



**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@govvrm.ru  
ОГРН 1023601570904, ИНН/КПП 3666057069/366601001

**Протокол № 16**

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

20.09.2022  
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

Заместитель руководителя департамента финансов  
Воронежской области

Владимир Викторович  
Волков

Консультант исполнительного аппарата  
Ассоциации «Совет муниципальных образований  
Воронежской области»

Александр Дмитриевич  
Кнуров

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

Алексей Игоревич  
Москалев

Общественный представитель Уполномоченного  
по защите прав предпринимателей в Воронежской  
области

Марина Владимировна  
Сенцова

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

Александр Евгеньевич  
Тархов

**Присутствовали:**

Директор ГБУ ВО «ЦГКО ВО»

Сергей Николаевич  
Третьяков

Главный специалист отдела кадастровой оценки  
ГБУ ВО «ЦГКО ВО»

Елена Вячеславовна  
Немцова

**Докладчик Сергей Валентинович Юсупов**

Председательствующий сообщил, что на заседании присутствуют 7 членов комиссии, кворум имеется, после чего объявил заседание открытым.

**ПОВЕСТКА ДНЯ:**

1. Рассмотрение заявления Общества с ограниченной ответственностью "Стеллдом" (ОГРН 1113668014184, 396336, Воронежская область, р-н Новоусманский, с.п. Отрадненское, п. Отрадное, пер. Гололобовский, д. 6) от 23.08.2022 № 208 (кадастровый номер 36:03:0700008:182).

2. Рассмотрение заявления

23.08.2022 № 209 (кадастровый номер 36:05:0100080:152).

3. Рассмотрение заявления Публичного акционерного общества "Ростелеком" (ОГРН 1027700198767, 191167, г. Санкт-Петербург, вн. тер. г. Муниципальный округ Смольнинское, Синопская набережная, д. 14а) от 23.08.2022 № 210 (кадастровый номер 36:01:0010225:80).

4. Рассмотрение заявления Акционерного общества Специализированный застройщик Финансовая компания "АКСИОМА" (ОГРН 1023601538190, 394018, г. Воронеж, ул. Пушкинская, д. 4, корпус а) от 24.08.2022 № 211 (кадастровый номер 36:34:0507024:2).

5-6. Рассмотрение заявления

от 24.08.2022 № 212 (кадастровые номера 36:19:0103077:2, 36:19:0103077:5).

7. Рассмотрение заявления

25.08.2022 № 213 (кадастровый номер 36:10:0100165:4).

8. Рассмотрение заявления

25.08.2022 № 214 (кадастровый номер 36:10:1000069:41).

9. Рассмотрение заявления

25.08.2022 № 215 (кадастровый номер 36:10:0100187:117).

10. Рассмотрение заявления Акционерного общества "Хреновской конный завод" (ОГРН 1023600530690, 397740, Воронежская область, Бобровский р-н, село



Слобода, ул. Центральная усадьба конного завода) от 26.08.2022 № 218 (кадастровый номер 36:02:3300002:173).

11. Рассмотрение заявления Общества с ограниченной ответственностью "Агрокультура Воронеж" (ОГРН 1073610000650, 394016, г. Воронеж, Московский проспект, 19Б, офис 417) от 26.08.2022 № 219 (кадастровый номер 36:28:4800003:151).

12. Рассмотрение заявления Общества с ограниченной ответственностью "Центрально-Черноземная Агропромышленная компания" (ОГРН 1113668006088, 394016, г. Воронеж, Московский проспект, 19Б, офис 12) от 26.08.2022 № 220 (кадастровый номер 36:18:0300010:503).

13. Рассмотрение заявления  
от 26.08.2022 № 221 (кадастровый номер 36:34:0310011:7).

14. Рассмотрение заявления  
от 26.08.2022 № 222 (кадастровый номер 36:05:0100103:382).

15. Рассмотрение заявления  
от 26.08.2022 № 223 (кадастровый номер 36:18:0100039:174).

16. Рассмотрение заявления Общества с ограниченной ответственностью "Павловск-АТБ" (ОГРН 1093620000374, 396420, Воронежская обл., Павловский район, г. Павловск, территория промзона Павловск-Калач, здание 60, корпус 1) от 26.08.2022 № 224 (кадастровый номер 36:03:0100013:112).

17-20. Рассмотрение заявления Общества с ограниченной ответственностью "М-5" (ОГРН 1173668046771, 396422, Воронежская область, г. Павловск, ул. Набережная, 3) от 26.08.2022 № 225 (кадастровые номера 36:20:3300013:151, 36:20:3300018:200, 36:34:0306034:788, 36:34:0603026:969).

21. Рассмотрение заявления  
от 29.08.2022 № 226 (кадастровый номер 36:04:0102045:527).

22. Рассмотрение заявления Общества с ограниченной ответственностью "ТеплоСтрой" (ОГРН 1053600287070, 394050, г. Воронеж, ул. Федора Тютчева, 99/1) от 29.08.2022 № 227 (кадастровый номер 36:34:0102003:2381).

23. Рассмотрение заявления Общества с ограниченной ответственностью "ТЕХНОЦЕНТР-ЮГ" (ОГРН 1033600117143, 394002, г. Воронеж, ул. Димитрова, д. 124а) от 30.08.2022 № 228 (кадастровый номер 36:34:0305003:533).

24. Рассмотрение заявления Индивидуального предпринимателя Светланова Александра Владимировича (ОГРНИП 3043662308001160, 394066, г. Воронеж, ул. Жилой массив "Хвойный", д. 30) от 30.08.2022 № 229 (кадастровый номер 36:34:0402006:32).

25. Рассмотрение заявления Общества с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Воронежское монтажное управление – 2» (ОГРН 1153668002388, 394033, г. Воронеж, ул. Витрука, 15) от 02.09.2022 № 230 (кадастровый номер 36:34:0102003:11425).

26. Рассмотрение заявления Общества с ограниченной ответственностью «Ермак-Строй» (ОГРН 1083668044745, 394028, г. Воронеж, ул. Волгоградская, 42а) от 06.09.2022 № 231 (кадастровый номер 36:19:0102037:523).

**Вопрос 1.** Рассмотрение заявления Общества с ограниченной ответственностью "Стеллдом" (ОГРН 1113668014184, 396336, Воронежская область, р-н Новоусманский, с.п. Отрадненское, п. Отрадное, пер. Гололобовский, д. 6) от 23.08.2022 № 208 (кадастровый номер 36:03:0700008:182).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Здание
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	<b>36:03:0700008:182</b> Воронежская область, р-н Богучарский, с. Залиман, ул. Малаховского, д. 53А
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	25 201 981,36
Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.
Сведения о СРО оценщиков, члены которой осуществили определение рыночной стоимости объекта недвижимости	Некоммерческое партнерство "Сообщество специалистов-оценщиков "СМАО"
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	Частнопрактикующий оценщик Трюшниковая Юлия Александровна
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	16 872 000,00

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

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией ГБУ ВО «ЦГКО ВО» (исх. от 19.09.2022 № 52/3-12/293), согласно которой объект капитального строительства с кадастровым номером 36:03:0700008:182 имел наименование по документу: «Многофункциональный центр с торгово-офисными помещениями», площадь – 852,2 кв. м, год ввода в эксплуатацию – 2016 г., этажность – 3, в том числе подземных - 1, материал стен - Кирпичные, класс конструктивной системы - КС-1, группа капитальности – I. В результате группировки объект отнесен к расчетной группе 0403.04.01 Магазины 1-3 КС-1.

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

**В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:**

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

Нарушено требование ст. 11 Федерального закона «Об оценочной деятельности в РФ» от 29.07.1998 № 135-ФЗ, согласно которому «отчет не должен допускать неоднозначное толкование или вводить в заблуждение» и требование п. 5



ФСО № 3, согласно которому «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 объекта-аналога № 2 (с. 68 отчета) стоимость 1 кв. м земельного участка равна 3 000 руб. (300 тыс. руб./сотка). Стоимость объекта-аналога № 2 в размере 9 000 000 руб., указанная в таблице 15, не соответствует стоимости, полученной исходя из данных объявления (3000 руб./кв. м \* 4880 кв. м = 14 640 000 руб.). Таким образом, удельная стоимость объекта-аналога № 2, используемая оценщиком в расчетной таблице № 15 отчета, при расчете земельного участка под аналогом № 1 (с. 39 отчета), определена некорректно.

В то же время, при расчете стоимости земельного участка под аналогами № 2 и № 3 (с.41-42 отчета) цена предложения (руб./кв. м) объекта-аналога № 2, расположенного по адресу: Россошанский р-н, г. Россошь, ул. Льва Толстого, 14 указана верно.

Информация о здании объекте - аналоге № 1 (с. 70 отчета), не соответствует данным Росреестра. Согласно объявлению, здание имеет площадь 260 кв. м, 3 этажа (включая цоколь), предлагается к аренде как торговая площадь. Согласно данным Росреестра, здание по указанному адресу имеет площадь 71,8 кв. м, один этаж, представляет собой индивидуальный жилой дом.

Не учтены данные объявления о предложении к аренде объекта-аналога № 3 (с. 71 отчета). В объявлении указано, что в аренду сдается помещение. В расчетной таблице тип помещения объекта-аналога № 3 указан как отдельно стоящее здание (с. 53 отчета). Согласно объявлению, в аренду сдаются площади 47 кв. м и 62 кв. м. В соответствии с данными Росреестра, здание по указанному адресу имеет площадь 123,3 кв. м, что превышает сумму площадей сдаваемых в аренду помещений.

## 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 **36:03:0700008:182**.

### ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 1:

Члены комиссии	За	Против
Калабухов Геннадий Алексеевич	За	
Волков Владимир Викторович	За	
Кнуров Александр Дмитриевич	За	
Москалев Алексей Игоревич	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Тархов Александр Евгеньевич	За	
Юсупов Сергей Валентинович	За	

за – 7 членов комиссии;  
против - 0.

