



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

Протокол № 4

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

21.12.2021
14:00 часов

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

Председатель Комиссии

Сергей Валентинович
Юсупов

Секретарь Комиссии

Екатерина Юрьевна
Башкатова

ПРИСУТСТВОВАЛИ:

члены Комиссии:

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

Геннадий Алексеевич
Калабухов

Общественный представитель Уполномоченного
по защите прав предпринимателей в Воронежской
области

Марина Владимировна
Сенцова

Заместитель генерального директора
ОАО «Воронежстройинформ», оценщик

Дмитрий Сергеевич
Чернов

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

Алексей Игоревич
Москалев

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

Дмитрий Анатольевич Цыганков

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

Александр Евгеньевич Тархов

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

Андрей Михайлович Хабаров

Консультант исполнительного аппарата Ассоциации «Совет муниципальных образований Воронежской области»

Александр Дмитриевич Кнуров

Присутствовали:

Заместитель директора ГБУ ВО «ЦГКО ВО»

Ольга Александровна Калагастова

Главный специалист отдела кадастровой оценки ГБУ ВО «ЦГКО ВО»

Елена Вячеславовна Немцова

Докладчик Сергей Валентинович Юсупов

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

ПОВЕСТКА ДНЯ:

1. Рассмотрение заявления
02.12.2021 №13 (кадастровый номер 36:16:1301007:525).
2. Рассмотрение заявления
от 02.12.2021 №14 (кадастровый номер 36:16:1301006:326).
3. Рассмотрение заявления
от 02.12.2021 №15 (кадастровый номер 36:16:1301006:266).

4. Рассмотрение заявления

от 02.12.2021 №16

(кадастровый номер 36:16:0102011:37).

5. Рассмотрение заявления

от 02.12.2021 №17

(кадастровые номера 36:27:0010417:5 и 36:27:0010417:74).

6. Рассмотрение заявления

от

02.12.2021 №18 (кадастровый номер 36:31:0100051:56).

7. Рассмотрение заявления

от 02.12.2021 №19 (кадастровый номер 36:34:0506046:1985).

8. Рассмотрение заявления

от 02.12.2021 №20

(кадастровый номер 36:34:0502001:53).

9. Рассмотрение заявления

от 06.12.2021 №21 (кадастровый номер 36:27:0010301:763).

10. Рассмотрение заявления

от 08.12.2021 №22 (кадастровый номер 36:34:0305008:18).

11. Рассмотрение заявления

от

08.12.2021 №23 (кадастровый номер 36:34:0305002:11).

12. Рассмотрение заявления

от 13.12.2021

№24 (кадастровый номер 36:34:0305001:1982).

13. Рассмотрение заявления

от 14.12.2021 №25 (кадастровые

номера 36:34:0208079:213; 36:34:0208079:11543).

14. Рассмотрение заявления

от 14.12.2021 №26 (кадастровый

номер 36:34:0203013:5870).

15. Рассмотрение заявления

от 14.12.2021 №27 (кадастровые номера 36:34:0105036:1290;
36:34:0105036:1291; 36:34:0105036:1283; 36:34:0105039:577).

Вопрос 1. Рассмотрение заявления

от 02.12.2021 №13 (кадастровый номер 36:16:1301007:525).

Предметом спора является:

вид объекта недвижимости	земельный участок
кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:16:1301007:525 Воронежская область, Новоусманский район, поселок 1-го отделения совхоза "Масловский", ул. Ленина, 41/1
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	30 473 407,15
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 Саморегулируемая организация "Деловой Союз Оценщиков"
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	ООО "Агентство независимой оценки"
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	18 618 498,00

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

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией Администрации Новоусманского муниципального района Воронежской области (исх. от 15.12.2021 №15-11/7154), согласно которой, Администрация Новоусманского муниципального района Воронежской области не возражает против снижения кадастровой стоимости данного участка.

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией ГБУ ВО «ЦГКО ВО» (исх. от 20.12.2021 №52/3-12/326), согласно которой, объект оценки, в Перечне, предоставленном Росреестром, имел вид использования по документам - «пищевая промышленность», что дало основание отнести данный объект оценки к сегменту 6 «Производственная деятельность» с присвоением кода расчёта вида использования 06:040 «Производственная деятельность». В соответствии с пунктом 9.1 Методических указаний №226, данный объект оценки в результате группировки отнесён к группе расчета 06:000. Кадастровая стоимость данного объекта рассчитывалась сравнительным подходом методом УПКС. После чего была определена кадастровая стоимость объекта оценки путем умножения удельного показателя кадастровой стоимости (УПКС) на площадь объекта оценки.

