



**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 № 13**

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

03.08.2022  
14:00 часов

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

Председатель Комиссии

Сергей Валентинович  
Юсупов

Секретарь Комиссии

Екатерина Юрьевна  
Башкатова

**ПРИСУТСТВОВАЛИ:**

***члены Комиссии:***

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

Геннадий Алексеевич  
Калабухов

Общественный представитель Уполномоченного  
по защите прав предпринимателей в Воронежской  
области

Марина Владимировна  
Сенцова

Заместитель генерального директора  
ОАО «Воронежстройинформ», оценщик

Дмитрий Сергеевич  
Чернов

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

Алексей Игоревич  
Москалев

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

Дмитрий Анатольевич  
Цыганков

**Присутствовали:**

Директор ГБУ ВО «ЦГКО ВО»

Сергей Николаевич  
ТретьяковГлавный специалист отдела кадастровой оценки  
ГБУ ВО «ЦГКО ВО»Елена Вячеславовна  
Немцова

Юрист ООО «Алегро»

Ирина Павловна  
Голомедова**Докладчик Сергей Валентинович Юсупов**

Председательствующий сообщил, что на заседании присутствуют 6 членов комиссии, кворум имеется, после чего объявил заседание открытым.

**ПОВЕСТКА ДНЯ:**

1. Рассмотрение заявления  
от 07.07.2022 №131 (кадастровый номер 36:34:0102003:11425).
2. Рассмотрение заявления  
от 25.07.2022 №167 (кадастровые номера 36:12:0100050:190, 36:11:0100017:241, 36:18:0100040:339, 36:20:0100015:1348).
3. Рассмотрение заявления  
от 25.07.2022 №166 (кадастровые номера 36:02:0100114:169, 36:02:0100074:232, 36:02:0000000:421).
4. Рассмотрение заявления  
от 07.07.2022 №135 (кадастровый номер 36:25:6945027:598).
5. Рассмотрение заявления  
от 07.07.2022 №136 (кадастровый номер 36:25:6945027:532).
6. Рассмотрение заявления  
от 07.07.2022 №137 (кадастровый номер 36:25:6945027:418).
7. Рассмотрение заявления  
от 07.07.2022 №138 (кадастровый номер 36:25:6945027:466).
8. Рассмотрение заявления  
от 07.07.2022 №139 (кадастровый номер 36:25:6945027:421).
9. Рассмотрение заявления  
от 07.07.2022 №140 (кадастровый номер 36:25:6945027:469).
10. Рассмотрение заявления

от 07.07.2022 №141 (кадастровый номер  
36:34:0310012:1821).

11. Рассмотрение заявления

от 13.07.2022 №142

(кадастровый номер 36:10:1000069:3).

12. Рассмотрение заявления

от 13.07.2022 №143 (кадастровый номер 36:28:8400013:36).

13. Рассмотрение заявления

от

14.07.2022 №146 (кадастровый номер 36:19:0102037:523).

14. Рассмотрение заявления

от

14.07.2022 №147 (кадастровый номер 36:34:0516001:18).

15. Рассмотрение заявления

от 15.07.2022

№150 (кадастровый номер 36:11:0100064:190).

16. Рассмотрение заявления

от 28.07.2022 №171 (кадастровый номер 36:34:0210041:4).

17. Рассмотрение заявления

от 15.07.2022 №152 (кадастровый номер 36:28:0300010:5).

18. Рассмотрение заявления

от 18.07.2022 №153 (кадастровый номер

36:16:5300002:21).

19. Рассмотрение заявления

от 18.07.2022 №154 (кадастровый номер

36:16:5300002:22).

20. Рассмотрение заявления

от 19.07.2022 №155

(кадастровые номера 36:19:0103077:2, 36:19:0103077:5).

**Вопрос 1.** Рассмотрение заявления

от 07.07.2022 №131 (кадастровый

номер 36:34:0102003:11425).

Предметом спора является:

|   |   |
|---|---|
| вид объекта недвижимости  | Земельный участок   |
| кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии) | <b>36:34:0102003:11425</b><br>Воронежская область, г. Воронеж, ул. Сельская   |
| Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)                                 | 69 324 555,71   |
| 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   | Саморегулируемая организация  |

|   |   |
|---|---|
| которой осуществили определение рыночной стоимости объекта недвижимости | Ассоциация "Русское общество оценщиков" |
| Сведения об оценщике, выполнившем отчет                                 | ООО "АКГ "Инвестоценка"                 |
| Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)              | 58 020 562,00                           |

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

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией ГБУ ВО «ЦГКО ВО» (исх. от 01.08.2022 №52/3-12/244), согласно которой объект оценки с кадастровым номером **36:34:0102003:11425** в Перечне, предоставленном Росреестром, содержал следующую информацию о виде разрешенного использования: «Для сельскохозяйственного производства». 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 01:180 «Обеспечение сельскохозяйственного производства в целом», наименование расчетной подгруппы: 06.000.01.01.

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

**В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:**

Отчет об оценке содержит нарушения требований Федерального закона №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», а также, установленных федеральными стандартами оценки (далее – ФСО), требований к описанию в отчете об оценке информации, используемой при проведении оценки, которые выражаются в том, что:

Нарушены требования 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:

- На дату оценки объект оценки имел вид разрешенного использования - для сельскохозяйственного производства. Определение наилучшего и наиболее эффективного использования оцениваемого земельного участка – под многоэтажную жилую застройку (стр. 57 Отчета) не соответствует юридически разрешенному виду использования объекта оценки.

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 разделе анализа рынка (стр. 47 Отчета) представлена таблица 8-15 «Анализ доверительного интервала цен предложений по продаже земельных участков в г. Воронеж», при этом, половина представленных объектов-аналогов не находятся в г. Воронеже. Таким образом, информация по интервалу цен по г. Воронежу не подтверждена и вводит в заблуждение.

- Местоположение объекта-аналога №1 не идентифицировано, что не позволяет определить его характеристики. Участок, находящийся по данному адресу, имеет иную

площадь и иной вид использования, чем тот, который указан в объявлении. На участке расположено производственно-складское здание, в объявлении данная информация отсутствует.

- Местоположение объекта - аналога №2 не идентифицировано, что не позволяет определить его характеристики.

Объект - аналог №3 отнесен по местоположению к территориальной зоне – «индивидуальные жилые дома», согласно приведенному источнику (стр. 64 Отчета). Вместе с тем, местоположение данного объекта-аналога характеризуется удаленностью от объектов социальной инфраструктуры (остановок транспорта, магазинов, общественного питания, школ, детских садов, лечебных учреждений и т.д.), исходя из чего, местоположение объекта в большей степени соответствует территориальной зоне «окраины города, промзоны».

### **ВЫВОД**

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

Председательствующим на голосовании вынесен вопрос об отклонении заявления о пересмотре кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером **36:34:0102003:11425**.

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

#### ГОЛОСОВАЛИ:

| <b>Члены комиссии</b>         | <b>За</b> | <b>Против</b> |
|-------------------------------|-----------|---------------|
| Калабухов Геннадий Алексеевич | За        |               |
| Сенцова Марина Владимировна   | За        |               |
| Чернов Дмитрий Сергеевич      | За        |               |
| Москалев Алексей Игоревич     | -         | -             |
| Цыганков Дмитрий Анатольевич  | За        |               |
| Юсупов Сергей Валентинович    | За        |               |

за – 5 членов комиссии;  
против - 0.

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

Отклонить заявление.

#### **Вопрос 2.** Рассмотрение заявления

от 25.07.2022 №167 (кадастровые номера 36:12:0100050:190,

36:11:0100017:241, 36:18:0100040:339, 36:20:0100015:1348).

Предметом спора является:

|   |   |
|---|---|
| вид объекта недвижимости  | здание  |
| кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)                       | <b>36:12:0100050:190</b><br>Воронежская область, Кантемировский р-н, рп Кантемировка, ул. Пугачева, д. 23б  |
| Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)   | 19 514 928,98   |
| Основание подачи заявления  | Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость. |
| Сведения о СРО оценщиков, члены которой осуществили определение рыночной стоимости объекта недвижимости | Саморегулируемая организация Ассоциация "Русское общество оценщиков"  |
| Сведения об оценщике, выполнившем отчет   | Частнопрактикующий оценщик Трюшников Евгений Сергеевич  |
| Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)  | 12 423 000,00   |

|   |   |
|---|---|
| вид объекта недвижимости  | здание  |
| кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)                       | <b>36:11:0100017:241</b><br>Воронежская область, р-н Каменский, пгт Каменка, ул. Ленина, д. 18  |
| Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)   | 14 896 165,21   |
| Основание подачи заявления  | Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость. |
| Сведения о СРО оценщиков, члены которой осуществили определение рыночной стоимости объекта недвижимости | Саморегулируемая организация Ассоциация "Русское общество оценщиков"  |
| Сведения об оценщике, выполнившем отчет   | Частнопрактикующий оценщик Трюшников Евгений Сергеевич  |
| Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)  | 10 857 000,00   |

|   |  |
|---|--|
| вид объекта недвижимости  | здание   |
| кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии) | <b>36:18:0100040:339</b><br>Воронежская область, р-н Ольховатский, рп Ольховатка, ул. Пролетарская, 13 |
| Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)                                 | 15 581 493,50  |
| 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.)  | 10 276 000,00  |

|   |   |
|---|---|
| вид объекта недвижимости  | здание  |
| кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)                       | <b>36:20:0100015:1348</b><br>Воронежская область, р-н Павловский,<br>г. Павловск, ул. 40 лет Октября, 1   |
| Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)   | 18 035 569,31   |
| 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.)  | 11 416 000,00   |

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

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией администрации Ольховатского муниципального района Воронежской области (вх. от 22.07.2022 №52/3-1-22/76), согласно которой администрация Ольховатского муниципального района Воронежской области считает нецелесообразным уменьшение кадастровой стоимости земельного участка с кадастровым номером 36:18:0100040:339.