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



**Вопрос 2.** Рассмотрение заявления

от

23.08.2022 № 209 (кадастровый номер 36:05:0100080:152).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Здание
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	<b>36:05:0100080:152</b> Воронежская область, р-н Бутурлиновский, г. Бутурлиновка, ул. Карла Маркса, д. 43
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	10 130 351,67
Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.
Сведения о СРО оценщиков, члены которой осуществили определение рыночной стоимости объекта недвижимости	Некоммерческое партнерство "Сообщество специалистов-оценщиков "СМАО"
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	Частнопрактикующий оценщик Трюшникова Юлия Александровна
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	7 341 000,00

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

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией ГБУ ВО «ЦГКО ВО» (исх. от 19.09.2022 № 52/3-12/293), согласно которой в Перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром, объект недвижимости с кадастровым номером 36:05:0100080:152 имел наименование: «отдельно стоящее нежилое здание», год ввода в эксплуатацию – 2012 г., этажность – 1, материал стен - из прочих материалов, класс конструктивной системы - КС-3, группа капитальности - III и (или) IV. В результате группировки объект отнесен к группе Магазины 1-3 КС-3.

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

**В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:**

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

**ВЫВОД**

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

Председательствующим на голосовании вынесен вопрос об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером **36:05:0100080:152** в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 2:

<b>Члены комиссии</b>	<b>За</b>	<b>Против</b>
Калабухов Геннадий Алексеевич	За	
Волков Владимир Викторович	За	
Кнуров Александр Дмитриевич	За	
Москалев Алексей Игоревич	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Тархов Александр Евгеньевич	За	
Юсупов Сергей Валентинович	За	

за – 7 членов комиссии;  
против - 0.

**По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:**

Определить кадастровую стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером **36:05:0100080:152** в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

**Вопрос 3.** Рассмотрение заявления Публичного акционерного общества "Ростелеком" (ОГРН 1027700198767, 191167, г. Санкт-Петербург, вн. тер. г. Муниципальный округ Смольнинское, Синопская набережная, д. 14а) от 23.08.2022 № 210 (кадастровый номер 36:01:0010225:80).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Сооружение
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	<b>36:01:0010225:80</b> Воронежская область, р-н Аннинский, пгт Анна, ул. Ватутина, д. 129
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	13 866 386,91
Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.
Сведения о СРО оценщиков, члены которой осуществили определение рыночной стоимости объекта недвижимости	Некоммерческое партнерство "Сообщество специалистов-оценщиков "СМАО"
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	Частнопрактикующий оценщик Трюшниковая Юлия Александровна
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	7 846 000,00



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 Аннинского городского поселения Аннинского муниципального района Воронежской области (вх. от 12.09.2022 № 52/3-1-22/104), согласно которой администрация Аннинского городского поселения Аннинского муниципального района Воронежской области считает нецелесообразным уменьшение кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 36:01:0010225:80.

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией ГБУ ВО «ЦГКО ВО» (исх. от 19.09.2022 № 52/3-12/293), согласно которой в Перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром, объект капитального строительства с кадастровым номером 36:01:0010225:80 имел вид объекта-сооружение, наименование по документу: «гараж», назначение – нежилое, год ввода в эксплуатацию – 2001 г., этажность – 1, материал стен - Кирпичные, класс конструктивной системы - КС-1, группа капитальности – I. В результате группировки объект отнесен к группе ОЗС\Затратный подход.

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

**В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:**

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

Нарушены требования ст. 11 Федерального закона «Об оценочной деятельности в РФ» от 29.07.1998 № 135-ФЗ, согласно которым «отчет не должен допускать неоднозначное толкование или вводить в заблуждение» и требование п. 5 ФСО № 3, согласно которому «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».

Физический износ 68,7%, используемый оценщиком при расчете затратного подхода (с. 30-31 отчета, таблица 14), согласно Методике определения физического износа гражданских зданий, утвержденной приказом по Министерству коммунального хозяйства РСФСР от 27.10.1970г. № 404, (с. 13 отчета) соответствует ветхому состоянию. Однако, оценщик характеризует состояние объекта как удовлетворительное.

Согласно сведениям Росреестра, объект оценки введен в эксплуатацию в 2001 году. Материал стен – кирпич. Нормативный срок службы для объектов коммерческого назначения с кирпичными стенами составляет 83 года. Физический износ объекта оценки, рассчитанный методом хронологического возраста, составляет 25%.

Год ввода в эксплуатацию и площадь объекта оценки, указанные в техническом и кадастровом паспортах, не соответствуют сведениям Росреестра, актуальным на дату оценки. Согласно техническому и кадастровому паспортам, площадь объекта составляет 951,0 кв. м, год ввода в эксплуатацию – 1974. По данным Росреестра: площадь объекта оценки – 947,3 кв. м, год ввода в эксплуатацию – 2001. Кадастровый и технический паспорта не актуальны на дату оценки.



Используемый в расчетах (с. 44-46) объект-аналог № 2 не является отдельно стоящим зданием. По данным Росреестра объект-аналог № 2 - помещение с кадастровым номером 36:01:0010430:37, площадью 312,4 кв. м, входящее в состав здания с кадастровым номером 36:01:0010430:32, площадью 514,3 кв. м. Требуется введение корректирующего коэффициента на тип помещения.

### 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 **36:01:0010225:80**.

#### ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 3:

Члены комиссии	За	Против
Калабухов Геннадий Алексеевич	За	
Волков Владимир Викторович	За	
Кнуров Александр Дмитриевич	За	
Москалев Алексей Игоревич	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Тархов Александр Евгеньевич	За	
Юсупов Сергей Валентинович	За	

за – 7 членов комиссии;  
против - 0.

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

Отклонить заявление.

**Вопрос 4.** Рассмотрение заявления Акционерного общества Специализированный застройщик Финансовая компания "АКСИОМА" (ОГРН 1023601538190, 394018, г. Воронеж, ул. Пушкинская, д. 4, корпус а) от 24.08.2022 № 211 (кадастровый номер 36:34:0507024:2).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	<b>36:34:0507024:2</b> Воронежская область, г. Воронеж, ул. Ворошилова, 19
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	222 401 563,18
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	Саморегулируемая организация Ассоциация "Русское общество

рыночной стоимости объекта недвижимости	оценщиков
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	ООО "ФИНАНСОВЫЙ- КОНСАЛТИНГ"
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	196 637 800,00

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 12.09.2022 № 52/3-1-22/105), согласно которой администрация городского округа город Воронеж считает нецелесообразным уменьшение кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 36:34:0507024:2.

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией ГБУ ВО «ЦГКО ВО» (исх. от 19.09.2022 № 52/3-12/293), согласно которой в Перечне, предоставленном Росреестром, земельный участок с кадастровым номером 36:34:0507024:2 имел следующий вид использования по документу: «Дом культуры им. 50-летия Октября». В соответствии с пунктом 9.1 Методических указаний № 226 данный объект оценки в результате группировки отнесен к 3 сегменту «Общественное использование» с присвоением кода расчета вида использования 03:060 «Культурное развитие в целом», наименование расчетной группы 03.000.

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

**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 **36:34:0507024:2** в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

**ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 4:**

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



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

за – 7 членов комиссии;  
против - 0.

**По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:**

Определить кадастровую стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером **36:34:0507024:2** в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

**Вопросы 5-6.** Рассмотрение заявления

от 24.08.2022 № 212 (кадастровые номера 36:19:0103077:2, 36:19:0103077:5).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	<b>36:19:0103077:2</b> Воронежская область, р-н Острогожский, г. Острогожск, ул. Карла Маркса, д. 68а
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	13 047 414,50
Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.
Сведения о СРО оценщиков, члены которой осуществили определение рыночной стоимости объекта недвижимости	Саморегулируемая организация Ассоциация "Русское общество оценщиков
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	Частнопрактикующий оценщик Трюшников Евгений Сергеевич
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	7 641 300,00

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	<b>36:19:0103077:5</b> Воронежская область, р-н Острогожский, г. Острогожск, ул. Карла Маркса, д. 68б
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	22 041 552,78
Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.
Сведения о СРО оценщиков, члены	Саморегулируемая организация



которой осуществили определение рыночной стоимости объекта недвижимости	Ассоциация "Русское общество оценщиков
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	Частнопрактикующий оценщик Трюшников Евгений Сергеевич
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	12 729 500,00

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

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией ГБУ ВО «ЦГКО ВО» (исх. от 19.09.2022 № 52/3-12/293), согласно которой в Перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром, земельный участок с кадастровым номером 36:19:0103077:2, содержал следующую информацию о виде разрешенного использования: «Обслуживание жилой застройки», что дало основание отнести данный объект оценки к сегменту 6 «Производственная деятельность» с присвоением кода расчёта вида использования 06:000. В соответствии с пунктом 9.1 Методических указаний №226, данный объект оценки в результате группировки отнесён к группе расчета 06.000.01.02.

Земельный участок с кадастровым номером 36:19:0103077:5, содержал следующую информацию о виде разрешенного использования: «Обслуживание жилой застройки», что дало основание отнести данный объект оценки к сегменту 6 «Производственная деятельность» с присвоением кода расчёта вида использования 06:090. В соответствии с пунктом 9.1 Методических указаний №226 данный объект оценки в результате группировки отнесён к группе 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 от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», а также установленных федеральными стандартами оценки требований к описанию в отчете об оценке информации, используемой при проведении оценки, которые выражаются в следующем.

При составлении отчета нарушено требование п. 5 ФСО № 3, согласно которому «информация, приведенная в отчете об оценке, существенным образом влияющая на стоимость объекта оценки, должна быть подтверждена; содержание отчета об оценке не должно вводить в заблуждение заказчика оценки и иных заинтересованных лиц (пользователи отчета об оценке), а также не должно допускать неоднозначного толкования полученных результатов».

Для корректировки на площадь оценщик использует информацию 2015 года (с. 48, 49), которая отличается от данных справочника оценщика 2020 года, которым пользовался оценщик при составлении данного отчета. Использование устаревших данных не отражает влияние фактора площади на стоимость объектов на дату оценки.

Не подтверждено наличие у объекта-аналога №2 (с. 56) возможности подключения коммуникаций в объеме, описанном в расчетной таблице (с. 45).

## 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 по вопросу 5:

Члены комиссии	За	Против
Калабухов Геннадий Алексеевич	За	
Волков Владимир Викторович	За	
Кнуров Александр Дмитриевич	За	
Москалев Алексей Игоревич	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Тархов Александр Евгеньевич	За	
Юсупов Сергей Валентинович	За	

за – 7 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 по вопросу 6:

Члены комиссии	За	Против
Калабухов Геннадий Алексеевич	За	
Волков Владимир Викторович	За	
Кнуров Александр Дмитриевич	За	
Москалев Алексей Игоревич	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Тархов Александр Евгеньевич	За	
Юсупов Сергей Валентинович	За	

за – 7 членов комиссии;  
против - 0.

