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

за – 8 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 **36:21:0100032:194**.

**ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 40:**

<b>Члены комиссии</b>	<b>За</b>	<b>Против</b>
-----------------------	-----------	---------------

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

за – 8 членов комиссии;  
против - 0.

**По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:**

Отклонить заявление.

**Вопрос 41.** Рассмотрение заявления Общества с ограниченной ответственностью предприятие «К.И.Т.» (ОГРН 1023601547353, 394088, г. Воронеж, ул. Владимира Невского, д. 176) от 07.10.2022 № 280 (кадастровый номер 36:34:0353002:887).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	<b>36:34:0353002:887</b> Воронежская область, г. Воронеж, ул. Совхозная
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	511 882 280,00
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 «Сообщество специалистов-оценщиков «СМАО»
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	Частнопрактикующий оценщик Трюшникова Юлия Александровна
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	269 906 000,00

С.В. Юсупов сообщил, что состав документов, поданных в комиссию, соответствует перечню документов, определенному 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 20.10.2022 № 52/3-12/340), согласно которой в Перечне, предоставленном Росреестром, земельный участок с кадастровым номером 36:34:0353002:887 содержал сведения о виде разрешенного использования по

документу: «Среднеэтажная жилая застройка». В соответствии с пунктом 9.1 Методических указаний № 226 данный объект оценки в результате группировки отнесён к 2 сегменту «Жилая застройка (среднеэтажная и многоэтажная)» с присвоением кода расчета вида использования 02:050 " Среднеэтажная жилая застройка в целом ", наименование расчетной подгруппы 02:000.01.

Кадастровая стоимость данного объекта рассчитывалась сравнительным подходом методом статистического (регрессионного) моделирования.

**В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:**

Отчет об оценке содержит нарушения требований Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», а также установленных федеральными стандартами оценки требований к описанию в отчете об оценке информации, используемой при проведении оценки, которые выражаются в следующем.

При составлении отчета нарушено требование ст. 11 Федерального закона «Об оценочной деятельности в РФ» от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ «отчет не должен допускать неоднозначное толкование или вводить в заблуждение» и требование п. 5 ФСО № 3 «содержание отчета об оценке не должно вводить в заблуждение заказчика оценки и иных заинтересованных лиц (пользователи отчета об оценке), а также не должно допускать неоднозначного толкования полученных результатов».

На с.31 отчета при анализе фактических данных о ценах сделок и предложений с земельными участками оценщик указал, что выбрал предложения по земельным участкам, имеющим назначение «под придорожный сервис», при этом разрешенное использование объекта оценки, в соответствии со сведениями ЕГРН, «среднеэтажная жилая застройка». Данное суждение вводит в заблуждение.

В отчете выявлено противоречие относительно цены предложения земельного участка, представленного в анализе фактических данных о ценах сделок и предложений. Цена предложения земельного участка по адресу: г. Воронеж, ул. Острогжская, 166 в табл. 9 составляет 60 000 000 млн. руб. (с. 31 отчета), цена предложения на копии объявления – 55 000 000 млн. руб. (с. 33 отчета). Данное противоречие искажает значение удельной цены предложения, что нарушает требования п. 5 ФСО №3 в части неоднозначности полученных результатов, а также в части введения в заблуждение.

Также в отчете выявлены противоречия в части вида разрешенного использования земельного участка, представленного в анализе фактических данных о ценах сделок и предложений. Вид разрешенного использования земельного участка по адресу: г. Воронеж, ул. Острогжская, 166 в табл. 9 - «индивидуальная малоэтажная застройка» (с. 31 отчета), вид разрешенного использования на копии объявления - «многоэтажное строительство или ТЦ» (с. 33 отчета). Указанное противоречие искажает данные анализа рынка и нарушает требования п. 5 ФСО №3 в части неоднозначности полученных результатов, а также в части введения в заблуждение.

В отчете допущена ошибка при использовании величины корректировки на местоположение земельных участков. Оценщик использовал величину корректировки на местоположение, в соответствии со Справочником Оценщика недвижимости – 2020, «Земельные участки», выпускаемым Приволжским центром финансового консалтинга и оценки, под редакцией Лейфера Л.А., «под офисно-торговую застройку», однако вид разрешенного использования объекта оценки в соответствии со сведениями ЕГРН - «среднеэтажная жилая застройка». В этом случае необходимо использовать корректировку «под жилую застройку».



В отчете допущена ошибка при использовании величины значения скидки на торг к цене предложения. При проведении корректировки к цене предложения (с.48 отчета) в зависимости от класса объектов объект-аналог № 1 с разрешенным использованием «комплексное освоение в целях малоэтажного жилищного строительства» (с. 45 отчета) отнесен к классу объектов «земельные участки под МЖС» (многоэтажное жилищное строительство) с применением значения скидки на торг 11,1% (в соответствии с таблицей, приведенной на с. 50 отчета). Однако объект-аналог № 1 относится к классу объектов «земельные участки под ИЖС» (индивидуальное жилищное строительство).