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией ГБУ ВО «ЦГКО ВО» (исх. от 01.08.2022 №52/3-12/244), согласно которой:

-объект недвижимости с кадастровым номером 36:12:0100050:190 имел: вид объекта недвижимости – здание, назначение здания – нежилое, наименование – «магазин», год завершения строительства – 2018 г., количество этажей (в том числе подземных) – 1, материал стен – каркасно-панельные, класс конструктивной системы – КС-3, группа капитальности – II и(или) III.

-объект недвижимости с кадастровым номером 36:11:0100017:241 имел: вид объекта недвижимости – здание, назначение здания – нежилое, наименование – «Магазин промышленных товаров», год завершения строительства – 2018 г., количество этажей (в том числе подземных) – 1, материал стен – из прочих материалов, класс конструктивной системы - КС-3, группа капитальности – III и(или) IV.

- объект недвижимости с кадастровым номером 36:18:0100040:339 имел: вид объекта недвижимости – здание, назначение здания – нежилое, наименование – «Нежилое здание-магазин», год завершения строительства – 2016 г., год ввода в эксплуатацию – 2016 г., количество этажей (в том числе подземных) – 1, материал стен – смешанные, класс конструктивной системы – КС-3, группа капитальности – II, III.

- объект недвижимости с кадастровым номером 36:20:0100015:1348 имел: вид объекта недвижимости – здание, назначение здания – нежилое, наименование – «Магазин», год завершения строительства – 2019 г., количество этажей (в том числе подземных) – 1, материал стен – каркасно-панельные, класс конструктивной системы - КС-3, группа капитальности – II и(или) III.

В соответствии с пунктом 9.1 Методических указаний № 226, данные объекты оценки в результате группировки отнесены 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\0402.02.02 Магазины 1-3 КС-3

Кадастровая стоимость данных объектов рассчитывалась затратным подходом, методом определения стоимости затрат на воспроизводство/замещение.

**В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:**

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

**ВЫВОД**

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

Председательствующим на голосовании вынесен вопрос об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером **36:12:0100050:190** в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

**ГОЛОСОВАЛИ:**

| <b>Члены комиссии</b>         | <b>За</b> | <b>Против</b> |
|-------------------------------|-----------|---------------|
| Калабухов Геннадий Алексеевич | За        |               |
| Сенцова Марина Владимировна   | За        |               |
| Чернов Дмитрий Сергеевич      | За        |               |
| Москалев Алексей Игоревич     | За        |               |
| Цыганков Дмитрий Анатольевич  | За        |               |
| Юсупов Сергей Валентинович    | За        |               |

за – 6 членов комиссии;  
против - 0.

**По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:**

Определить кадастровую стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером **36:12:0100050:190** в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной



в отчете об оценке.

Председательствующим на голосовании вынесен вопрос об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером **36:11:0100017:241** в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

ГОЛОСОВАЛИ:

| <b>Члены комиссии</b>         | <b>За</b> | <b>Против</b> |
|-------------------------------|-----------|---------------|
| Калабухов Геннадий Алексеевич | За        |               |
| Сенцова Марина Владимировна   | За        |               |
| Чернов Дмитрий Сергеевич      | За        |               |
| Москалев Алексей Игоревич     | За        |               |
| Цыганков Дмитрий Анатольевич  | За        |               |
| Юсупов Сергей Валентинович    | За        |               |

за – 6 членов комиссии;  
против - 0.

**По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:**

Определить кадастровую стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером **36:11:0100017:241** в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

Председательствующим на голосовании вынесен вопрос об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером **36:18:0100040:339**.

ГОЛОСОВАЛИ:

| <b>Члены комиссии</b>         | <b>За</b> | <b>Против</b> |
|-------------------------------|-----------|---------------|
| Калабухов Геннадий Алексеевич | За        |               |
| Сенцова Марина Владимировна   | За        |               |
| Чернов Дмитрий Сергеевич      | За        |               |
| Москалев Алексей Игоревич     | За        |               |
| Цыганков Дмитрий Анатольевич  | За        |               |
| Юсупов Сергей Валентинович    | За        |               |

за – 6 членов комиссии;  
против - 0.

**По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:**

Определить кадастровую стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером **36:18:0100040:339** в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

Председательствующим на голосовании вынесен вопрос об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером **36:20:0100015:1348** в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

**ГОЛОСОВАЛИ:**

| <b>Члены комиссии</b>         | <b>За</b> | <b>Против</b> |
|-------------------------------|-----------|---------------|
| Калабухов Геннадий Алексеевич | За        |               |
| Сенцова Марина Владимировна   | За        |               |
| Чернов Дмитрий Сергеевич      | За        |               |
| Москалев Алексей Игоревич     | За        |               |
| Цыганков Дмитрий Анатольевич  | За        |               |
| Юсупов Сергей Валентинович    | За        |               |

за – 6 членов комиссии;  
против - 0.

**По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:**

Определить кадастровую стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером **36:20:0100015:1348** в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

**Вопрос 3.** Рассмотрение заявления

от 25.07.2022 №166 (кадастровые номера 36:02:0100114:169, 36:02:0100074:232, 36:02:0000000:421).

Предметом спора является:

|   |   |
|---|---|
| вид объекта недвижимости  | здание  |
| кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии) | <b>36:02:0100114:169</b><br>Воронежская область, р-н Бобровский,<br>г. Бобров, ул. им. Зои Космодемьянской,<br>д. 23а                             |
| Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)                                 | 13 912 929,15   |
| 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                   | Саморегулируемая организация Ассоциация "Русское общество   |

|  |   |
|--|---|
| рыночной стоимости объекта недвижимости                    | оценщиков"  |
| Сведения об оценщике, выполнившем отчет                    | Частнопрактикующий оценщик<br>Трюшников Евгений Сергеевич |
| Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.) | 7 113 000,00  |

|   |   |
|---|---|
| вид объекта недвижимости  | здание  |
| кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)                       | <b>36:02:0100074:232</b><br>Воронежская область, р-н Бобровский,<br>г. Бобров, ул. 22 Января, д. 61   |
| Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)   | 5 328 918,82  |
| 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<br>Ассоциация "Русское общество оценщиков"   |
| Сведения об оценщике, выполнившем отчет   | Частнопрактикующий оценщик<br>Трюшников Евгений Сергеевич   |
| Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)  | 4 008 000,00  |

|   |   |
|---|---|
| вид объекта недвижимости  | здание  |
| кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)                       | <b>36:02:0000000:421</b><br>Воронежская область, р-н Бобровский,<br>г. Бобров, ул. Гагарина, д. 331а  |
| Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)   | 3 028 218,84  |
| Основание подачи заявления  | Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость. |
| Сведения о СРО оценщиков, члены которой осуществили определение рыночной стоимости объекта недвижимости | Саморегулируемая организация<br>Ассоциация "Русское общество оценщиков"   |
| Сведения об оценщике, выполнившем отчет   | Частнопрактикующий оценщик<br>Трюшников Евгений Сергеевич   |
| Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)  | 2 323 000,00  |

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

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией ГБУ

ВО «ЦГКО ВО» (исх. от 01.08.2022 №52/3-12/244), согласно которой:

- объект недвижимости с кадастровым номером 36:02:0100114:169 имел: вид объекта недвижимости – здание, назначение здания – нежилое, наименование – «Ветеринарная аптека со встроенным зоомагазином», год ввода в эксплуатацию – 2013 г., количество этажей (в том числе подземных) – 4, количество подземных этажей – 1, материал стен – из мелких бетонных блоков, класс конструктивной системы – КС-3, группа капитальности – I и (или) II. В соответствии с пунктом 9.1 Методических указаний № 226, данный объект оценки в результате группировки отнесён к 8 группе «Учебные, спортивные объекты, объекты культуры и искусства, культовые объекты, музеи, лечебно-оздоровительные и общественного назначения объекты» с присвоением кода подгруппы 0801 «Ветеринарные объекты», наименование расчетной подгруппы: Все ОН\ОЗС\Затратный подход\0801.

- объект недвижимости с кадастровым номером 36:02:0100074:232 имел: вид объекта недвижимости – здание, назначение здания – нежилое, наименование – «аптечный пункт», год ввода в эксплуатацию – 2005 г., количество этажей (в том числе подземных) – 1, материал стен – бетонные, класс конструктивной системы - КС-3, группа капитальности – I и (или) II. 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 0401 «Магазины до 250 кв. м, за исключением киосков, павильонов, ларьков», наименование расчетной подгруппы: Все ОН\ОЗС\Затратный подход\0401.04.01 аптека КС-3.

- объект недвижимости с кадастровым номером 36:02:0000000:421 имел: вид объекта недвижимости – здание, назначение здания – нежилое, наименование – «аптечный пункт», год завершения строительства – 2006 г., количество этажей (в том числе подземных) – 1, материал стен – железобетонные, класс конструктивной системы - КС-3, группа капитальности – I и (или) II. 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 0401 «Магазины до 250 кв. м, за исключением киосков, павильонов, ларьков», наименование расчетной подгруппы: Все ОН\ОЗС\Затратный подход\0401.04.01 аптека КС-3.

Кадастровая стоимость данных объектов рассчитывалась затратным подходом, методом определения стоимости затрат на воспроизводство/замещение.

**В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:**

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

**ВЫВОД**

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

Председательствующим на голосовании вынесен вопрос об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером **36:02:0100114:169** в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

**ГОЛОСОВАЛИ:**

| <b>Члены комиссии</b>         | <b>За</b> | <b>Против</b> |
|-------------------------------|-----------|---------------|
| Калабухов Геннадий Алексеевич | За        |               |

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

за – 6 членов комиссии;  
против - 0.

**По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:**

Определить кадастровую стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером **36:02:0100114:169** в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

Председательствующим на голосовании вынесен вопрос об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером **36:02:0100074:232** в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

**ГОЛОСОВАЛИ:**

| <b>Члены комиссии</b>         | <b>За</b> | <b>Против</b> |
|-------------------------------|-----------|---------------|
| Калабухов Геннадий Алексеевич | За        |               |
| Сенцова Марина Владимировна   | За        |               |
| Чернов Дмитрий Сергеевич      | За        |               |
| Москалев Алексей Игоревич     | За        |               |
| Цыганков Дмитрий Анатольевич  | За        |               |
| Юсупов Сергей Валентинович    | За        |               |

за – 6 членов комиссии;  
против - 0.