### По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Отклонить заявление.

### Вопрос 7. Рассмотрение заявления



Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	<b>36:10:0100165:4</b> Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Ориентир нежилое здание. Почтовый адрес ориентира: Воронежская область, р-н Калачеевский, г. Калач, ул. Борцов Революции, сооружение 14в
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	1 936 885,46
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.)	928 000,00

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 02.09.2022 № 52/3-1-22/98), согласно которой администрация Калачеевского муниципального района Воронежской области считает нецелесообразным уменьшение кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 36:10:0100165:4.

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией ГБУ ВО «ЦГКО ВО» (исх. от 19.09.2022 № 52/3-12/293), согласно которой земельный участок с кадастровым номером 36:10:0100165:4 содержал следующую информацию о виде разрешенного использования: «Для использования здания магазина». Данному объекту оценки присвоен код расчета вида использования 04:040 «Магазины. Здания, сооружения, помещения, предназначенные для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5 000 кв. м», наименование расчетной группы 04.000.02.02.

Кадастровая стоимость данного земельного участка рассчитана сравнительным подходом, методом статистического (регрессионного) моделирования.

**В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:**

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



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

Нарушены требования п.5 ФСО № 3, согласно которым «информация, приведенная в отчете об оценке, существенным образом влияющая на стоимость объекта оценки, должна быть подтверждена; содержание отчета об оценке не должно вводить в заблуждение заказчика оценки и иных заинтересованных лиц (пользователи отчета об оценке), а также не должно допускать неоднозначного толкования полученных результатов».

В таблице 1 (с.4 отчета) указано, что осмотр объекта оценки не производился в связи с оценкой объекта на ретроспективную дату, однако в таблице 4 (с. 10) содержится информация о визуальном осмотре, что вводит в заблуждение.

Объект-аналог № 1 на копии объявления предлагается к продаже за 25 000 000 рублей, тогда как в расчетной таблице и в описании объектов-аналогов указано 2 500 000 рублей. Информация о стоимости объекта-аналога № 1 не подтверждена и вводит в заблуждение.

На с. 38-39 отчета представлено объявление о продаже объекта-аналога № 1 с датой обновления 15.05.2022, на с. 44 - объявление о продаже объекта-аналога № 2 с датой обновления 16.08.2022 и на с. 44 - объявление о продаже объекта-аналога № 3 с датой публикации 22.10.2021. Таким образом, информация на дату оценки (01.01.2020) не подтверждена. Оценщиком использована информация о событиях, произошедших после даты оценки, что противоречит требованию п. 8 ФСО № 1, согласно которому «информация о событиях, произошедших после даты оценки, может быть использована для определения стоимости объекта оценки только для подтверждения тенденций, сложившихся на дату оценки, в том случае, когда такая информация соответствует сложившимся ожиданиям рынка на дату оценки».

Объект-аналог №2 идентифицирован неверно. В отчете содержится информация о земельном участке с кадастровым номером 36:04:0102050:897 (с. 42 отчета), по данным Росреестра – это земельный участок с кадастровым номером 36:04:0102050:901. Таким образом, информация об объекте-аналоге № 2 и его характеристиках на дату оценки не подтверждена.

В описании объекта-аналога № 2 на с. 43 оценщиком приведена информация о трех объектах капитального строительства, поставленных на кадастровый учет в 2012 году и расположенных на данном земельном участке. Кроме того, в отчете содержатся сведения о том, что «Информация о застройке земельного участка в объявлении отсутствует». Приведенная информация является противоречивой и вводит в заблуждение. Корректировка на наличие улучшений отсутствует.

Фотокопия объявления объекта-аналога №3 содержит изображение на земельном участке ветхого строения. Корректировка на наличие данного строения на земельном участке в отчете отсутствует.

В таблице 5 (с. 24 отчета) приведено описание корректировки на статус населенного пункта, однако в отчете корректировка не применена. Объект оценки отличается по данному показателю от объектов-аналогов № 2 и № 3.

Расчет корректировки на местоположение проведен некорректно. В таблице 11 (с. 52 отчета) содержится ошибочная информация: «230 км <160» и «222 км <160», что противоречит законам математики. Кроме того, нарушена методика расчета, описанная авторами справочника, на который ссылается оценщик («Справочник оценщика недвижимости. Земельные участки - 2018», Лейфер Л.А.) Табличные значения, полученные с применением коэффициента торможения,

оценщик дважды возводит в степень коэффициента торможения, чем искажает результат вычислений.

На с. 12 отчета содержится информация о том, что «остановки общественного транспорта на расстоянии около 200-250 м от объекта не имеется», тогда как остановка общественного транспорта «Рынок» расположена ближе 250 метров от объекта оценки. Корректировка на расстояние до остановок общественного транспорта в расчетах не применена, данная ошибка не оказывает существенного влияния на итоговую величину стоимости объекта

### 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 **36:10:0100165:4**.

#### ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 7:

Члены комиссии	За	Против
Калабухов Геннадий Алексеевич	За	
Волков Владимир Викторович	За	
Кнуров Александр Дмитриевич	За	
Москалев Алексей Игоревич	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Тархов Александр Евгеньевич	За	
Юсупов Сергей Валентинович	За	

за – 7 членов комиссии;  
против - 0.

#### По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Отклонить заявление.

#### Вопрос 8. Рассмотрение заявления

25.08.2022 № 214 (кадастровый номер 36:10:1000069:41).

от

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	<b>36:10:1000069:41</b> Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Ориентир нежилое здание. Почтовый адрес ориентира: Воронежская область, р-н Калачеевский, с. Заброды, ул. Магистральная, сооружение 2е
Кадастровая стоимость объекта	3 814 913,39



недвижимости (руб.)	
Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.
Сведения о СРО оценщиков, члены которой осуществили определение рыночной стоимости объекта недвижимости	Некоммерческое партнерство саморегулируемой организации "Деловой союз оценщиков"
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	ООО "Статус"
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	2 266 000,00

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 02.09.2022 № 52/3-1-22/98), согласно которой администрация Калачеевского муниципального района Воронежской области считает нецелесообразным уменьшение кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 36:10:1000069:41.

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией ГБУ ВО «ЦГКО ВО» (исх. от 19.09.2022 № 52/3-12/293), согласно которой в перечне, предоставленном Росреестром, земельный участок с кадастровым номером 36:10:1000069:41 содержал следующую информацию о виде разрешенного использования: «Для обслуживания административного и производственных зданий и сооружений». Данному объекту оценки присвоен код расчета вида использования 06:000 «Производственная деятельность», наименование расчетной группы 06.000.02.

Кадастровая стоимость данного земельного участка рассчитана сравнительным подходом методом индексации прошлых результатов.

**В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:**

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

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

На с. 22 отчета в перечне категорий земель не указана категория земель «Земли населенных пунктов» и дважды перечислена категория «Земли промышленности...». На с. 23 объект оценки отнесен к «... землям промышленности и иного назначения, назначение земельного участка промышленная застройка; расстояние от областного центра – 10-20 км, местоположение и окружение – в

непосредственной близости от лесного массива; размер земельного участка – мелкие участки». Данное заключение противоречит информации Росреестра и информации в таблице 4 на с. 11 отчета.

Расстояние до областного центра (10-20 км) не соответствует действительности. По данным органов местного самоуправления расстояние от с. Заброды до областного центра составляет 240 км.

В таблице 1 (с. 5 отчета) указано, что осмотр не производился в связи с оценкой объекта на ретроспективную дату, однако в таблице 4 (с. 11 отчета) содержится информация о визуальном осмотре, что вводит в заблуждение.

На с. 26 отчета представлен Перечень основных факторов и коэффициентов их влияния на стоимость земельного участка для земель коммерческого назначения, объект оценки относится к земельным участкам промышленного назначения. Таким образом, представленная информация вводит в заблуждение.

Объект-аналог № 1 на копии объявления имеет кадастровый номер 36:27:0010301:4. По данным Росреестра данный земельный участок имеет разрешенное использование «Для склада горюче-смазочных материалов», кроме того, имеется информация об объектах недвижимости, расположенных на данном земельном участке (кадастровые номера объектов капитального строительства: 36:27:0010301:257, 36:27:0010301:571, 36:27:0010301:572, 36:27:0010301:573, 36:27:0010301:574, 36:27:0010301:575, 36:27:0010301:576, 36:27:0010301:577, 36:27:0010301:578). Таким образом, требуется корректировка на наличие улучшений на земельном участке.

В описании объекта-аналога № 1 указано, что к участку имеется подъезд по автодороге, однако на копии образа с интернет-ресурса Яндекс. Карты на с. 39 участок 36:27:0010301:4 (объект-аналог № 1) отсутствует. По данным публичной кадастровой карты данный земельный участок не имеет свободного проезда к дорогам общего пользования. Проезд осуществляется через другие участки. Соответственно, требуется корректировка на наличие свободного подъезда к участку.

Копия объявления объекта-аналога № 2 на с. 40 – 41 содержит следующий текст: «продается земельный участок на улице Фестивальной, право собственности. Возможная продажа от 50 соток до 1,7 га, к участку примыкает ж/д ветка». Объект-аналог № 2 идентифицирован оценщиком как земельный участок с кадастровым номером 36:14:0014401:223. Данный участок не соответствует тексту в объявлении: к нему нет примыкания ж/д ветки и по данным публичной кадастровой карты он является застроенным. Соответственно, оценщик должен был применить корректировку на наличие улучшений на земельном участке или обосновать отказ в выборе данного земельного участка в качестве объекта-аналога.

На с. 26 отчета приведено описание корректировки на статус населенного пункта, однако в отчете корректировка не применена.

Расчет корректировки на местоположение проведен некорректно. В таблице 10 (с. 48 отчета) содержится ошибочная информация: «233 км <160» и «218 км <160», что противоречит законам математики. Кроме того, нарушена методика расчета, описанная авторами справочника, на который ссылается оценщик («Справочник оценщика недвижимости. Земельные участки - 2018», Лейфер Л.А.) Табличные значения, полученные с применением коэффициента торможения, оценщик дважды возводит в степень коэффициента торможения, чем искажает результат вычислений.

## 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 **36:10:1000069:41**.

**ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 8:**

<b>Члены комиссии</b>	<b>За</b>	<b>Против</b>
Калабухов Геннадий Алексеевич	За	
Волков Владимир Викторович	За	
Кнуров Александр Дмитриевич	За	
Москалев Алексей Игоревич	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Тархов Александр Евгеньевич	За	
Юсупов Сергей Валентинович	За	

за – 7 членов комиссии;

против - 0.