В отчете допущена ошибка при использовании величины корректирующего коэффициента на дату предложения. При проведении корректировки на дату предложения (с.48 отчета) в зависимости от назначения земельного участка и срока экспозиции для объекта-аналога №2 и №3 ошибочно не применены корректирующие коэффициенты (корректирующий коэффициент равен 1). В соответствии с таблицей, приведенной на с. 50, для объектов-аналогов №2 и №3 с назначением «земельные участки под коммерческую застройку» срок экспозиции составляет от 5 до 15 месяцев. Дата оценки – 01.04.2022, дата предложения объекта-аналога №2 – 26.11.2020, дата предложения объекта №3 – 25.12.2020, то есть срок экспозиции превышает 15 месяцев.

Кроме того, оценщик ошибочно использует информацию о событиях, произошедших после даты оценки (дата оценки – 01.04.2022, дата предложения объекта-аналога №1 – 05.08.2022 (с. 48 отчета)), что противоречит требованиям п. 8 ФСО №1, согласно которому «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».

Нарушены требования п. 226 ФСО №7, согласно которому «в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам.»

В отчете в качестве объектов-аналогов использованы объекты недвижимости с ценообразующими факторами, несопоставимыми с объектом оценки. На с.44 отчета оценщик указал, что при выборе объектов-аналогов «был учтен фактор площади земельного участка, обеспеченность коммуникациями, расположение относительно красной линии». Однако площадь объекта оценки составляет 182 000 кв.м, площадь объекта-аналога №2 – 24 843 кв.м. (в 7 раз меньше площади объекта оценки), площадь объекта-аналога №3 – 6 415 кв.м. (в 28 раз меньше площади объекта оценки).

Удельный показатель рыночной стоимости земельного участка – 1 483 руб./кв.м (с.49 отчета) находится ниже границ представленного диапазона средних удельных цен продажи земельных участков (2 000- 3 400 руб./кв.м.) для вида разрешенного использования «многоэтажная жилая застройка» 17 кластера «Никольское-Масловка» Левобережного района г. Воронежа (в соответствии с таблицей, приведенной в разделе 4.3 «Анализ рынка недвижимости региона местоположения объекта оценки» на с. 29 отчета). Учитывая, что удельный показатель рыночной стоимости объекта оценки не соответствует диапазону рыночных цен, приведенных в данном отчете, расчет рыночной стоимости выполнен некорректно.

## 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 **36:34:0353002:887**.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 41:

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

за – 8 членов комиссии;

против - 0.

**По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:**

Отклонить заявление.

**Вопрос 42.** Рассмотрение заявления Общества с ограниченной ответственностью предприятие «К.И.Т.» (ОГРН 1023601547353, 394088, г. Воронеж, ул. Владимира Невского, д. 176) от 07.10.2022 № 281 (кадастровый номер 36:34:0506002:19).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	<b>36:34:0506002:19</b> Воронежская область, г. Воронеж, ул. Газовая, 1в
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	25 528 795,92
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 «Сообщество специалистов-оценщиков «СМАО»
Сведения об оценщике, выполнившем	Частнопрактикующий оценщик

отчет	Трюшникова Юлия Александровна
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	18 820 000,00

С.В. Юсупов сообщил, что состав документов, поданных в комиссию, соответствует перечню документов, определенному 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 20.10.2022 № 52/3-12/340), согласно которой в Перечне, предоставленном Росреестром, земельный участок с кадастровым номером 36:34:0506002:19 содержит сведения о виде разрешенного использования по документу: «Производственная база». В соответствии с пунктом 9.1 Методических указаний № 226 данный объект оценки в результате группировки отнесен к 6 сегменту «Производственная деятельность» с присвоением кода расчета вида использования 06:000 "Производственная деятельность", наименование расчетной подгруппы 06.000.01.01.

Кадастровая стоимость данного объекта рассчитывалась сравнительным подходом методом статистического (регрессионного) моделирования.

**В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:**

Отчет об оценке содержит нарушения требований Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», а также установленных федеральными стандартами оценки требований к описанию в отчете об оценке информации, используемой при проведении оценки, которые выражаются в следующем.

При составлении отчета нарушены требования п.8 ФСО №1, согласно которому «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».

Оценщик использует информацию о событиях, произошедших после даты оценки (дата оценки – 01.01.2020, дата предложения земельного участка по адресу: г. Воронеж, пр-кт Патриотов, площадью 38 000 кв.м – 12.06.2022 (в соответствии с табл. 9 «Диапазон цен по продаже земельных участков в г. Воронеж в 2019 году», приведенной на с. 22 отчета). Таким образом, сведения о данном земельном участке не могут быть использованы в рамках анализа рынка земельных участков под индустриальную застройку на 01.01.2020г.

Кроме того, при составлении отчета нарушены требования п. 5 ФСО № 3: «информация, приведенная в отчете об оценке, существенным образом влияющая на стоимость объекта оценки, должна быть подтверждена; 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 отчете выявлено противоречие относительно наличия улучшений на земельном участке. На стр. 37 отчета в отношении объекта-аналога №3 оценщик указал, что на земельном участке «на публичной кадастровой карте строения не отображены», что противоречит представленным данным цифрового снимка изображения экрана с онлайн-сервиса «Публичная кадастровая карта» (с. 36 отчета), на котором подтверждается наличие на земельном участке объекта капитального

Корректировка на наличие улучшений в отчете отсутствует. Данное противоречие нарушает требования п. 5 ФСО №3 в части неоднозначности полученных результатов, а также в части введения в заблуждение.

### 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 **36:34:0506002:19**.

#### ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 42:

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

за – 8 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