**По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:**

Определить кадастровую стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером **36:02:0100074:232** в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

Председательствующим на голосовании вынесен вопрос об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером **36:02:0000000:421** в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

**ГОЛОСОВАЛИ:**

| <b>Члены комиссии</b>         | <b>За</b> | <b>Против</b> |
|-------------------------------|-----------|---------------|
| Калабухов Геннадий Алексеевич | За        |               |
| Сенцова Марина Владимировна   | За        |               |
| Чернов Дмитрий Сергеевич      | За        |               |
| Москалев Алексей Игоревич     | За        |               |
| Цыганков Дмитрий Анатольевич  | За        |               |
| Юсупов Сергей Валентинович    | За        |               |

за – 6 членов комиссии;  
против - 0.

**По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:**

Определить кадастровую стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером **36:02:000000:421** в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

**Вопрос 4.** Рассмотрение заявления

от 07.07.2022 №135 (кадастровый номер 36:25:6945027:598).

Предметом спора является:

|   |   |
|---|---|
| вид объекта недвижимости  | земельный участок<br><b>36:25:6945027:598</b>   |
| кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)                       | Воронежская область, р-н Рамонский, 1 км + 750м лево подъезда к г. Воронеж от автомобильной дороги М-4 "Дон", Воронежская область, р-н Рамонский, 1 км +600м лево подъезда к г. Воронеж от автомобильной дороги М-4 "Дон" |
| Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)   | 3 169 150,08  |
| 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 | Межрегиональная саморегулируемая некоммерческая организация - Некоммерческое партнерство "Общество профессиональных экспертов и оценщиков"  |
| Сведения об оценщике, выполнившем отчет   | ООО "Воронежский центр судебной экспертизы"   |
| Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)  | 1 405 000,00  |

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

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией ГБУ ВО «ЦГКО ВО» (исх. от 01.08.2022 №52/3-12/244), согласно которой земельный участок с кадастровым номером 36:25:6945027:598 согласно Перечню объектов оценки, предоставленного Росреестром, имел следующий вид использования по документу: «Для сельскохозяйственного производства». 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 01:180 «Обеспечение сельскохозяйственного производства в целом», наименование расчетной подгруппы: Все ОН\Модель.

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

**В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:**

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

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

- На стр. 57 Отчета, в расчетной таблице, оценщик использует в качестве корректировки на местоположение таблицу корректирующих коэффициентов для объектов, расположенных в населенных пунктах Воронежской области. Согласно расчетной таблице (стр. 53 Отчета), коэффициент 0,77 применим для земельных участков расположенных в «Центральной части небольших районных городов», тогда как оцениваемый участок и подобранные объекты-аналоги расположены вне населенных пунктов, на категории земель промышленности. В данном случае необходима корректировка на удаленность от областного центра (г. Воронежа).

- На стр. 74-75 Отчета оценщик использует копии распечаток интернет-страниц объявлений с датой обновления, позже даты оценки. Данные копии распечаток интернет-страниц объявлений не подтверждают актуальную информацию о цене предложения на дату оценки.

- В расчетной таблице (стр. 58 Отчета), оценщик вводит понижающий коэффициент 0,55 (стр. 55 Отчета) на соотношение удельных цен земельных участков, разрешенное использование которых не связано со строительством (озеленение, благоустройство и малые архитектурные формы), и аналогичных земельных участков с возможностью застройки. На основании сведений Росреестра, на оцениваемый земельный участок наложен сервитут, срок действия которого не определен. Данный сервитут не ограничивает возможность застройки всего оцениваемого участка и не влияет на вид использования земельного участка. Данная корректировка не отображает ограничений на земельный участок из-за действия сервитута.

Нарушены требования п. 22в гл. VII ФСО №7 «описание объема доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правил их отбора для проведения расчетов не представлены».

- Анализ рынка по текущим предложениям отсутствует. Оценщик не приводит данные о фактических ценах сделок и предложений на дату оценки.

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

- Объекты-аналоги №1, 2, 3 не идентифицированы согласно публичной кадастровой карте Росреестра. Невозможно сделать выводы о достоверности сведений, указанных в объявлениях.

### **ВЫВОД**

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

Председательствующим на голосовании вынесен вопрос об отклонении заявления о пересмотре кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером **36:25:6945027:598**.

#### ГОЛОСОВАЛИ:

| <b>Члены комиссии</b>         | <b>За</b> | <b>Против</b> |
|-------------------------------|-----------|---------------|
| Калабухов Геннадий Алексеевич | За        |               |
| Сенцова Марина Владимировна   | За        |               |
| Чернов Дмитрий Сергеевич      | За        |               |
| Москалев Алексей Игоревич     | За        |               |
| Цыганков Дмитрий Анатольевич  | За        |               |
| Юсупов Сергей Валентинович    | За        |               |

за – 6 членов комиссии;  
против - 0.

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

Отклонить заявление.

#### **Вопрос 5.** Рассмотрение заявления

от 07.07.2022 №136 (кадастровый номер 36:25:6945027:532).

Предметом спора является:

|   |   |
|---|---|
| вид объекта недвижимости  | земельный участок   |
| кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии) | <b>36:25:6945027:532</b><br>Воронежская область, р-н Рамонский, 1км + 600м лево подъезда к г. Воронеж от автомобильной дороги М-4 "Дон"           |
| Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)                                 | 2 082 662,09  |
| 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   | Межрегиональная саморегулируемая  |



|   |   |
|---|---|
| которой осуществили определение рыночной стоимости объекта недвижимости | некоммерческая организация - Некоммерческое партнерство "Общество профессиональных экспертов и оценщиков" |
| Сведения об оценщике, выполнившем отчет                                 | ООО "Воронежский центр судебной экспертизы"   |
| Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)              | 925 000,00  |

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

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией ГБУ ВО «ЦГКО ВО» (исх. от 01.08.2022 №52/3-12/244), согласно которой земельный участок с кадастровым номером 36:25:6945027:532 согласно Перечню объектов оценки, предоставленного Росреестром, имел следующий вид использования по документу: «обеспечение сельскохозяйственного производства». 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 01:180 «Обеспечение сельскохозяйственного производства в целом», наименование расчетной подгруппы: Все ОН\Модель.

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

**В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:**

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

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

- На стр. 57 Отчета, в расчетной таблице, оценщик использует в качестве корректировки на местоположение таблицу корректирующих коэффициентов для объектов, расположенных в населенных пунктах Воронежской области. Согласно расчетной таблице (стр. 53 Отчета), коэффициент 0,77 применим для земельных участков расположенных в «Центральной части небольших районных городов», тогда как оцениваемый участок и подобранные объекты-аналоги расположены вне населенных пунктов, на категории земель промышленности. В данном случае необходима корректировка на удаленность от областного центра (г. Воронежа).

- На стр. 74-75 Отчета оценщик использует копии распечаток интернет-страниц объявлений с датой обновления, позже даты оценки. Данные копии распечаток интернет-страниц объявлений не подтверждают актуальную информацию о цене предложения на дату оценки.

- В расчетной таблице (стр. 58 Отчета), оценщик вводит понижающий коэффициент 0,55 (стр. 55 Отчета) на соотношение удельных цен земельных участков, разрешенное использование которых не связано со строительством (озеленение, благоустройство и малые архитектурные формы), и аналогичных земельных участков с возможностью застройки. На основании сведений Росреестра, на оцениваемый земельный участок

наложен сервитут, срок действия которого не определен. Данный сервитут не ограничивает возможность застройки всего оцениваемого участка и не влияет на вид использования земельного участка. Данная корректировка не отображает ограничений на земельный участок из-за действия сервитута.

Нарушены требования п. 22в гл. VII ФСО №7 «описание объема доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правил их отбора для проведения расчетов не представлены».

- Анализ рынка по текущим предложениям отсутствует. Оценщик не приводит данные о фактических ценах сделок и предложений на дату оценки.

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

- Объекты-аналоги №1, 2, 3 не идентифицированы согласно публичной кадастровой карте Росреестра. Невозможно сделать выводы о достоверности сведений, указанных в объявлениях.

### **ВЫВОД**

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

Председательствующим на голосовании вынесен вопрос об отклонении заявления о пересмотре кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером **36:25:6945027:532.**

#### ГОЛОСОВАЛИ:

| <b>Члены комиссии</b>         | <b>За</b> | <b>Против</b> |
|-------------------------------|-----------|---------------|
| Калабухов Геннадий Алексеевич | За        |               |
| Сенцова Марина Владимировна   | За        |               |
| Чернов Дмитрий Сергеевич      | За        |               |
| Москалев Алексей Игоревич     | За        |               |
| Цыганков Дмитрий Анатольевич  | За        |               |
| Юсупов Сергей Валентинович    | За        |               |

за – 6 членов комиссии;

против - 0.

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

Отклонить заявление.

#### **Вопрос 6.** Рассмотрение заявления

от 07.07.2022 №137 (кадастровый номер 36:25:6945027:418).

Предметом спора является:

|                           |                          |
|---------------------------|--------------------------|
| вид объекта недвижимости  | земельный участок        |
| кадастровый номер объекта | <b>36:25:6945027:418</b> |

|   |   |
|---|---|
| недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)   | Воронежская область, р-н Рамонский, 1км + 280м лево подъезда к г. Воронеж от автомобильной дороги М-4 "Дон"                                       |
| Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)   | 41 013 003,24   |
| Основание подачи заявления  | Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость. |
| Сведения о СРО оценщиков, члены которой осуществили определение рыночной стоимости объекта недвижимости | Межрегиональная саморегулируемая некоммерческая организация - Некоммерческое партнерство "Общество профессиональных экспертов и оценщиков"        |
| Сведения об оценщике, выполнившем отчет   | ООО "Воронежский центр судебной экспертизы"   |
| Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)  | 12 538 000,00   |

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

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией ГБУ ВО «ЦГКО ВО» (исх. от 01.08.2022 №52/3-12/244), согласно которой земельный участок с кадастровым номером 36:25:6945027:418 согласно Перечню объектов оценки, предоставленного Росреестром, имел следующий вид использования по документу: «Обеспечение сельскохозяйственного производства». 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 01:180 «Обеспечение сельскохозяйственного производства в целом», наименование расчетной подгруппы: Все ОН\Модель.