**По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:**

Отклонить заявление.

**Вопрос 9.** Рассмотрение заявления

25.08.2022 № 215 (кадастровый номер 36:10:0100187:117).

от

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	<b>36:10:0100187:117</b> Воронежская область, р-н Калачеевский, г. Калач, пл. Колхозного рынка, 23в
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	3 669 869,28
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.)	1 565 000,00

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 02.09.2022 № 52/3-1-22/98), согласно которой администрация Калачеевского муниципального района Воронежской области считает нецелесообразным уменьшение кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 36:10:0100187:117.

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией ГБУ ВО «ЦГКО ВО» (исх. от 19.09.2022 № 52/3-12/293), согласно которой земельный участок с кадастровым номером 36:10:0100187:117 содержит следующую информацию о виде разрешенного использования: «обслуживание здания магазина». Данному объекту оценки присвоен код расчета вида использования 04:040 «Магазины. Здания, сооружения, помещения, предназначенные для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5 000 кв. м», наименование расчетной группы 04.000.02.02.

Кадастровая стоимость данного земельного участка рассчитана сравнительным подходом методом статистического (регрессионного) моделирования.

**В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:**

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

Нарушены требования п. 5 ФСО № 3, согласно которым «информация, приведенная в отчете об оценке, существенным образом влияющая на стоимость объекта оценки, должна быть подтверждена; содержание отчета об оценке не должно вводить в заблуждение заказчика оценки и иных заинтересованных лиц (пользователи отчета об оценке), а также не должно допускать неоднозначного толкования полученных результатов».

В таблице 1 (с.4 отчета) указано, что осмотр объекта оценки не производился в связи с оценкой объекта на ретроспективную дату, однако в таблице 4 (с. 10) содержится информация о визуальном осмотре, что вводит в заблуждение.

Объект-аналог № 1 на копии объявления предлагается к продаже за 25 000 000 рублей, тогда как в расчетной таблице и в описании объектов-аналогов указано 2 500 000 рублей. Информация о стоимости объекта-аналога №1 не подтверждена и вводит в заблуждение.

На с. 38 отчета представлено объявление о продаже объекта-аналога № 1 с датой обновления 15.08.2022, на с. 43 - объявление о продаже объекта-аналога № 2 с датой обновления 16.08.2022 и на с. 44 - объявление о продаже объекта-аналога № 3 с датой публикации 22.10.2021. Таким образом, информация на дату оценки (01.01.2020) не подтверждена. Оценщиком использована информация о событиях, произошедших после даты оценки, что противоречит требованию п. 8 ФСО № 1, согласно которому «информация о событиях, произошедших после даты оценки, может быть использована для определения стоимости объекта оценки только для подтверждения тенденций, сложившихся на дату оценки, в том случае, когда такая информация соответствует сложившимся ожиданиям рынка на дату оценки».

Объект-аналог № 2 идентифицирован неверно. В отчете содержится



информация о земельном участке с кадастровым номером 36:04:0102050:897 (с. 43 отчета), по данным Росреестра – это земельный участок с кадастровым номером 36:04:0102050:901. Таким образом, информация об объекте-аналоге № 2 и его характеристиках на дату оценки не подтверждена.

В описании объекта-аналога № 2 на с. 43 оценщиком приведена информация о трех объектах капитального строительства, поставленных на кадастровый учет в 2012 году и расположенных на данном земельном участке. Кроме того, в отчете содержатся сведения о том, что «Информация о застройке земельного участка в объявлении отсутствует». Приведенная информация является противоречивой и вводит в заблуждение. Корректировка на наличие улучшений отсутствует.

Фотокопия объявления объекта-аналога №3 содержит изображение на земельном участке ветхого строения. Корректировка на наличие данного строения на земельном участке в отчете отсутствует.

В таблице 5 (с. 24 отчета) приведено описание корректировки на статус населенного пункта, однако в отчете корректировка не применена. Объект оценки отличается по данному показателю от объектов-аналогов № 2 и № 3.

Расчет корректировки на местоположение проведен некорректно. В таблице 11 (с. 51 отчета) содержится ошибочная информация: «230 км <160» и «222 км <160», что противоречит законам математики. Кроме того, нарушена методика расчета, описанная авторами справочника, на который ссылается оценщик («Справочник оценщика недвижимости. Земельные участки - 2018», Лейфер Л.А.) Табличные значения, полученные с применением коэффициента торможения, оценщик дважды возводит в степень коэффициента торможения, чем искажает результат вычислений.

На с. 11 отчета содержится информация о том, что «остановки общественного транспорта на расстоянии около 200-250 м от объекта не имеется», тогда как остановка общественного транспорта «Рынок» расположена ближе 250 метров от объекта оценки. Корректировка на расстояние до остановок общественного транспорта в расчетах не применена, данная ошибка не оказывает существенного влияния на итоговую величину стоимости объекта

## 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 **36:10:0100187:117**.

### ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 9:

Члены комиссии	За	Против
Калабухов Геннадий Алексеевич	За	
Волков Владимир Викторович	За	
Кнуров Александр Дмитриевич	За	
Москалев Алексей Игоревич	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Тархов Александр Евгеньевич	За	
Юсупов Сергей Валентинович	За	

за – 7 членов комиссии;  
против - 0.

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

**Вопрос 10.** Рассмотрение заявления Акционерного общества "Хреновской конный завод" (ОГРН 1023600530690, 397740, Воронежская область, Бобровский р-н, село Слобода, ул. Центральная усадьба конного завода) от 26.08.2022 № 218 (кадастровый номер 36:02:3300002:173).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	<b>36:02:3300002:173</b> Воронежская область, р-н Бобровский, х. Шкарин
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	929 047,60
Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.
Сведения о СРО оценщиков, члены которой осуществили определение рыночной стоимости объекта недвижимости	Ассоциация "Русское общество оценщиков"
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	ОАО «Воронежстройинформ»
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	92 326,00

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

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией ГБУ ВО «ЦГКО ВО» (исх. от 19.09.2022 № 52/3-12/293), согласно которой земельный участок с кадастровым номером 36:02:3300002:173 содержал следующую информацию о виде разрешенного использования: «сооружения и устройства сетей инженерно-технического обеспечения». Данному объекту оценки присвоен код расчета вида использования 03:012 «Коммунальное обслуживание. Размещение ОКС в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами, в частности: котельные, водозаборы, очистные сооружения, насосные станции, трансформаторные подстанции, телефонные станции, стоянки, гаражи и мастерские для обслуживания уборочной и аварийной техники», наименование расчетной группы 06.000.02.

Кадастровая стоимость данного земельного участка рассчитана сравнительным подходом методом индексации прошлых результатов.



**В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:**

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

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

На с. 27 отчета, оценщик приводит таблицу ценообразующих факторов для земельных участков под индустриальную застройку, что соответствует виду разрешенного использования объекта оценки «сооружения и устройства сетей инженерно-технического обеспечения».

На с. 29 отчета, оценщик приводит следующую информацию: «В качестве объектов-аналогов были выбраны земельные участки с видом разрешенного использования - Личное подсобное хозяйство, что не противоречит видам разрешенного использования в зоне СХ2 градостроительного регламента». Корректировка на функциональное назначение оценщиком не применена. Согласно данным таблицы 83 на с. 193 справочника оценщика, таблицы из которого приводит оценщик, корректировка для объектов-аналогов с разрешенным использованием «Личное подсобное хозяйство» должна составлять – 4,9. Отсутствие данной корректировки значительно занижает стоимость объекта оценки.

В расчетах оценщик применяет корректировку на торг для земельных участков сельскохозяйственного назначения, что соответствует разрешенному использованию объектов-аналогов и не относится к объекту оценки.

В таблице 8 «Количественные и качественные характеристики оцениваемого объекта» в строке «Наличие подъездных путей к земельному участку» указано: «асфальтированный». В таблицах на с. 39 и 43 отчета в строке «Асфальтирование подъездного пути» у объекта оценки указано: «Подъездные пути без покрытия (грунт)». Однако вместо повышающей корректировки 1,16 для объектов-аналогов № 1 и № 3 применена понижающая корректировка для объекта-аналога № 2 - 0,86.

Оценщик неверно определил сегмент рынка объекта оценки и привел информацию о продаже земельных участков под личное подсобное хозяйство. Тем самым нарушены требования п. 22 б ФСО № 7, в соответствии с которыми «в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным».

**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 **36:02:3300002:173**.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 10:

<b>Члены комиссии</b>	<b>За</b>	<b>Против</b>
Калабухов Геннадий Алексеевич	За	
Волков Владимир Викторович	За	
Кнуров Александр Дмитриевич	За	
Москалев Алексей Игоревич	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Тархов Александр Евгеньевич	За	
Юсупов Сергей Валентинович	За	

за – 7 членов комиссии;  
против - 0.

**По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:**

Отклонить заявление.

**Вопрос 11.** Рассмотрение заявления Общества с ограниченной ответственностью "Агрокультура Воронеж" (ОГРН 1073610000650, 394016, г. Воронеж, Московский проспект, 19Б, офис 417) от 26.08.2022 № 219 (кадастровый номер 36:28:4800003:151).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	<b>36:28:4800003:151</b> Воронежская область, р-н Семилукский, с. Медвежье, ул. Центральная, уч. 1А
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	12 652 800,00
Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.
Сведения о СРО оценщиков, члены которой осуществили определение рыночной стоимости объекта недвижимости	Ассоциация "Русское общество оценщиков"
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	ОАО «Воронежстройинформ»
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	1 700 220,00

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

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией ГБУ ВО «ЦГКО ВО» (исх. от 19.09.2022 № 52/3-12/293), согласно которой



земельный участок с кадастровым номером 36:28:4800003:151 имел следующий вид использования по документу: «Обеспечение сельскохозяйственного производства». 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 01:180 «Скотоводство. Хозяйственная деятельность, связанная с разведением сельскохозяйственных животных (крупного рогатого скота, овец, коз, лошадей, верблюдов, оленей)», наименование расчетной группы 06.000.02.

Кадастровая стоимость данного объекта рассчитывалась методом УПКС. Определение кадастровой стоимости на основе среднего УПКС по населенному пункту.

**В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:**

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

Нарушено требование ст. 11 Федерального закона «Об оценочной деятельности в РФ» от 29.07.1998 № 135-ФЗ, согласно которому «отчет не должен допускать неоднозначное толкование или вводить в заблуждение» и требование п. 5 ФСО № 3, согласно которому «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».

Объекты-аналоги № 1 (кадастровый номер 36:28:8400013:1041) и № 3 (кадастровый номер 36:31:4000005:97) не сопоставимы по виду разрешенного использования с объектом оценки. Объект оценки имеет вид разрешенного использования «Обеспечение сельскохозяйственного производства» и относится к 6 сегменту «Производственная деятельность», тогда как объекты-аналоги № 1 и № 3 имеют вид разрешенного использования «Для сельскохозяйственного использования» и относятся к 1 сегменту «Сельскохозяйственное использование». Требуется внесение корректировки.

При формировании выводов о степени ликвидности, оценщик на с. 22 исходит из сроков реализации аналогичных с оцениваемым земельным участком объектов и делает выводы о средней степени ликвидности. При этом, на с. 41 отчета в выводах по результатам анализа рынка оценщик указывает на низкую степень ликвидности. При этом анализ рынка, приведенный в таблице 12 отчета, не позволяет сделать выводы о сроках экспозиции и степени ликвидности представленных объектов.

В качестве корректировки на местоположение оценщик использует корректирующие коэффициенты на статус населенного пункта. Объект аналог № 1 и № 2 расположены вне границ населенного пункта, корректировка на статус населенного пункта к ним неприменима.

В качестве скидки на торг оценщик использует значение (-)16,4% для земельных участков сельскохозяйственного назначения. Объект оценки относится к земельным участкам производственного назначения, среднее значение скидки на торг составляет (-)12,0%.

## **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 **36:28:480003:151**.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 11:

Члены комиссии	За	Против
Калабухов Геннадий Алексеевич	За	
Волков Владимир Викторович	За	
Кнуров Александр Дмитриевич	За	
Москалев Алексей Игоревич	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Тархов Александр Евгеньевич	За	
Юсупов Сергей Валентинович	За	

за – 7 членов комиссии;  
против - 0.

**По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:**

Отклонить заявление.

**Вопрос 12.** Рассмотрение заявления Общества с ограниченной ответственностью "Центрально-Черноземная Агропромышленная компания" (ОГРН 1113668006088, 394016, г. Воронеж, Московский проспект, 19Б, офис 12) от 26.08.2022 № 220 (кадастровый номер 36:18:0300010:503).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	<b>36:18:0300010:503</b> Воронежская область, р-н Ольховатский, Ольховатское городское поселение, п. Большие Базы, ул. Кирова, 110
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	5 832 455,52
Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.
Сведения о СРО оценщиков, члены которой осуществили определение рыночной стоимости объекта недвижимости	Ассоциация "Русское общество оценщиков"
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	ОАО «Воронежстройинформ»
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	1 969 632,00



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 городского поселения Ольховатского муниципального района Воронежской области (вх. от 09.09.2022 № 52/3-1-22/102), согласно которой администрация Ольховатского городского поселения Ольховатского муниципального района Воронежской области считает нецелесообразным уменьшение кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 36:18:0300010:503.

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией ГБУ ВО «ЦГКО ВО» (исх. от 19.09.2022 № 52/3-12/293), согласно которой земельный участок с кадастровым номером 36:18:0300010:503 содержит следующую информацию о виде разрешенного использования: «Обеспечение сельскохозяйственного производства». Данному объекту оценки присвоен код расчета вида использования 01:180 «Обеспечение сельскохозяйственного производства в целом. Включает коды расчета вида использования 01:181, 01:182», наименование расчетной группы 06.000.02.

Кадастровая стоимость данного земельного участка рассчитана сравнительным подходом методом индексации прошлых результатов

**В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:**

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

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

В таблице 13 (с. 36 отчета) у объекта с порядковым № 7 в столбце «Вывод о возможности использования объекта для расчетов» указано: «Не подходит в качестве аналога. Вид разрешенного использования не соответствует градостроительному регламенту». Однако согласно схеме Правил землепользования и застройки Верхнетуровского сельского поселения объект оценки относится к зоне СХ2/1 (Зона сельскохозяйственного производства села Верхнее Турово). Соответственно, данный объект может быть использован в качестве объекта-аналога. Удельный показатель цены предложения у данного объекта 210 руб./кв. м, тогда как у объектов-аналогов № 1 и № 2 - 144 и 122 руб./кв. м соответственно. Неиспользование в расчетах данного объекта приводит к занижению стоимости объекта оценки.

В таблице 14 (с. 44 отчета) и таблице 15 (с. 48 отчета) в строке «Транспортная доступность» для объекта-аналога № 3 указано: «Участок обеспечен автоподъездом», что не соответствует данным спутниковых снимков публичной кадастровой карты. Соответственно, требуется корректировка на транспортную доступность для объекта-аналога №3.

**ВЫВОД**

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

Председательствующим на голосовании вынесен вопрос об отклонении заявления о пересмотре кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером **36:18:0300010:503**.

**ГОЛОСОВАЛИ** по вопросу 12:

<b>Члены комиссии</b>	<b>За</b>	<b>Против</b>
Калабухов Геннадий Алексеевич	За	
Волков Владимир Викторович	За	
Кнуров Александр Дмитриевич	За	
Москалев Алексей Игоревич	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Тархов Александр Евгеньевич	За	
Юсупов Сергей Валентинович	За	

за – 7 членов комиссии;  
против - 0.

**По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:**

Отклонить заявление.

**Вопрос 13.** Рассмотрение заявления

от 26.08.2022 № 221 (кадастровый номер 36:34:0310011:7).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	<b>36:34:0310011:7</b> Воронежская область, г. Воронеж, ул. Дубровина, 15
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	34 259 461,99
Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.
Сведения о СРО оценщиков, члены которой осуществили определение рыночной стоимости объекта недвижимости	Саморегулируемая организация Ассоциация "Русское общество оценщиков"
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	Частнопрактикующий оценщик Трюшников Евгений Сергеевич
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	21 924 000,00

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 12.09.2022 № 52/3-1-22/105), согласно которой администрация городского округа город Воронеж считает нецелесообразным уменьшение кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 36:34:0310011:7.

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией ГБУ ВО «ЦГКО ВО» (исх. от 19.09.2022 № 52/3-12/293), согласно которой в Перечне, предоставленном Росреестром, земельный участок с кадастровым номером 36:34:0310011:7 имел следующий вид использования по документу: «Незавершенное строительство объекта». 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: 06.000.01.01.

Кадастровая стоимость данных объектов рассчитывалась сравнительным подходом (применение обосновано достаточным количеством информации об объектах-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 **36:34:0310011:7** в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

**ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 13:**

<b>Члены комиссии</b>	<b>За</b>	<b>Против</b>
Калабухов Геннадий Алексеевич	За	
Волков Владимир Викторович	За	
Кнуров Александр Дмитриевич	За	
Москалев Алексей Игоревич	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Тархов Александр Евгеньевич	За	
Юсупов Сергей Валентинович	За	

за – 7 членов комиссии;

против - 0.

**По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:**

Определить кадастровую стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером **36:34:0310011:7** в размере рыночной стоимости объекта недвижимости,

установленной в отчете об оценке.

**Вопрос 14.** Рассмотрение заявления

от 26.08.2022 № 222 (кадастровый номер 36:05:0100103:382).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Здание
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	<b>36:05:0100103:382</b> Воронежская область, р-н Бутурлиновский, г. Бутурлиновка, ул. Блинова, 22/23
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	5 910 683,21
Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.
Сведения о СРО оценщиков, члены которой осуществили определение рыночной стоимости объекта недвижимости	Некоммерческое партнерство "Сообщество специалистов-оценщиков "СМАО"
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	Частнопрактикующий оценщик Трюшниковая Юлия Александровна
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	4 027 000,00

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

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией ГБУ ВО «ЦГКО ВО» (исх. от 19.09.2022 № 52/3-12/293), согласно которой объект капитального строительства с кадастровым номером 36:05:0100103:382 имел наименование по документу: «Нежилое здание (Магазин)», год ввода в эксплуатацию – 2012 г., этажность – 3, в том числе подземных - 1, материал стен - из прочих материалов, класс конструктивной системы - КС-3, группа капитальности – III и(или) IV. В результате группировки объект отнесен к группе ОЗС\Затратный подход.

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

**В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:**

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

Нарушено требование ст. 11 Федерального закона «Об оценочной



деятельности в РФ» от 29.07.1998 № 135-ФЗ, согласно которому «отчет не должен допускать неоднозначное толкование или вводить в заблуждение» и требование п. 5 ФСО № 3, согласно которому «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».

При расчете объекта оценки в рамках затратного подхода в качестве удельной стоимости (руб./куб. м) объекта-аналога подвальной части здания (таблица № 13 отчета) взята стоимость 12 812,0 руб./ куб. м, которая согласно копии справочника (с. 28 отчета) по строительному объему подвальной части здания соответствует диапазону 300-900 куб. м. Строительный объем подземной части объекта оценки, используемый в расчетах, равен 245 куб. м, что соответствует диапазону до 300 куб. м со стоимостью удельного показателя равной 16 359,0 руб./куб. м. Таким образом, необходим пересчет стоимости подвала с правильно подобранным показателем удельной стоимости.

Исходя из текста объявления (с. 66 отчета) стоимость кв. м используемого в расчетной таблице № 15 отчета объекта-аналога № 2 равна 3 000 руб. (300 тыс. руб./сотка). Удельная стоимость (руб./кв. м) объекта-аналога № 2, используемая в расчетной таблице № 15 отчета, при расчете стоимости земельного участка под объектом-аналогом № 1, не соответствует стоимости, указанной в тексте объявления. При этом при расчете стоимости земельных участков под объектами-аналогами № 2 и № 3 стоимость взята в соответствии с текстом объявления. Таким образом, величина стоимости объекта-аналога № 2 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 **36:05:0100103:382**.

#### ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 14:

<b>Члены комиссии</b>	<b>За</b>	<b>Против</b>
Калабухов Геннадий Алексеевич	За	
Волков Владимир Викторович	За	
Кнуров Александр Дмитриевич	За	
Москалев Алексей Игоревич	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Тархов Александр Евгеньевич	За	
Юсупов Сергей Валентинович	За	

за – 7 членов комиссии;  
против - 0.