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

**В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:**

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

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

- На стр. 57 Отчета, в расчетной таблице, оценщик использует в качестве корректировки на местоположение таблицу корректирующих коэффициентов для объектов, расположенных в населенных пунктах Воронежской области. Согласно расчетной таблице (стр. 53 Отчета), коэффициент 0,77 применим для земельных участков расположенных в «Центральной части небольших районных городов», тогда как оцениваемый участок и подобранные объекты-аналоги расположены вне населенных пунктов, на категории земель промышленности. В данном случае необходима

корректировка на удаленность от областного центра (г. Воронежа).

- На стр. 74-75 Отчета оценщик использует копии распечаток интернет-страниц объявлений с датой обновления, позже даты оценки. Данные копии распечаток интернет-страниц объявлений не подтверждают актуальную информацию о цене предложения на дату оценки.

- В расчетной таблице (стр. 58 Отчета), оценщик вводит понижающий коэффициент 0,55 (стр. 55 Отчета) на соотношение удельных цен земельных участков, разрешенное использование которых не связано со строительством (озеленение, благоустройство и малые архитектурные формы), и аналогичных земельных участков с возможностью застройки. На основании сведений Росреестра, на оцениваемый земельный участок наложен сервитут, срок действия которого не определен. Данный сервитут не ограничивает возможность застройки всего оцениваемого участка и не влияет на вид использования земельного участка. Данная корректировка не отображает ограничений на земельный участок из-за действия сервитута.

Нарушены требования п. 22в гл. VII ФСО №7 «описание объема доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правил их отбора для проведения расчетов не представлены».

- Анализ рынка по текущим предложениям отсутствует. Оценщик не приводит данные о фактических ценах сделок и предложений на дату оценки.

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

- Объекты-аналоги №1, 2, 3 не идентифицированы согласно публичной кадастровой карте Росреестра. Невозможно сделать выводы о достоверности сведений, указанных в объявлениях.

### **ВЫВОД**

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

Председательствующим на голосовании вынесен вопрос об отклонении заявления о пересмотре кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером **36:25:6945027:418**.

#### ГОЛОСОВАЛИ:

| <b>Члены комиссии</b>         | <b>За</b> | <b>Против</b> |
|-------------------------------|-----------|---------------|
| Калабухов Геннадий Алексеевич | За        |               |
| Сенцова Марина Владимировна   | За        |               |
| Чернов Дмитрий Сергеевич      | За        |               |
| Москалев Алексей Игоревич     | За        |               |
| Цыганков Дмитрий Анатольевич  | За        |               |
| Юсупов Сергей Валентинович    | За        |               |

за – 6 членов комиссии;  
против - 0.

**По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:**

Отклонить заявление.

**Вопрос 7.** Рассмотрение заявления

от 07.07.2022 №138 (кадастровый номер 36:25:6945027:466).

Предметом спора является:

|   |   |
|---|---|
| вид объекта недвижимости  | Земельный участок   |
| кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)                       | <b>36:25:6945027:466</b><br>Воронежская область, р-н Рамонский, 1км + 280м лево подъезда к г. Воронеж от автомобильной дороги М-4 "Дон"           |
| Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)   | 11 571 605,10   |
| 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 | Межрегиональная саморегулируемая некоммерческая организация - Некоммерческое партнерство "Общество профессиональных экспертов и оценщиков"        |
| Сведения об оценщике, выполнившем отчет   | ООО "Воронежский центр судебной экспертизы"   |
| Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)  | 3 705 000,00  |

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

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией ГБУ ВО «ЦГКО ВО» (исх. от 01.08.2022 №52/3-12/244), согласно которой земельный участок с кадастровым номером 36:25:6945027:466 согласно Перечню объектов оценки, предоставленного Росреестром, имел следующий вид использования по документу: «Обеспечение сельскохозяйственного производства». 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 01:180 «Обеспечение сельскохозяйственного производства в целом», наименование расчетной подгруппы: Все ОН\Модель.

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

**В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:**

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

Нарушены требования ст. 11 Федерального закона «Об оценочной деятельности в РФ» №135-ФЗ: отчет не должен допускать неоднозначное толкование или вводить в заблуждение, а также требования ФСО № 3, п. 5: содержание отчета об оценке не должно вводить в заблуждение заказчика оценки и иных заинтересованных лиц (пользователи

отчета об оценке), а также не должно допускать неоднозначного толкования полученных результатов.

- На стр. 57 Отчета, в расчетной таблице, оценщик использует в качестве корректировки на местоположение таблицу корректирующих коэффициентов для объектов, расположенных в населенных пунктах Воронежской области. Согласно расчетной таблице (стр. 53 Отчета), коэффициент 0,77 применим для земельных участков расположенных в «Центральной части небольших районных городов», тогда как оцениваемый участок и подобранные объекты-аналоги расположены вне населенных пунктов, на категории земель промышленности. В данном случае необходима корректировка на удаленность от областного центра (г. Воронежа).

- На стр. 74-75 Отчета оценщик использует копии распечаток интернет-страниц объявлений с датой обновления, позже даты оценки. Данные копии распечаток интернет-страниц объявлений не подтверждают актуальную информацию о цене предложения на дату оценки.

- В расчетной таблице (стр. 58 Отчета), оценщик вводит понижающий коэффициент 0,55 (стр. 55 Отчета) на соотношение удельных цен земельных участков, разрешенное использование которых не связано со строительством (озеленение, благоустройство и малые архитектурные формы), и аналогичных земельных участков с возможностью застройки. На основании сведений Росреестра, на оцениваемый земельный участок наложен сервитут, срок действия которого не определен. Данный сервитут не ограничивает возможность застройки всего оцениваемого участка и не влияет на вид использования земельного участка. Данная корректировка не отображает ограничений на земельный участок из-за действия сервитута.

Нарушены требования п. 22в гл. VII ФСО №7 «описание объема доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правил их отбора для проведения расчетов не представлены».

- Анализ рынка по текущим предложениям отсутствует. Оценщик не приводит данные о фактических ценах сделок и предложений на дату оценки.

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

- Объекты-аналоги №1, 2, 3 не идентифицированы согласно публичной кадастровой карте Росреестра. Невозможно сделать выводы о достоверности сведений, указанных в объявлениях.

## **ВЫВОД**

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

Председательствующим на голосовании вынесен вопрос об отклонении заявления о пересмотре кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером **36:25:6945027:466**.

### ГОЛОСОВАЛИ:

| <b>Члены комиссии</b>         | <b>За</b> | <b>Против</b> |
|-------------------------------|-----------|---------------|
| Калабухов Геннадий Алексеевич | За        |               |
| Сенцова Марина Владимировна   | За        |               |
| Чернов Дмитрий Сергеевич      | За        |               |
| Москалев Алексей Игоревич     | За        |               |

|                              |    |  |
|------------------------------|----|--|
| Цыганков Дмитрий Анатольевич | За |  |
| Юсупов Сергей Валентинович   | За |  |

за – 6 членов комиссии;  
против - 0.

**По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:**

Отклонить заявление.

**Вопрос 8.** Рассмотрение заявления

от 07.07.2022 №139 (кадастровый номер 36:25:6945027:421).

Предметом спора является:

|   |   |
|---|---|
| вид объекта недвижимости  | земельный участок   |
| кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)                       | <b>36:25:6945027:421</b><br>Воронежская область, р-н Рамонский, 1км + 400м лево подъезда к г. Воронеж от автомобильной дороги М-4 "Дон"           |
| Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)   | 38 683 143,13   |
| Основание подачи заявления  | Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость. |
| Сведения о СРО оценщиков, члены которой осуществили определение рыночной стоимости объекта недвижимости | Межрегиональная саморегулируемая некоммерческая организация - Некоммерческое партнерство "Общество профессиональных экспертов и оценщиков"        |
| Сведения об оценщике, выполнившем отчет   | ООО "Воронежский центр судебной экспертизы"   |
| Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)  | 11 814 000,00   |

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

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией ГБУ ВО «ЦГКО ВО» (исх. от 01.08.2022 №52/3-12/244), согласно которой земельный участок с кадастровым номером 36:25:6945027:421 согласно Перечню объектов оценки, предоставленного Росреестром, имел следующий вид использования по документу: «Обеспечение сельскохозяйственного производства». 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 01:180 «Обеспечение сельскохозяйственного производства в целом», наименование расчетной подгруппы: Все ОН\Модель.

Кадастровая стоимость данного объекта рассчитывалась сравнительным подходом (применение обосновано достаточным количеством информации об аналогах и о

ценообразующих факторах) методом статистического (регрессионного) моделирования.

**В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:**

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

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

- На стр. 57 Отчета, в расчетной таблице, оценщик использует в качестве корректировки на местоположение таблицу корректирующих коэффициентов для объектов, расположенных в населенных пунктах Воронежской области. Согласно расчетной таблице (стр. 53 Отчета), коэффициент 0,77 применим для земельных участков расположенных в «Центральной части небольших районных городов», тогда как оцениваемый участок и подобранные объекты-аналоги расположены вне населенных пунктов, на категории земель промышленности. В данном случае необходима корректировка на удаленность от областного центра (г. Воронеж).

- На стр. 74-75 Отчета оценщик использует копии распечаток интернет-страниц объявлений с датой обновления, позже даты оценки. Данные копии распечаток интернет-страниц объявлений не подтверждают актуальную информацию о цене предложения на дату оценки.