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

Отклонить заявление.

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

от 26.08.2022 № 223 (кадастровый номер 36:18:0100039:174).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Здание
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	<b>36:18:0100039:174</b> Воронежская область, р-н Ольховатский, рп Ольховатка, пер. Красноармейский, 10
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	19 160 454,15
Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.
Сведения о СРО оценщиков, члены которой осуществили определение рыночной стоимости объекта недвижимости	Некоммерческое партнерство "Сообщество специалистов-оценщиков "СМАО"
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	Частнопрактикующий оценщик Трюшникова Юлия Александровна
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	11 496 000,00

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 городского поселения Ольховатского муниципального района Воронежской области (вх. от 09.09.2022 № 52/3-1-22/102), согласно которой администрация Ольховатского городского поселения Ольховатского муниципального района Воронежской области считает нецелесообразным уменьшение кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 36:18:0100039:174.

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией ГБУ ВО «ЦГКО ВО» (исх. от 19.09.2022 № 52/3-12/293), согласно которой объект недвижимости с кадастровым номером 36:18:0100039:174 имел наименование: «Магазин», назначение: нежилое здание, год завершения строительства – 2017 г., этажность – 2, материал стен - из прочих материалов, класс конструктивной системы - КС-3, группа капитальности – III и(или) IV. В результате группировки объект отнесен к группе 0402.02.02 Магазины 1-3 КС-3.

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

**В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:**

Отчет об оценке содержит нарушения требований Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», а также установленных федеральными стандартами оценки требований к описанию в



отчете об оценке информации, используемой при проведении оценки, которые выражаются в следующем.

Нарушено требование пункта 5 ФСО № 3, согласно которому «информация, приведенная в отчете об оценке, существенным образом влияющая на стоимость объекта оценки, должна быть подтверждена; содержание отчета об оценке не должно вводить в заблуждение заказчика оценки и иных заинтересованных лиц (пользователи отчета об оценке), а также не должно допускать неоднозначного толкования полученных результатов».

В таблице 14 на с. 33 отчета приведённые процентные значения физического износа элементов здания, установленные при обследовании, не обоснованы, так как на с. 5 указано, что осмотр объекта не производился.

Согласно данным объявления о продаже земельного участка - аналога № 2, (с.65 отчета), к продаже предлагается земельный участок площадью 3 000 кв. м, при этом, в расчете использована площадь 4 880 кв. м (с. 38, 40, 41). Удельная стоимость аналога, указанная в объявлении (с. 65 отчета), не соответствует удельной стоимости аналога, указанной в расчетной таблице (с. 38 отчета).

Строительный объем здания, указанный в таблице 13 (с. 31 отчета) - 2 232,73 куб. м, - не соответствует данным технического плана здания (с. 71): лит А – 974 куб. м, лит. А1 – 1 294 куб. м.

В таблице № 15 (с. 38- 41) к объектам-аналогам для земельных участков применены корректировки превышающие 30%, а именно коэффициенты 1,62, 1,40, 1,44. Использование аналогов, требующих корректировки более чем на 30%, не рекомендовано авторами источника информации, приведенного оценщиком («Справочник оценщика недвижимости-2020, земельные участки, часть 1» под редакцией Л. А. Лейфера, с. 70).

Информация о здании - аналоге № 1 (с. 67 отчета) не соответствует данным Росреестра. Согласно объявлению, здание имеет площадь 260 кв. м, три этажа, (включая цоколь), предлагается к аренде как торговая площадь. Согласно данным Росреестра, здание, расположенное по указанному адресу, имеет площадь 71,8 кв. м, один этаж, представляет собой индивидуальный жилой дом.

Не учтены данные объявления о предложении к аренде объекта-аналога № 3 (с. 68 отчета). В объявлении указано, что в аренду сдается помещение. В расчетной таблице тип помещения объекта-аналога № 3 указан как отдельно стоящее здание (с. 51 отчета). Согласно объявлению, в аренду сдаются площади 47 кв. м и 62 кв. м. Согласно данным Росреестра, здание по указанному адресу имеет площадь 123,3 кв. м, что превышает сумму площадей сдаваемых в аренду помещений.

## 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 **36:18:0100039:174**.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 15:

Члены комиссии	За	Против
Калабухов Геннадий Алексеевич	За	

Волков Владимир Викторович	За	
Кнуров Александр Дмитриевич	За	
Москалев Алексей Игоревич	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Тархов Александр Евгеньевич	За	
Юсупов Сергей Валентинович	За	

за – 7 членов комиссии;  
против - 0.

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

**Вопрос 16.** Рассмотрение заявления Общества с ограниченной ответственностью "Павловск-АТБ" (ОГРН 1093620000374, 396420, Воронежская обл., Павловский район, г. Павловск, территория промзона Павловск-Калач, здание 60, корпус 1) от 26.08.2022 № 224 (кадастровый номер 36:03:0100013:112).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Здание
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	<b>36:03:0100013:112</b> Воронежская область, р-н Богучарский, г. Богучар, пр-т 50-летия Победы, 6
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	45 513 325,77
Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.
Сведения о СРО оценщиков, члены которой осуществили определение рыночной стоимости объекта недвижимости	Ассоциация саморегулируемая организация оценщиков "Сводный Оценочный Департамент"
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	ООО "Оценочная компания "Легион-Эксперт"
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	29 101 558,00

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

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией ГБУ ВО «ЦГКО ВО» (исх. от 19.09.2022 № 52/3-12/293), согласно которой объект недвижимости с кадастровым номером 36:03:0100013:112 имел наименование: «Нежилое здание (Торговый центр "Атлас")», год ввода в эксплуатацию – 2009 г., этажность – 3, количество подземных этажей – 1, материал стен - кирпичные; сборно-щитовые, класс конструктивной системы - КС-1; КС-7\_2, группа капитальности – I; V. В результате группировки объект отнесён к группе 0403.04.01



Магазины 1-3 КС-1.

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

**В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:**

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

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

В таблице 13 отчета на с. 42 и таблице 23 на с. 52 у объекта оценки указано 4 этажа, в том числе 3 надземных и подвал. В выписке из ЕГРН на с. 87 отчета в строке «Количество этажей, в том числе подземных этажей» указано – 3, в том числе подземных - 1. Также у объекта-аналога № 1 в таблице 23 указано всего 2 этажа, хотя по данным Росреестра здание с кадастровым номером 36:16:0102010:2871 имеет 4 этажа, в том числе подземных - 1. Соответственно корректировка на этаж расположения выполнена некорректно.

Корректировка на статус населенного пункта (описание на с. 40 и с. 51 отчета) выполнена некорректно, так как объект оценки расположен в г. Богучар, который является административным центром сельскохозяйственного района, а объекты-аналоги расположены в районных центрах с развитой промышленностью и населенном пункте в непосредственной близости от областного центра. Соответственно, требуется корректировка на статус населенного пункта.

Корректировка на «Расположение относительно красной линии» для объекта-аналога № 2 (доходный подход) определена неверно. Объект аналог расположен на второй линии за зданием с кадастровым номером 36:19:0102027:220. Для объекта-аналога № 2 требуется повышающая корректировка.

На с. 38 отчета оценщик указал следующее: «В сложившихся условиях (невозможность надежной оценки рыночной стоимости земельного участка), при расчете стоимости оцениваемого ОКС в рамках доходного и сравнительного подходов вычиталась доля стоимости земельного участка в стоимости единого объекта недвижимости, которая определяется по данным Ассоциации развития рынка недвижимости СтатРиелт по состоянию на 01.01.2021 г.». В рамках доходного подхода оценщик в качестве объектов-аналогов № 1 и № 3 использует помещения. Величина земельного участка, относящаяся к данным помещениям, оценщиком не приведена, как и к зданию объекта-аналога № 2. Данные аналоги несопоставимы по этажности, расположены в различных городах, соответственно, доли земельных участков, приходящиеся на объекты-аналоги несопоставимы. Применение корректировки на одинаковое значение доли земельного участка некорректно. В открытом доступе размещено достаточное количество предложений о продаже земельных участков в Воронежской области.

В рамках сравнительного подхода оценщик не корректирует объекты-аналоги на плотность застройки, хотя площадь земельного участка по данным с публичной кадастровой карты у объекта-аналога № 1 – 203 кв. м, у объекта-аналога № 2 – 548 кв. м, а у объекта-аналога № 3 – 600 кв. м.

В тексте объявлений объектов-аналогов для сравнительного подхода у всех объектов-аналогов в строке «Другие характеристики (элементы) влияющие на стоимость (общее состояние здание)» указано – «Хорошее состояние». В описании данной корректировки на с. 53 отчета оценщик указал: «Объект оценки и объекты аналоги сопоставимы, корректировка не требуется». По данным публичной кадастровой карты объект оценки введен в эксплуатацию в 2009 году, объект-аналог № 1 в 2015, объект-аналог № 2 в 1982, а объект-аналог № 3 в 1998. Физический износ, а соответственно и состояние объектов различное. Информация, подтверждающая, что все объекты-аналоги имеют хорошее состояние, в отчете отсутствует.

### ВЫВОД

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

Председательствующим на голосовании вынесен вопрос об отклонении заявления о пересмотре кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером **36:03:0100013:112**.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 16:

Члены комиссии	За	Против
Калабухов Геннадий Алексеевич	За	
Волков Владимир Викторович	За	
Кнуров Александр Дмитриевич	За	
Москалев Алексей Игоревич	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Тархов Александр Евгеньевич	За	
Юсупов Сергей Валентинович	За	

за – 7 членов комиссии;  
против - 0.

**По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:**

Отклонить заявление.