- В расчетной таблице (стр. 58 Отчета), оценщик вводит понижающий коэффициент 0,55 (стр. 55 Отчета) на соотношение удельных цен земельных участков, разрешенное использование которых не связано со строительством (озеленение, благоустройство и малые архитектурные формы), и аналогичных земельных участков с возможностью застройки. На основании сведений Росреестра, на оцениваемый земельный участок наложен сервитут, срок действия которого не определен. Данный сервитут не ограничивает возможность застройки всего оцениваемого участка и не влияет на вид использования земельного участка. Данная корректировка не отображает ограничений на земельный участок из-за действия сервитута.

Нарушены требования п. 22в гл. VII ФСО №7 «описание объема доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правил их отбора для проведения расчетов не представлены».

- Анализ рынка по текущим предложениям отсутствует. Оценщик не приводит данные о фактических ценах сделок и предложений на дату оценки.

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

- Объекты-аналоги №1, 2, 3 не идентифицированы согласно публичной кадастровой карте Росреестра. Невозможно сделать выводы о достоверности сведений, указанных в объявлениях.

**ВЫВОД**

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

Председательствующим на голосовании вынесен вопрос об отклонении заявления о пересмотре кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером **36:25:6945027:421**

ГОЛОСОВАЛИ:



| <b>Члены комиссии</b>         | <b>За</b> | <b>Против</b> |
|-------------------------------|-----------|---------------|
| Калабухов Геннадий Алексеевич | За        |               |
| Сенцова Марина Владимировна   | За        |               |
| Чернов Дмитрий Сергеевич      | За        |               |
| Москалев Алексей Игоревич     | За        |               |
| Цыганков Дмитрий Анатольевич  | За        |               |
| Юсупов Сергей Валентинович    | За        |               |

за – 6 членов комиссии;  
против - 0.

**По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:**

Отклонить заявление.

**Вопрос 9.** Рассмотрение заявления

от 07.07.2022 №140 (кадастровый номер 36:25:6945027:469).

Предметом спора является:

|   |   |
|---|---|
| вид объекта недвижимости  | земельный участок   |
| кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)                       | <b>36:25:6945027:469</b><br>Воронежская область, р-н Рамонский, 1км + 400м лево подъезда к г. Воронеж от автомобильной дороги М-4 "Дон"           |
| Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)   | 13 176 942,59   |
| 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 | Межрегиональная саморегулируемая некоммерческая организация - Некоммерческое партнерство "Общество профессиональных экспертов и оценщиков"        |
| Сведения об оценщике, выполнившем отчет   | ООО "Воронежский центр судебной экспертизы"   |
| Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)  | 4 215 000,00  |

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

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией ГБУ ВО «ЦГКО ВО» (исх. от 01.08.2022 №52/3-12/244), согласно которой земельный участок с

кадастровым номером 36:25:6945027:469 согласно Перечню объектов оценки, предоставленного Росреестром, имел следующий вид использования по документу: «Обеспечение сельскохозяйственного производства». 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 01:180 «Обеспечение сельскохозяйственного производства в целом», наименование расчетной подгруппы: Все ОН\Модель.

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

**В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:**

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

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

- На стр. 57 Отчета, в расчетной таблице, оценщик использует в качестве корректировки на местоположение таблицу корректирующих коэффициентов для объектов, расположенных в населенных пунктах Воронежской области. Согласно расчетной таблице (стр. 53 Отчета), коэффициент 0,77 применим для земельных участков расположенных в «Центральной части небольших районных городов», тогда как оцениваемый участок и подобранные объекты-аналоги расположены вне населенных пунктов, на категории земель промышленности. В данном случае необходима корректировка на удаленность от областного центра (г. Воронеж).

- На стр. 74-75 Отчета оценщик использует копии распечаток интернет-страниц объявлений с датой обновления, позже даты оценки. Данные копии распечаток интернет-страниц объявлений не подтверждают актуальную информацию о цене предложения на дату оценки.

- В расчетной таблице (стр. 58 Отчета), оценщик вводит понижающий коэффициент 0,55 (стр. 55 Отчета) на соотношение удельных цен земельных участков, разрешенное использование которых не связано со строительством (озеленение, благоустройство и малые архитектурные формы), и аналогичных земельных участков с возможностью застройки. На основании сведений Росреестра, на оцениваемый земельный участок наложен сервитут, срок действия которого не определен. Данный сервитут не ограничивает возможность застройки всего оцениваемого участка и не влияет на вид использования земельного участка. Данная корректировка не отображает ограничений на земельный участок из-за действия сервитута.

Нарушены требования п. 22в гл. VII ФСО №7 «описание объема доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правил их отбора для проведения расчетов не представлены».

- Анализ рынка по текущим предложениям отсутствует. Оценщик не приводит данные о фактических ценах сделок и предложений на дату оценки.

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

- Объекты-аналоги №1, 2, 3 не идентифицированы согласно публичной кадастровой карте Росреестра. Невозможно сделать выводы о достоверности сведений, указанных в объявлениях.

**ВЫВОД**

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

Председательствующим на голосовании вынесен вопрос об отклонении заявления о пересмотре кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером **36:25:6945027:469**

**ГОЛОСОВАЛИ:**

| <b>Члены комиссии</b>         | <b>За</b> | <b>Против</b> |
|-------------------------------|-----------|---------------|
| Калабухов Геннадий Алексеевич | За        |               |
| Сенцова Марина Владимировна   | За        |               |
| Чернов Дмитрий Сергеевич      | За        |               |
| Москалев Алексей Игоревич     | За        |               |
| Цыганков Дмитрий Анатольевич  | За        |               |
| Юсупов Сергей Валентинович    | За        |               |

за – 6 членов комиссии;  
против - 0.

**По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:**

Отклонить заявление.

**Вопрос 10.** Рассмотрение

от 07.07.2022 №141 (кадастровый номер 36:34:0310012:1821).

Предметом спора является:

|   |   |
|---|---|
| вид объекта недвижимости  | земельный участок   |
| кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)                       | <b>36:34:0310012:1821</b><br>Воронежская область, г. Воронеж, ул. Чебышева, 7-а   |
| Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)   | 50 401 444,17   |
| Основание подачи заявления  | Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость. |
| Сведения о СРО оценщиков, члены которой осуществили определение рыночной стоимости объекта недвижимости | Саморегулируемая организация «Региональная ассоциация оценщиков»  |
| Сведения об оценщике, выполнившем отчет   | ООО Юридическая компания "Бизнес консалтинг"  |

|  |               |
|--|---------------|
| Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.) | 37 710 000,00 |
|--|---------------|

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

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией ГБУ ВО «ЦГКО ВО» (исх. от 01.08.2022 №52/3-12/244), согласно которой земельный участок с кадастровым номером 36:34:0310012:1821 согласно Перечню объектов оценки, предоставленного Росреестром, имел следующий вид использования по документу: «База». В соответствии с пунктом 9.1 Методических указаний №226, данный объект оценки в результате группировки отнесён к «Производственная деятельность» с присвоением кода расчёта вида использования 06:000 «Производственная деятельность».

В соответствии с пунктом 9.1 Методических указаний №226, данный объект оценки в результате группировки отнесён к группе расчета 06:000.01.01.

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

**В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:**

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

**ВЫВОД**

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

Председательствующим на голосовании вынесен вопрос об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером **36:34:0310012:1821** в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

ГОЛОСОВАЛИ:

| Члены комиссии                | За | Против |
|-------------------------------|----|--------|
| Калабухов Геннадий Алексеевич | За |        |
| Сенцова Марина Владимировна   | За |        |
| Чернов Дмитрий Сергеевич      | За |        |
| Москалев Алексей Игоревич     | За |        |
| Цыганков Дмитрий Анатольевич  | За |        |
| Юсупов Сергей Валентинович    | За |        |

за – 6 членов комиссии;  
против - 0.

**По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:**

Определить кадастровую стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером

**36:34:0310012:1821** в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

**Вопрос 11.** Рассмотрение заявления

от 13.07.2022

№142 (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><br>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.)  | 4 072 000,00   |

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

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией администрации Калачеевского муниципального района Воронежской области (вх. от 21.07.2022 №52/3-1-22/68), 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 01.08.2022 №52/3-12/244), согласно которой, земельный участок с кадастровым номером 36:10:1000069:3 в Перечне, предоставленном Росреестром, содержал следующую информацию о виде разрешенного использования : «Для строительства нежилых зданий и сооружений (магазин)».

Согласно п.8.6 Методических указаний № 226 данный объект был 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».

Кроме того, в Перечне содержалась информация об оспаривании вышеуказанных

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

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

**В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:**

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

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

- Исходя из текста объявления и данных публичной кадастровой карты Росреестра аналог №3 не прошел государственный кадастровый учет. Объект-аналог № 3 не выделен в натуре, не имеет самостоятельного кадастрового номера и иных характеристик, позволяющих однозначно его идентифицировать, а также выявить характеристики, влияющие на его стоимость. Учитывая вышеизложенное, использование указанного аналога в расчетах не целесообразно.

- На стр. 27-30 Отчета оценщик использует копии распечаток интернет-страниц объявлений 1-4, 7 с датой обновления, позже даты оценки. Данные копии распечаток интернет-страниц объявлений не подтверждают актуальную информацию о цене предложения на дату оценки.

- В качестве корректировки на местоположение стр. 44 Отчета использована корректировка на расстояние до областного центра. Объект оценки и объекты аналоги расположены на землях населенных пунктов. В данном случае целесообразнее применение корректировки на статус населенного пункта.

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».

- Объект оценки расположен на красной линии, а объект аналог №1 расположен на второй линии согласно сведениям публичной кадастровой карты Росреестра. Оценщик ошибочно не вводит повышающую корректировку на разницу между объектом - аналогом №1 и объектом оценки.

- В Отчете не учтена корректировка на отсутствие подъездных путей к объекту-аналогу №1.

-- Объект оценки и объект-аналог № 1 имеют различные виды разрешенного использования, однако оценщик ошибочно не вводит корректировку по данному фактору. Так, объект аналог №1 имеет вид разрешенного использования под автосервис, что по функциональному назначению относится к объектам придорожного сервиса. Объект оценки имеет вид разрешенного использования под магазин, что относится по функциональному назначению к объектам офисно-торговой застройки.