**Вопросы 17-20.** Рассмотрение заявления Общества с ограниченной ответственностью "М-5" (ОГРН 1173668046771, 396422, Воронежская область, г. Павловск, ул. Набережная, 3) от 26.08.2022 № 225 (кадастровые номера 36:20:3300013:151, 36:20:3300018:200, 36:34:0306034:788, 36:34:0603026:969).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Здание
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	<b>36:20:3300013:151</b> Воронежская область, р-н Павловский, с. Лосево, ул. Кузнечная, 37в
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	9 253 294,03
Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной



	стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.
Сведения о СРО оценщиков, члены которой осуществили определение рыночной стоимости объекта недвижимости	Ассоциация саморегулируемая организация оценщиков "Сводный Оценочный Департамент"
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	ООО "Оценочная компания "Легион-Эксперт"
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	5 610 705,00

Вид объекта недвижимости	Здание
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	<b>36:20:3300018:200</b> Воронежская область, р-н Павловский, с. Лосево, пр-кт Революции, 74а
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	8 503 748,92
Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.
Сведения о СРО оценщиков, члены которой осуществили определение рыночной стоимости объекта недвижимости	Ассоциация саморегулируемая организация оценщиков "Сводный Оценочный Департамент"
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	ООО "Оценочная компания "Легион-Эксперт"
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	5 513 639,00

Вид объекта недвижимости	Здание
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	<b>36:34:0306034:788</b> Воронежская область, г. Воронеж, ул. Новосибирская, 14а
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	43 202 157,71
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 которой осуществили определение рыночной стоимости объекта недвижимости	Ассоциация саморегулируемая организация оценщиков "Сводный Оценочный Департамент"
Сведения об оценщике, выполнившем	ООО "Оценочная компания "Легион-

отчет	Эксперт"
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	27 656 037,00

Вид объекта недвижимости	Здание
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	<b>36:34:0603026:969</b> Воронежская область, г. Воронеж, ул. Березовая роща, 11
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	46 338 165,33
Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.
Сведения о СРО оценщиков, члены которой осуществили определение рыночной стоимости объекта недвижимости	Ассоциация саморегулируемая организация оценщиков "Сводный Оценочный Департамент"
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	ООО "Оценочная компания "Легион-Эксперт"
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	29 138 540,00

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

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией ГБУ ВО «ЦГКО ВО» (исх. от 19.09.2022 № 52/3-12/293), согласно которой объект недвижимости с кадастровым номером 36:34:0603026:969, согласно Перечню объектов оценки, предоставленному Росреестром, имел наименование: «Универсам», назначение: нежилое здание, год завершения строительства – 2019 г., этажность – 2, материал стен - бетонные; из мелких бетонных блоков, класс конструктивной системы - КС-3, группа капитальности – I и (или) II.

Объект недвижимости с кадастровым номером 36:34:0306034:788, согласно Перечню объектов оценки, предоставленному Росреестром, имел наименование: «Магазин», назначение: нежилое здание, год завершения строительства – 2018 г., этажность – 2, материал стен - бетонные; из мелких бетонных блоков, класс конструктивной системы - КС-3, группа капитальности – I и (или) II.

Объект недвижимости с кадастровым номером 36:20:3300018:200, согласно Перечню объектов оценки, предоставленному Росреестром, имел наименование: «Магазин», назначение: нежилое здание, год завершения строительства – 2016 г., этажность – 1, материал стен - каркасно-обшивные, класс конструктивной системы - КС-7\_2, группа капитальности – V.

Объект недвижимости с кадастровым номером 36:20:3300013:151, согласно Перечню объектов оценки, предоставленному Росреестром, имел наименование: «Магазин», назначение: нежилое здание, год завершения строительства – 2017 г., этажность – 1, материал стен - каркасно-обшивные, класс конструктивной системы



- КС-7\_2, группа капитальности – V.

В результате группировки объекты оценки отнесены к группе ОЗС\Затратный подход.

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

**В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:**

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

Нарушено требование пункта 5 ФСО № 3, согласно которому «информация, приведенная в отчете об оценке, существенным образом влияющая на стоимость объекта оценки, должна быть подтверждена; содержание отчета об оценке не должно вводить в заблуждение заказчика оценки и иных заинтересованных лиц (пользователи отчета об оценке), а также не должно допускать неоднозначного толкования полученных результатов».

Местоположение объекта-аналога, находящегося по адресу: г. Воронеж, ул. Маршала Жукова, 15, некорректно определено как центр административного района города (с. 57, 59 отчета), поскольку объект находится на удалении от наиболее крупных торговых и бизнес-центров Коминтерновского района, от районной администрации, государственных служб и учреждений, от крупной транспортной развязки. Корректировка на местоположение к цене данного объекта-аналога применена необоснованно.

При внесении корректировки на местоположение к цене объекта-аналога, находящегося по адресу: г. Воронеж, ул. Героев Сибириков, 2Ф, (с. 57, 59 отчета), расположение данного объекта в районе промзоны не учтено согласно приведенной таблице корректировок из Справочника оценщика недвижимости - 2020 под редакцией Л. А. Лейфера (с. 43).

При внесении корректировки на местоположение к удельной цене объекта-аналога, находящегося по адресу: г. Воронеж, ул. Димитрова, 120, (с. 57, 59 отчета), расположение данного объекта в районе промзоны не учтено согласно приведенной таблице корректировок из Справочника оценщика недвижимости - 2020 под редакцией Л. А. Лейфера (с. 43).

Объект-аналог, находящийся в жилом доме по адресу: г. Воронеж, ул. Лизюкова, д. 56, некорректно определен как имеющий выход на красную линию улицы (с. 76, 78 отчета), поскольку данная информация не подтверждена материалами объявления (с. 93 отчета). Фотография объекта не соответствует виду придомовой территории здания, по данным ресурса «Яндекс. Карты». В тексте объявления не указано, что объект выходит на красную линию улицы. Таким образом, удельная цена объекта-аналога требует корректировки по данному фактору согласно приведенной таблице корректировок из Справочника оценщика недвижимости - 2020 под редакцией Л. А. Лейфера (с. 43).

Объект-аналог, находящийся по адресу: г. Острогожск, ул. Ленина, 44Б, некорректно определен как имеющий выход на красную линию улицы (с. 62, 64 отчета), поскольку аналог расположен во втором ряду зданий относительно красной линии улицы Ленина. Таким образом, удельная цена объекта-аналога требует корректировки по данному фактору согласно приведенной таблице корректировок

из Справочника оценщика недвижимости - 2020 под редакцией Л. А. Лейфера (с. 43).

Местоположение в здании объекта-аналога, находящегося по адресу: г. Борисоглебск, Юбилейная ул., 86, некорректно соотнесено с данными таблицы корректировок от Ассоциации «СтатРиелт» (с. 45 отчета). Согласно фотографии, приведенной в объявлении, третий этаж здания, на котором находится объект-аналог, является мансардным. Корректировка для мансардного этажа в приведенном источнике информации отсутствует. Использование данного аналога для расчетов нецелесообразно, поскольку нет возможности корректно учесть его отличие от оцениваемого объекта.

### **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 **36:20:3300013:151**.

#### ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 17:

<b>Члены комиссии</b>	<b>За</b>	<b>Против</b>
Калабухов Геннадий Алексеевич	За	
Волков Владимир Викторович	За	
Кнуров Александр Дмитриевич	За	
Москалев Алексей Игоревич	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Тархов Александр Евгеньевич	За	
Юсупов Сергей Валентинович	За	

за – 7 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 **36:20:3300018:200**.

#### ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 18:

<b>Члены комиссии</b>	<b>За</b>	<b>Против</b>
Калабухов Геннадий Алексеевич	За	
Волков Владимир Викторович	За	
Кнуров Александр Дмитриевич	За	
Москалев Алексей Игоревич	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Тархов Александр Евгеньевич	За	
Юсупов Сергей Валентинович	За	



за – 7 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 **36:34:0306034:788**.

**ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 19:**

<b>Члены комиссии</b>	<b>За</b>	<b>Против</b>
Калабухов Геннадий Алексеевич	За	
Волков Владимир Викторович	За	
Кнуров Александр Дмитриевич	За	
Москалев Алексей Игоревич	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Тархов Александр Евгеньевич	За	
Юсупов Сергей Валентинович	За	

за – 7 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 **36:34:0603026:969**.

**ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 20:**

<b>Члены комиссии</b>	<b>За</b>	<b>Против</b>
Калабухов Геннадий Алексеевич	За	
Волков Владимир Викторович	За	
Кнуров Александр Дмитриевич	За	
Москалев Алексей Игоревич	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Тархов Александр Евгеньевич	За	
Юсупов Сергей Валентинович	За	

за – 7 членов комиссии;  
против - 0.

**По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:**

Отклонить заявление.

**Вопрос 21.** Рассмотрение заявления

(кадастровый номер 36:04:0102045:527).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Здание
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	<b>36:04:0102045:527</b> Воронежская область, г. Борисоглебск, ул. Чкалова, 74А
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	27 256 102,29
Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.
Сведения о СРО оценщиков, члены которой осуществили определение рыночной стоимости объекта недвижимости	Некоммерческое партнерство саморегулируемая организация "Деловой Союз Оценщиков"
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	ООО "Статус"
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	16 406 000,00

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

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией ГБУ ВО «ЦГКО ВО» (исх. от 19.09.2022 № 52/3-12/293), согласно которой объект капитального строительства с кадастровым номером 36:04:0102045:527 имел наименование по документу: «Здание магазина», год ввода в эксплуатацию – 2015 г., этажность – 2, в том числе подземных - 1, материал стен - смешанные, класс конструктивной системы - КС-3, группа капитальности – II, III. В результате группировки объект отнесён к группе ОЗС\Затратный подход.

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

**В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:**

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

Нарушено требование ст. 11 Федерального закона «Об оценочной деятельности в РФ» от 29.07.1998 № 135-ФЗ, согласно которому «отчет не должен допускать неоднозначное толкование или вводить в заблуждение» и требование п. 5 ФСО № 3, согласно которому «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».



При расчете корректировки на местоположение относительно территориальных зон в пределах области для земельного участка под объектом-аналогом № 3 (с. 52 отчета) статус населенного пункта объекта оценки определен некорректно. Статус населенного пункта г. Павловск – райцентр сельскохозяйственного района, тогда как оценщик относит его к райцентрам с развитой промышленностью.

При внесении корректировки на местоположение в расчете доходным подходом (с. 79 отчета) статус населенного пункта объектов-аналогов № 1 и № 2 указаны некорректно. В отчете они отнесены к райцентрам с развитой промышленностью. Город Бобров относится к райцентрам сельскохозяйственных районов, а г. Семилуки - к ближайшему окружению областного центра.

В расчетной таблице 19 (с. 66 отчета) оценщик вводит корректировку на этаж расположения, при этом в описании корректировки на тип помещения и этаж расположения (с. 64 отчета) оценщик обосновывает отказ от применения данной корректировки. Информация, подтверждающая расчет корректирующих коэффициентов, используемых в расчетной таблице, отсутствует.

В расчетной таблице 19, при нулевой корректировке на обеспечение коммуникациями (с. 67 отчета) стоимость кв. м объектов-аналогов № 2 и № 3 необоснованно снижается.