## **ВЫВОД**

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

Председательствующим на голосовании вынесен вопрос об отклонении заявления о пересмотре кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером **36:10:1000069:3**.

**ГОЛОСОВАЛИ:**

| <b>Члены комиссии</b>         | <b>За</b> | <b>Против</b> |
|-------------------------------|-----------|---------------|
| Калабухов Геннадий Алексеевич | За        |               |
| Сенцова Марина Владимировна   | За        |               |
| Чернов Дмитрий Сергеевич      | За        |               |
| Москалев Алексей Игоревич     | За        |               |
| Цыганков Дмитрий Анатольевич  | За        |               |
| Юсупов Сергей Валентинович    | За        |               |

за – 6 членов комиссии;  
против - 0.

**По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:**

Отклонить заявление.

**Вопрос 12.** Рассмотрение заявления

от 13.07.2022 №143 (кадастровый номер 36:28:8400013:36).

Предметом спора является:

|   |  |
|---|--|
| вид объекта недвижимости  | земельный участок  |
| кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)                       | <b>36:28:8400013:36</b><br>Воронежская область, р-н Семилукский, п/пос Девицкое, отработанные отвалы рудника "Средний" западнее существующего полигона по захоронению твердых бытовых и нетоксичных промышленных отходов |
| Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)   | 32 305 396,20  |
| Основание подачи заявления  | Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.  |
| Сведения о СРО оценщиков, члены которой осуществили определение рыночной стоимости объекта недвижимости | Межрегиональная саморегулируемая некоммерческая организация - Некоммерческое партнерство "Общество профессиональных экспертов и оценщиков"   |
| Сведения об оценщике, выполнившем отчет   | ООО "Воронежский центр судебной экспертизы"  |

|  |               |
|--|---------------|
| Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.) | 14 045 000,00 |
|--|---------------|

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

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией ГБУ ВО «ЦГКО ВО» (исх. от 01.08.2022 №52/3-12/244), согласно которой, земельный участок с кадастровым номером 36:28:8400013:36 в Перечне, предоставленном Росреестром, содержит следующую информацию о виде разрешенного использования : «для эксплуатации сооружения площадка полигон твёрдых бытовых отходов». В соответствии с пунктом 9.1 Методических указаний № 226, данный объект оценки в результате группировки отнесён к 12 сегменту «Специальное, ритуальное использование, запас» с присвоением кода расчета вида использования 12:021 «Специальная деятельность. Размещение объектов размещения отходов, захоронения, хранения, обезвреживания отходов (скотомогильников, мусоросжигательных и мусороперерабатывающих заводов), объектов по сортировке бытового мусора и отходов, мест сбора вещей для их вторичной переработки», наименование расчетной подгруппы: Все ОН\12.000.

Кадастровая стоимость данного объекта рассчитывалась методом моделирования на основе минимальных значений удельных показателей кадастровой стоимости (УПКС) земельных участков, отнесенных к группе «Модель» сегмента 6 «Производственная деятельность» по каждому муниципальному району.

**В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:**

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

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

- Вид разрешенного использования объекта - аналога № 1 не сопоставим с видом разрешенного использования объекта оценки, оценщиком ошибочно не введена корректировка на вид разрешенного использования. Согласно данным объявления (стр. 75 Отчета) Объект-аналог №1 представляет собой участок площадью 10 га. Из них 1 га имеют вид разрешенного использования «под промышленное назначение», остальные 9 га имеют вид разрешённого использования «для сельскохозяйственного использования».

- Дата обновления объекта - аналога №2 (на стр.75 Отчета) - 25.04.2021 г, тогда как оценщик в расчетной таблице на стр. 57 указал другую дату – 27.12.2020г. В связи с тем, что дата в объявлении объекта-аналога №2 позже даты оценки (01.01.2021 г.), данные копии распечаток интернет-страниц объявлений не подтверждают актуальную информацию о цене предложения на дату оценки.

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

- Анализ рынка по текущим предложениям отсутствует, данные о фактических ценах сделок и предложений на дату оценки в отчёте отсутствуют.

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

- Объекты-аналоги, представленные в Отчете, не идентифицированы согласно



публичной кадастровой карте Росреестра. Невозможно сделать выводы о достоверности сведений, указанных в объявлениях.

### ВЫВОД

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

Председательствующим на голосовании вынесен вопрос об отклонении заявления о пересмотре кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером **36:28:8400013:36**

#### ГОЛОСОВАЛИ:

| Члены комиссии                | За | Против |
|-------------------------------|----|--------|
| Калабухов Геннадий Алексеевич | За |        |
| Сенцова Марина Владимировна   | За |        |
| Чернов Дмитрий Сергеевич      | За |        |
| Москалев Алексей Игоревич     | За |        |
| Цыганков Дмитрий Анатольевич  | За |        |
| Юсупов Сергей Валентинович    | За |        |

за – 6 членов комиссии;  
против - 0.

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

Отклонить заявление.

#### **Вопрос 13.** Рассмотрение заявления

14.07.2022 №146 (кадастровый номер 36:19:0102037:523).

от

Предметом спора является:

|   |   |
|---|---|
| вид объекта недвижимости  | здание  |
| кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)                       | <b>36:19:0102037:523</b><br>Воронежская область, р-н Острогожский,<br>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, выполнившим отчет                    | ООО "ФИНАНСОВЫЙ -КОНСАЛТИНГ" |
| Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.) | 37 772 900,00                |

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

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией ГБУ ВО «ЦГКО ВО» (исх. от 01.08.2022 №52/3-12/244), согласно которой, объект недвижимости с кадастровым номером 36:19:0102037:523 в Перечне, предоставленном Росреестром, 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:**

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

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

- При определении стоимости улучшений Оценщик вычитает из стоимости единого объекта недвижимости кадастровую стоимость земельного участка, что некорректно, поскольку, кадастровая стоимость земельного участка определена на дату отличную от даты оценки. Дата оценки – 01.01.2021 г., дата определения кадастровой стоимости земельного участка – 01.01.2020 г. (стр. 125,149 Отчета).

- Объект- аналог №3 имеет офисную планировку (фото на дату предложения свидетельствует об этом) (стр. 108 Отчета). Данный аналог по своим объемно-планировочным характеристикам не сопоставим с объектом оценки, имеющим зальную планировку. Использование данного аналога некорректно.

- При корректировке на класс конструктивной системы в отчете приведено описание конструктивного исполнения объектов-аналогов №№1-3, (фундаменты, перекрытия - стр. 124), данная информация не подтверждена сведениями из объявлений.

- Корректировка на характер площадей применена необоснованно. В объявлениях объектов-аналогов отсутствует указание на то, что основные (торговые) и вспомогательные (подсобные) площади помещений предлагаются в аренду по разным ценам. Объекты-аналоги соответствуют категории «площади помещений, сдаваемые в виде блоков», согласно приведенному источнику информации (стр. 143 Отчета). Таким образом, корректировка введена ошибочно.

Нарушены требования п. 8 ФСО №3 «в отчете должна быть приведена последовательность определения стоимости объекта оценки, а также приведены соответствующие расчеты. При этом, такое описание должно позволять пользователю отчета об оценке понять логику процесса определения стоимости».

- Источник показателя стоимости строительства УС(бц), указанного в таблице 10.1 (стр. 97), или способ его расчета в Отчете не представлен.

- При определении стоимости здания затратным подходом (стр. 9 Отчета) не представлен расчет стоимости подвала. В таблице справочника «Ко-Инвест» нет указания, что объект-аналог имеет подвал, следовательно, предполагается, что стоимость подвала рассчитана отдельно (стр. 194 Отчета).

- Расчет корректировки на площадь доли стоимости земельного участка в едином объекте недвижимости (стр. 113,119 Отчета) не представлен.

### **ВЫВОД**

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

Председательствующим на голосовании вынесен вопрос об отклонении заявления о пересмотре кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером **36:19:0102037:523**.

#### ГОЛОСОВАЛИ:

| <b>Члены комиссии</b>         | <b>За</b> | <b>Против</b> |
|-------------------------------|-----------|---------------|
| Калабухов Геннадий Алексеевич | За        |               |
| Сенцова Марина Владимировна   | За        |               |
| Чернов Дмитрий Сергеевич      | За        |               |
| Москалев Алексей Игоревич     | За        |               |
| Цыганков Дмитрий Анатольевич  | За        |               |
| Юсупов Сергей Валентинович    | За        |               |

за – 6 членов комиссии;

против - 0.

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

Отклонить заявление.

#### **Вопрос 14.** Рассмотрение заявления

14.07.2022 №147 (кадастровый номер 36:34:0516001:18).

от

Предметом спора является:

|   |   |
|---|---|
| вид объекта недвижимости  | Земельный участок   |
| кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии) | <b>36:34:0516001:18</b><br>Воронежская область, г. Воронеж,<br>ул. Острогжская, 111 |
| Кадастровая стоимость объекта   | 22 155 388,80   |

|   |   |
|---|---|
| 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 | Саморегулируемая организация Ассоциация "Русское общество оценщиков"  |
| Сведения об оценщике, выполнившем отчет   | Частнопрактикующий оценщик Трюшников Евгений Сергеевич  |
| Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)  | 12 742 000,00   |

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

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией администрации городского округа город Воронеж (вх. от 28.07.2022 №52/3-1-22/83), согласно которой администрация городского округа город Воронеж считает нецелесообразным уменьшение кадастровой стоимости земельного участка с кадастровым номером 36:34:0516001:18.

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией ГБУ ВО «ЦГКО ВО» (исх. от 20.08.2022 №52/3-12/244), согласно которой, земельный участок с кадастровым номером 36:34:0516001:18 в Перечне, предоставленном Росреестром, содержит следующую информацию о виде разрешенного использования : «Торгово-складские (продовольственные, овощные и т.д.) оптовые базы». В соответствии с пунктом 9.1 Методических указаний № 226, данный объект оценки в результате группировки отнесен к 4 сегменту «Предпринимательство» с присвоением кода расчета вида использования 04:000 «Предпринимательство», наименование расчетной подгруппы: Все ОН\04.000\04.000.01

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

**В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:**

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

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

- Не учтено различие объекта оценки и объектов-аналогов по виду разрешенного использования. Объект оценки имеет вид разрешенного использования «торгово-складские (продовольственные, овощные и т.д.) оптовые базы», объекты-аналоги имеют виды разрешенного использования: «стоянки, гаражи индивидуальных легковых автомобилей, обслуживание автотранспорта». Согласно приведенному на стр. 19 Отчета классификатору, объект оценки относится к категории «земельные участки под коммерческую застройку», как предназначенный для целей торговли; объекты-аналоги относятся к категории:

«земельные участки под индустриальную (производственно-складскую) застройку», как предназначенные под объекты хранения автотранспорта.

- Оценщиком введена корректировка на расположение относительно красной линии улицы (стр. 42 Отчета), при этом ошибочно применено значение корректировки на расположение относительно крупных автодорог.

### **ВЫВОД**

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

Председательствующим на голосовании вынесен вопрос об отклонении заявления о пересмотре кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером **36:34:0516001:18**.

#### ГОЛОСОВАЛИ:

| <b>Члены комиссии</b>         | <b>За</b> | <b>Против</b> |
|-------------------------------|-----------|---------------|
| Калабухов Геннадий Алексеевич | За        |               |
| Сенцова Марина Владимировна   | За        |               |
| Чернов Дмитрий Сергеевич      | За        |               |
| Москалев Алексей Игоревич     | За        |               |
| Цыганков Дмитрий Анатольевич  | За        |               |
| Юсупов Сергей Валентинович    | За        |               |

за – 6 членов комиссии;  
против - 0.

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

Отклонить заявление.

#### **Вопрос 15.** Рассмотрение заявления

от 15.07.2022

№150 (кадастровый номер 36:11:0100064:190).

Предметом спора является:

|   |   |
|---|---|
| вид объекта недвижимости  | Земельный участок   |
| кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии) | <b>36:11:0100064:190</b><br>Воронежская область, Каменский р-н,<br>городское поселение Каменское,<br>пгт Каменка, ул. Россошанская, 2а            |
| Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)                                 | 367 385,85  |
| 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                   | Некоммерческое партнерство<br>"САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ   |

|  |   |
|--|---|
| рыночной стоимости объекта недвижимости                    | ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ" |
| Сведения об оценщике, выполнившем отчет                    | ООО Консалтинговая компания "Воронеж-Кадастр"       |
| Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.) | 104 200,00  |

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

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией ГБУ ВО «ЦГКО ВО» (исх. от 01.08.2022 №52/3-12/244), согласно которой, земельный участок с кадастровым номером 36:11:0100064:190 в Перечне, предоставленном Росреестром, содержит следующую информацию о виде разрешенного использования : «Магазины». В соответствии с пунктом 9.1 Методических указаний № 226, данный объект оценки в результате группировки отнесен 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: Все ОН\04.000\04.000.02.02.

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

**В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:**

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

Нарушены требования п. 8 ФСО №1: «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 разделе «Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с земельными участками под коммерческую застройку в Воронежской области» на стр.37, 44, 46 Отчета представлена информация о предложениях земельных участков после даты оценки (25.03.2021). Кроме того, данная информация содержится в табл. 5 «Сравнительный анализ объекта оценки и объектов-аналогов» и табл. 6 «Расчет рыночной стоимости земельного участка» (объект -аналог №4 - дата 08.09.2021 г., объект-аналог №6 - дата 03.04.2021).

- при Анализе рынка Воронежской области стр. 31-36 Отчета оценщик делает выводы и представляет информацию о диапазонах рыночных цен земельных участков, основываясь на исследованиях АКГ «Инвест оценка» за 2021 год.

-корректировка на местоположение стр.77 Отчета также принята по данным исследования АКГ «Инвест оценка» за 2021 год.

На стр. 31 Отчета оценщик отмечает, что результаты исследования рекомендуются к применению при определении стоимости по состоянию на конец 2021 года, однако дата оценки 25.03.2021. Результат рыночной стоимости объекта оценки не может быть признан достоверным.

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

- Объекты-аналоги №№ 1-7 не идентифицированы согласно публичной кадастровой карте Росреестра. Невозможно сделать выводы о достоверности сведений, указанных в

объявлениях и принятых в расчете характеристик объектов.

- На копии распечатки интернет-страницы объявлений объектов-аналогов №6 и №7 (стр. 64-65 Отчета) содержится информация об использовании объекта-аналога №6 «под нежилое строительство» объекта-аналога №7 под «многофункциональное здание комплексного обслуживания населения» (земельный участок приобретался под мойку самообслуживания). Объект оценки имеет вид разрешенного использования «под магазины». Уточнений по виду разрешенного использования объектов аналогов №6 и №7 не представлено. Отнесение объектов-аналогов №6 и №7 к видам разрешенного использования «коммерческое использование» не подтверждено.

Нарушены требования п.5 ФСО № 3 «содержание отчета об оценке не должно вводить в заблуждение заказчика оценки и иных заинтересованных лиц (пользователи отчета об оценке), а также не должно допускать неоднозначного толкования полученных результатов».

- На стр.56 Отчета п.18.3 «Основные выводы относительно рынка недвижимости.» , оценщик делает вывод о том, что «на цену продажи земельных участков индустриального назначения...» в то время, как объект оценки относится к сегменту рынка «коммерческое использование». Данное суждение вводит 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 объекта недвижимости с кадастровым номером **36:11:0100064:190.**

#### ГОЛОСОВАЛИ:

| Члены комиссии                | За | Против |
|-------------------------------|----|--------|
| Калабухов Геннадий Алексеевич | За |        |
| Сенцова Марина Владимировна   | За |        |
| Чернов Дмитрий Сергеевич      | За |        |
| Москалев Алексей Игоревич     | За |        |
| Цыганков Дмитрий Анатольевич  | За |        |
| Юсупов Сергей Валентинович    | За |        |

за – 6 членов комиссии;  
против - 0.

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

Отклонить заявление.

#### **Вопрос 16.** Рассмотрение заявления

от 28.07.2022 №171 (кадастровый номер 36:34:0210041:4).

Предметом спора является:

|                          |                   |
|--------------------------|-------------------|
| вид объекта недвижимости | Земельный участок |
|--------------------------|-------------------|

|   |   |
|---|---|
| кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)                       | <b>36:34:0210041:4</b><br>Воронежская область, г. Воронеж, пер. Школьный, 1   |
| Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)   | 16 213 403,00   |
| Основание подачи заявления  | Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость. |
| Сведения о СРО оценщиков, члены которой осуществили определение рыночной стоимости объекта недвижимости | Саморегулируемая организация Ассоциация "Русское общество оценщиков"  |
| Сведения об оценщике, выполнившем отчет   | Частнопрактикующий оценщик Трюшников Евгений Сергеевич  |
| Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)  | 12 222 700,00   |

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

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией администрации городского округа город Воронеж ((вх. от 28.07.2022 №52/3-1-22/83)), согласно которой администрация городского округа город Воронеж считает нецелесообразным уменьшение кадастровой стоимости земельного участка с кадастровым номером 36:34:0210041:4.

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией ГБУ ВО «ЦГКО ВО» (исх. от 01.08.2022 №52/3-12/244), согласно которой, земельный участок с кадастровым номером 36:34:0210041:4 в Перечне, предоставленном Росреестром, содержит следующую информацию о виде разрешенного использования : «Административное здание». В соответствии с пунктом 9.1 Методических указаний № 226, данный объект оценки в результате группировки отнесен к 4 сегменту «Предпринимательство» с присвоением кода расчета вида использования 04:010 «используемые с целью размещения объектов управленческой деятельности, не связанной с государственным или муниципальным управлением и оказанием услуг, а также с целью обеспечения совершения сделок, не требующих передачи товара в момент их совершения между организациями, в том числе биржевая деятельность (за исключением банковской и страховой деятельности)», наименование расчетной подгруппы: Все ОН\04.000\04.000.01.

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

**В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:**

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

**ВЫВОД**

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

Председательствующим на голосовании вынесен вопрос об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером **36:34:0210041:4** в размере



рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

**ГОЛОСОВАЛИ:**

| <b>Члены комиссии</b>         | <b>За</b> | <b>Против</b> |
|-------------------------------|-----------|---------------|
| Калабухов Геннадий Алексеевич | За        |               |
| Сенцова Марина Владимировна   | За        |               |
| Чернов Дмитрий Сергеевич      | За        |               |
| Москалев Алексей Игоревич     | За        |               |
| Цыганков Дмитрий Анатольевич  | За        |               |
| Юсупов Сергей Валентинович    | За        |               |

за – 6 членов комиссии;  
против - 0.

**По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:**

Определить кадастровую стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером **36:34:0210041:4** в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

**Вопрос 17.** Рассмотрение заявления

от 15.07.2022 №152 (кадастровый номер 36:28:0300010:5).

Предметом спора является:

|   |   |
|---|---|
| вид объекта недвижимости  | Земельный участок   |
| кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)                       | <b>36:28:0300010:5</b><br>Воронежская область, Семилукский р-н,<br>п. Стрелица, ул. Восточная, 1б   |
| Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)   | 21 213 488,56   |
| Основание подачи заявления  | Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость. |
| Сведения о СРО оценщиков, члены которой осуществили определение рыночной стоимости объекта недвижимости | Некоммерческое партнерство<br>"САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ<br>ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ<br>РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ"   |
| Сведения об оценщике, выполнившем отчет   | ООО "КОНСАЛТ ЧЕРНОЗЕМЬЯ"  |
| Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)  | 9 671 830,00  |

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

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

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией ГБУ ВО «ЦГКО ВО» (исх. от 01.08.2022 №52/3-12/244), согласно которой, земельный участок с кадастровым номером 36:28:0300010:5 в Перечне, предоставленном Росреестром, содержал следующую информацию о виде разрешенного использования : «для производственных целей». В соответствии с пунктом 9.1 Методических указаний № 226, данный объект оценки в результате группировки отнесён к 6 сегменту «Производственная деятельность» с присвоением кода расчета вида использования 06:000 «Производственная деятельность», наименование расчетной подгруппы: Все ОН\06.000\06.000.01\06.000.01.03

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

**В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:**

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

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

- Информация о передаваемых имущественных правах (право собственности) относительно объекта-аналога №1 не подтверждено. Объект-аналог №1 состоит из двух участков, один из которых находится в частной собственности, второй - в собственности публично-правовых образований. Вид права продавца на данный участок не уточнен.