### **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 **36:04:0102045:527**.

#### ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 21:

<b>Члены комиссии</b>	<b>За</b>	<b>Против</b>
Калабухов Геннадий Алексеевич	За	
Волков Владимир Викторович	За	
Кнуров Александр Дмитриевич	За	
Москалев Алексей Игоревич	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Тархов Александр Евгеньевич	За	
Юсупов Сергей Валентинович	За	

за – 7 членов комиссии;  
против - 0.

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

Отклонить заявление.

**Вопрос 22.** Рассмотрение заявления Общества с ограниченной ответственностью "ТеплоСтрой" (ОГРН 1053600287070, 394050, г. Воронеж, ул. Федора Тютчева, 99/1) от 29.08.2022 № 227 (кадастровый номер 36:34:0102003:2381).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Здание
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	<b>36:34:0102003:2381</b> Воронежская область, г. Воронеж, ул. Федора Тютчева, д. 99/1
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	61 791 443,63
Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.
Сведения о СРО оценщиков, члены которой осуществили определение рыночной стоимости объекта недвижимости	Некоммерческое партнерство саморегулируемая организация "Деловой Союз Оценщиков"
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	ООО "Статус"
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	50 547 000,00

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

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией ГБУ ВО «ЦГКО ВО» (исх. от 19.09.2022 № 52/3-12/293), согласно которой объект с кадастровым номером 36:34:0102003:2381, имел наименование: «здание», год ввода в эксплуатацию – 2014 г., этажность – 4, материал стен - кирпичные, класс конструктивной системы - КС-1, группа капитальности – I. В результате группировки объект отнесён к группе Магазины 4-6 КС-1.

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

**В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:**

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 **36:34:0102003:2381** в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.



ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 22:

<b>Члены комиссии</b>	<b>За</b>	<b>Против</b>
Калабухов Геннадий Алексеевич	За	
Волков Владимир Викторович	За	
Кнуров Александр Дмитриевич	За	
Москалев Алексей Игоревич	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Тархов Александр Евгеньевич	За	
Юсупов Сергей Валентинович	За	

за – 7 членов комиссии;  
против - 0.

**По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:**

Определить кадастровую стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером **36:34:0102003:2381** в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

**Вопрос 23.** Рассмотрение заявления Общества с ограниченной ответственностью "ТЕХНОЦЕНТР-ЮГ" (ОГРН 1033600117143, 394002, г. Воронеж, ул. Димитрова, д. 124а) от 30.08.2022 № 228 (кадастровый номер 36:34:0305003:533).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	<b>36:34:0305003:533</b> Воронежская область, г. Воронеж, ул. Димитрова, 138
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	30 825 910,01
Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.
Сведения о СРО оценщиков, члены которой осуществили определение рыночной стоимости объекта недвижимости	Саморегулируемая организация Ассоциация "Русское общество оценщиков"
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	ОАО "Воронежстройинформ"
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	20 676 747,00

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 12.09.2022 № 52/3-1-

22/105), согласно которой администрация городского округа город Воронеж считает нецелесообразным уменьшение кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 36:34:0305003:533.

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией ГБУ ВО «ЦГКО ВО» (исх. от 19.09.2022 № 52/3-12/293), согласно которой земельный участок с кадастровым номером 36:34:0305003:533 имел следующий вид использования по документу: «станция техобслуживания», что дало основание присвоить код расчёта вида использования 04:099 «Объекты придорожного сервиса. Размещение мастерских, предназначенных для ремонта и обслуживания автомобилей, и прочих объектов придорожного сервиса».

Кроме того, в Перечне содержалась информация об оспаривании вышеуказанного земельного участка, что дало основание отнести данный объект оценки к 14 сегменту «Иное использование». В соответствии с пунктом 9.1 Методических указаний №226 данный объект оценки в результате группировки отнесен к группе расчета 14.000.

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

**В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:**

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

Нарушено требование п. 5 ФСО № 3, согласно которому «информация, приведенная в отчете об оценке, существенным образом влияющая на стоимость объекта оценки, должна быть подтверждена; содержание отчета об оценке не должно вводить в заблуждение заказчика оценки и иных заинтересованных лиц (пользователи отчета об оценке), а также не должно допускать неоднозначного толкования полученных результатов».

Объект-аналог № 2 находится в собственности публично-правовых образований, согласно данным публичной кадастровой карты Росреестра. Не указан вид права, которым владеет в отношении данного объекта продавец (компания «Сота», с. 65 отчета).

Информация о дате предложения к продаже объекта-аналога № 3 не подтверждена, поскольку приведенная копия объявления не содержит даты (с. 70 отчета).

**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 **36:34:0305003:533**.

**ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 23:**

Члены комиссии	За	Против



Калабухов Геннадий Алексеевич	За	
Волков Владимир Викторович	За	
Кнуров Александр Дмитриевич	За	
Москалев Алексей Игоревич	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Тархов Александр Евгеньевич	За	
Юсупов Сергей Валентинович	За	

за – 7 членов комиссии;  
против - 0.

**По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:**

Отклонить заявление.

**Вопрос 24.** Рассмотрение заявления Индивидуального предпринимателя Светланова Александра Владимировича (ОГРНИП 3043662308001160, 394066, г. Воронеж, ул. Жилой массив "Хвойный", д. 30) от 30.08.2022 №229 (кадастровый номер 36:34:0402006:32).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	<b>36:34:0402006:32</b> Воронежская область, г. Воронеж, ул. 20-летия Октября, 90а
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	73 685 233,65
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.)	55 156 500,00

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 16.08.2022 №52/3-12/255), согласно которой земельный участок с кадастровым номером 36:34:0402006:32, содержал следующую информацию: «Офисный центр», что дало основание отнести данный объект оценки к сегменту 4 «Предпринимательство» с присвоением кода расчёта вида использования 04:010.

В соответствии с пунктом 9.1 Методических указаний № 226 данный объект оценки в результате группировки отнесен к группе расчета: 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 **36:34:0402006:32** в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

**ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 24:**

<b>Члены комиссии</b>	<b>За</b>	<b>Против</b>
Калабухов Геннадий Алексеевич	За	
Волков Владимир Викторович	За	
Кнуров Александр Дмитриевич	За	
Москалев Алексей Игоревич	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Тархов Александр Евгеньевич	За	
Юсупов Сергей Валентинович	За	

за – 7 членов комиссии;  
против - 0.

**По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:**

Определить кадастровую стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером **36:34:0402006:32** в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

**Вопрос 25.** Рассмотрение заявления Общества с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Воронежское монтажное управление – 2» (ОГРН 1153668002388, 394033, г. Воронеж, ул. Витрука, 15) от 02.09.2022 № 230 (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> 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 которой осуществили определение рыночной стоимости объекта недвижимости	Саморегулируемая организация Ассоциация "Русское общество оценщиков"
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	ООО "АКГ "Инвестоценка"
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	57 627 081,00

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 14.09.2022 № 52/3-1-22/108), согласно которой администрация городского округа город Воронеж считает нецелесообразным уменьшение кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 36:34:0102003:11425.

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией ГБУ ВО «ЦГКО ВО» (исх. от 19.09.2022 № 52/3-12/293), согласно которой земельный участок с кадастровым номером 36:34:0102003:11425 имел следующий вид использования по документу: «Для сельскохозяйственного производства». 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 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:**

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 **36:34:0102003:11425** в размере рыночной стоимости объекта недвижимости,

установленной в отчете об оценке.

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

**ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 25:**

<b>Члены комиссии</b>	<b>За</b>	<b>Против</b>
Калабухов Геннадий Алексеевич	За	
Волков Владимир Викторович	За	
Кнуров Александр Дмитриевич	За	
Москалев Алексей Игоревич	-	-
Сенцова Марина Владимировна	За	
Тархов Александр Евгеньевич	За	
Юсупов Сергей Валентинович	За	

за – 6 членов комиссии;  
против - 0.

**По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:**

Определить кадастровую стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером **36:34:0102003:11425** в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

**Вопрос 26.** Рассмотрение заявления Общества с ограниченной ответственностью «Ермак-Строй» (ОГРН 1083668044745, 394028, г. Воронеж, ул. Волгоградская, 42а) от 06.09.2022 №231 (кадастровый номер 36:19:0102037:523).

Предметом спора является:

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



недвижимости	
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	ООО "ФИНАНСОВЫЙ-КОНСАЛТИНГ"
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	40 720 200,00

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 19.09.2022 № 52/3-12/293), согласно которой объект недвижимости с кадастровым номером 36:19:0102037:523 имел: вид объекта недвижимости – здание, назначение здания – нежилое, наименование – «торговый центр», год завершения строительства – 2019 г., количество этажей - 3 (в том числе подземных - 1), материал стен – каркасно-панельные, класс конструктивной системы – КС-3, группа капитальности – II и (или) III, площадь 1495 кв.м.

В соответствии с пунктом 9.1 Методических указаний № 226 данный объект оценки в результате группировки отнесен 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: 0403.04.02 Магазины 1-3 КС-3.

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

**В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:**

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

Нарушено требование п. 5 ФСО № 3, согласно которому «информация, приведенная в отчете об оценке, существенным образом влияющая на стоимость объекта оценки, должна быть подтверждена; содержание отчета об оценке не должно вводить в заблуждение заказчика оценки и иных заинтересованных лиц (пользователи отчета об оценке), а также не должно допускать неоднозначного толкования полученных результатов».

При расчете стоимости объекта оценки сравнительным подходом дважды применена корректировка на местоположение: на этапе определения стоимостей земельных участков в составе объектов-аналогов (с. 224 – 232 отчета) и на этапе определения стоимости объекта капитального строительства (с. 117 отчета). Применение корректировки на местоположение дважды в рамках одного расчета недопустимо.

**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 по вопросу 26:

<b>Члены комиссии</b>	<b>За</b>	<b>Против</b>
Калабухов Геннадий Алексеевич	За	
Волков Владимир Викторович	За	
Кнуров Александр Дмитриевич	За	
Москалев Алексей Игоревич	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Тархов Александр Евгеньевич	За	
Юсупов Сергей Валентинович	За	

за – 7 членов комиссии;  
против - 0.


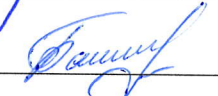
**По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:**

Отклонить заявление.

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

Председатель комиссии

Секретарь

С.В. Юсупов

Е.Ю. Башкатова