- Исходя из текста объявления и данных публичной кадастровой карты Росреестра объект-аналог №4 представляет собой часть земельного участка, состоящего на государственном кадастровом учете. Объект-аналог № 4 не выделен в натуре, не имеет самостоятельного кадастрового номера и иных характеристик, позволяющих однозначно его идентифицировать, а также выявить характеристики, влияющие на его стоимость. Учитывая вышеизложенное, использование указанного аналога в расчетах не целесообразно.

**ВЫВОД**

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

Председательствующим на голосовании вынесен вопрос об отклонении заявления о пересмотре кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером **36:28:0300010:5**.

ГОЛОСОВАЛИ:

| <b>Члены комиссии</b>         | <b>За</b> | <b>Против</b> |
|-------------------------------|-----------|---------------|
| Калабухов Геннадий Алексеевич | За        |               |
| Сенцова Марина Владимировна   | За        |               |
| Чернов Дмитрий Сергеевич      | За        |               |

|                              |    |  |
|------------------------------|----|--|
| Москалев Алексей Игоревич    | За |  |
| Цыганков Дмитрий Анатольевич | За |  |
| Юсупов Сергей Валентинович   | За |  |

за – 6 членов комиссии;  
против - 0.

**По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:**

Отклонить заявление.

**Вопрос 18.** Рассмотрение заявления

от 18.07.2022 №153 (кадастровый номер  
36:16:5300002:21).

Предметом спора является:

|   |   |
|---|---|
| вид объекта недвижимости  | Земельный участок   |
| кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)                       | <b>36:16:5300002:21</b><br>Воронежская область, Новоусманский р-н,<br>в границах плана ТОО "Подъем"   |
| Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)   | 28 086 645,00   |
| Основание подачи заявления  | Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость. |
| Сведения о СРО оценщиков, члены которой осуществили определение рыночной стоимости объекта недвижимости | Саморегулируемая организация<br>Ассоциация "Русское общество<br>оценщиков"  |
| Сведения об оценщике, выполнившем отчет   | ООО "ФИНАНСОВЫЙ -КОНСАЛТИНГ"  |
| Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)  | 16 934 600,00   |

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

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией администрации Новоусманского муниципального района Воронежской области (вх. от 01.08.2022 №52/3-1-22/88), согласно которой администрация не возражает против уменьшения кадастровой стоимости земельного участка с кадастровым номером 36:16:5300002:21.

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией ГБУ ВО «ЦГКО ВО» (исх. от 01.08.2022 №52/3-12/244), согласно которой, земельный участок с кадастровым номером 36:16:5300002:21 в Перечне, предоставленном Росреестром, содержал следующую информацию о виде разрешенного использования : «Для сельскохозяйственного производства». 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 01:180 «Обеспечение сельскохозяйственного производства в целом», наименование расчетной подгруппы: Все ОН\Модель

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

**В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:**

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

**ВЫВОД**

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

Председательствующим на голосовании вынесен вопрос об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером **36:16:5300002:21** в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

**ГОЛОСОВАЛИ:**

| <b>Члены комиссии</b>         | <b>За</b> | <b>Против</b> |
|-------------------------------|-----------|---------------|
| Калабухов Геннадий Алексеевич | За        |               |
| Сенцова Марина Владимировна   | За        |               |
| Чернов Дмитрий Сергеевич      | За        |               |
| Москалев Алексей Игоревич     | За        |               |
| Цыганков Дмитрий Анатольевич  | За        |               |
| Юсупов Сергей Валентинович    | За        |               |

за – 6 членов комиссии;  
против - 0.

**По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:**

Определить кадастровую стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером **36:16:5300002:21** в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

**Вопрос 19.** Рассмотрение заявления

от 18.07.2022 №154 (кадастровый номер 36:16:5300002:22).

Предметом спора является:

|   |   |
|---|---|
| вид объекта недвижимости  | Земельный участок   |
| кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии) | <b>36:16:5300002:22</b><br>Воронежская область, Новоусманский р-н,<br>в границах плана ТОО "Подъем" |

|   |   |
|---|---|
| Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)   | 29 983 665,00   |
| Основание подачи заявления  | Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость. |
| Сведения о СРО оценщиков, члены которой осуществили определение рыночной стоимости объекта недвижимости | Саморегулируемая организация Ассоциация "Русское общество оценщиков"  |
| Сведения об оценщике, выполнившем отчет   | ООО "ФИНАНСОВЫЙ -КОНСАЛТИНГ"  |
| Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)  | 18 269 900,00   |

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

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией администрации Новоусманского муниципального района Воронежской области (вх. от 01.08.2022 №52/3-1-22/88), согласно которой администрация не возражает против уменьшения кадастровой стоимости земельного участка с кадастровым номером 36:16:5300002:22.

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией ГБУ ВО «ЦГКО ВО» (исх. от 01.08.2022 №52/3-12/244), согласно которой, земельный участок с кадастровым номером 36:16:5300002:22 в Перечне, предоставленном Росреестром, содержит следующую информацию о виде разрешенного использования : «Для разработки месторождения дорожно-строительных песков на участке "Бабяково-2"». В соответствии с пунктом 9.1 Методических указаний № 226, данный объект оценки в результате группировки отнесён к 6 сегменту «Производственная деятельность» с присвоением кода расчета вида использования 06:010 «Недропользование. Осуществление геологических изысканий, разведка и добыча полезных ископаемых открытым (карьеры, отвалы) способом», наименование расчетной подгруппы: Все ОН\Модель.

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

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

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

#### **ВЫВОД**

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

Председательствующим на голосовании вынесен вопрос об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером **36:16:5300002:22** в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

ГОЛОСОВАЛИ:

| <b>Члены комиссии</b>         | <b>За</b> | <b>Против</b> |
|-------------------------------|-----------|---------------|
| Калабухов Геннадий Алексеевич | За        |               |
| Сенцова Марина Владимировна   | За        |               |
| Чернов Дмитрий Сергеевич      | За        |               |
| Москалев Алексей Игоревич     | За        |               |
| Цыганков Дмитрий Анатольевич  | За        |               |
| Юсупов Сергей Валентинович    | За        |               |

за – 6 членов комиссии;  
против - 0.

**По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:**

Определить кадастровую стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером **36:16:5300002:22** в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

**Вопрос 20.** Рассмотрение заявления

от

19.07.2022 №155 (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><br>Воронежская область, р-н Острогожский, г. Острогожск, ул. Карла Маркса, 68 "а"  |
| 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.)  | 7 057 500,00  |

|   |  |
|---|--|
| вид объекта недвижимости  | Земельный участок  |
| кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии) | <b>36:19:0103077:5</b><br>Воронежская область, р-н Острогожский, г. Острогожск, ул. Карла Маркса, 68 "б" |
| Кадастровая стоимость объекта   | 22 041 552,78  |

|   |   |
|---|---|
| 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 | Саморегулируемая организация Ассоциация "Русское общество оценщиков"  |
| Сведения об оценщике, выполнившем отчет   | Частнопрактикующий оценщик Трюшников Евгений Сергеевич  |
| Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)  | 11 722 200,00   |

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

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией ГБУ ВО «ЦГКО ВО» (исх. от 01.08.2022 №52/3-12/244), согласно которой,

- 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.

- 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, данные объекты оценки в результате группировки отнесены к группе расчета 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:**

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

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

- Объект оценки и объект-аналог № 2 при введении корректировки на местоположение ошибочно отнесены к категории населенных пунктов «районные центры сельскохозяйственных районов». При этом объект оценки расположен в г. Острогжск, а объект-аналог №2 – в пгт. Анна. Вместе с тем, промышленность Острогжского района представлена, помимо сельхозпредприятий, предприятиями добывающей, строительной, электронной и электротехнической отраслей. Таким образом, в соответствии с приведенным источником (стр. 47 отчета), следует отнести населенный пункт расположения объектов оценки к категории «административные центры промышленных районов области».

- На стр. 45 Отчета описан объем коммуникаций по границам участков объектов-

аналогов №№1-3. Данная информация не подтверждена.

### **ВЫВОД**

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

Председательствующим на голосовании вынесен вопрос об отклонении заявления о пересмотре кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером **36:19:0103077:2.**

#### ГОЛОСОВАЛИ:

| <b>Члены комиссии</b>         | <b>За</b> | <b>Против</b> |
|-------------------------------|-----------|---------------|
| Калабухов Геннадий Алексеевич | За        |               |
| Сенцова Марина Владимировна   | За        |               |
| Чернов Дмитрий Сергеевич      | За        |               |
| Москалев Алексей Игоревич     | За        |               |
| Цыганков Дмитрий Анатольевич  | За        |               |
| Юсупов Сергей Валентинович    | За        |               |

за – 6 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 недвижимости с кадастровым номером **36:19:0103077:5.**

#### ГОЛОСОВАЛИ:

| <b>Члены комиссии</b>         | <b>За</b> | <b>Против</b> |
|-------------------------------|-----------|---------------|
| Калабухов Геннадий Алексеевич | За        |               |
| Сенцова Марина Владимировна   | За        |               |
| Чернов Дмитрий Сергеевич      | За        |               |
| Москалев Алексей Игоревич     | За        |               |
| Цыганков Дмитрий Анатольевич  | За        |               |
| Юсупов Сергей Валентинович    | За        |               |

за – 6 членов комиссии;



|                              |    |  |
|------------------------------|----|--|
| Цыганков Дмитрий Анатольевич | За |  |
| Юсупов Сергей Валентинович   | За |  |

за - 6 членов комиссии;  
против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:  
Отклонить заявление.

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

Председатель комиссии

Секретарь

С.В. Юсупов

Е.Ю. Башкатова