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 в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

ГОЛОСОВАЛИ:

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

за – 9 членов комиссии;
против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Определить кадастровую стоимость объекта недвижимости в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

Вопрос 2. Рассмотрение заявления

от 02.12.2021 №14 (кадастровый номер 36:16:1301006:326).

Предметом спора является:

вид объекта недвижимости	земельный участок
кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:16:1301006:326 Воронежская область, Новоусманский район, поселок 1-го отделения совхоза "Масловский", пер. Звездный, 12а
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	10 058 359,86
Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.
Сведения о СРО оценщиков, члены которой осуществили определение рыночной стоимости объекта недвижимости	Некоммерческое партнерство Саморегулируемая организация "Деловой Союз Оценщиков"
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	ООО "Агентство независимой оценки"
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	7 147 078,00

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

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией Администрации Новоусманского муниципального района Воронежской области (исх. от 15.12.2021 №15-11/7154), согласно которой, Администрация Новоусманского муниципального района Воронежской области не возражает против снижения кадастровой стоимости данного участка.

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией ГБУ ВО «ЦГКО ВО» (исх. от 20.12.2021 №52/3-12/326), согласно которой, объект оценки, в Перечне, предоставленном Росреестром, имел вид использования по документам - «Мясо-, рыбокопильные производства методом холодного и горячего копчения; гаражи и парки по ремонту, технологическому обслуживанию и хранению грузовых автомобилей и сельскохозяйственной техники; участки для парникового и тепличных хозяйств с использованием отходов; объекты по обслуживанию грузовых автомобилей; склады, перегрузка и хранение утильсырья, здания и сооружения для размещения служб охраны наблюдения; гаражи служебного транспорта; гостевые автостоянки, парковки; благоустройство территорий, элементы малых архитектурных форм», что дало основание отнести данный объект оценки к сегменту 6 «Производственная деятельность» с присвоением кода расчёта вида использования 06:040 «Пищевая промышленность. Размещение объектов пищевой промышленности, по переработке сельскохозяйственной продукции способом, приводящим к их переработке в иную продукцию (консервирование, копчение,

хлебопечение), в том числе для производства напитков, алкогольных напитков и табачных изделий».

В соответствии с пунктом 9.1 Методических указаний №226, данный объект оценки в результате группировки отнесён к группе расчета 06.000.02

Кадастровая стоимость земельных участков, вид разрешенного использования которых изменился по сравнению с предыдущим туром кадастровой оценки, проведенным в 2014 году, или наименование вида разрешенного использования земельных участков не позволяет однозначно отнести объекты к определенной группе, определена с использованием средних УПКС по населенному пункту (в случае отсутствия по району), рассчитанных методом индексации прошлых результатов.

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 в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

ГОЛОСОВАЛИ:

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

за – 9 членов комиссии;
против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Определить кадастровую стоимость объекта недвижимости в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

Вопрос 3. Рассмотрение заявления

от 02.12.2021 №15 (кадастровый номер 36:16:1301006:266).

Предметом спора является:

вид объекта недвижимости	земельный участок
кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:16:1301006:266 Воронежская область, Новоусманский район, поселок 1-го отделения совхоза "Масловский", ул. Солнечная, 88б
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	41 897 830,37
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 "Агентство независимой оценки"
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	23 731 029,00

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

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией Администрации Новоусманского муниципального района Воронежской области (исх. от 15.12.2021 №15-11/7154), согласно которой, Администрация Новоусманского муниципального района Воронежской области не возражает против снижения кадастровой стоимости данного участка.

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией ГБУ ВО «ЦГКО ВО» (исх. от 20.12.2021 №52/3-12/326), согласно которой, объект оценки, в Перечне, предоставленном Росреестром, имел вид использования по документам - «для размещения асфальтного завода», что дало основание отнести

данный объект оценки к сегменту 6 «Производственная деятельность» с присвоением кода расчёта вида использования 06:060 «Строительная промышленность. Размещение ОКС, предназначенных для производства: строительных материалов (кирпичей, пиломатериалов, цемента, крепежных материалов), бытового и строительного газового и сантехнического оборудования, лифтов и подъемников, столярной продукции, сборных домов или их частей и тому подобной продукции».

В соответствии с пунктом 9.1 Методических указаний №226, данный объект оценки в результате группировки отнесён к группе расчета 06.000.02

Кадастровая стоимость земельных участков, вид разрешенного использования которых изменился по сравнению с предыдущим туром кадастровой оценки, проведенным в 2014 году, или наименование вида разрешенного использования земельных участков не позволяет однозначно отнести объекты к определенной группе, определена с использованием средних УПКС по населенному пункту (в случае отсутствия по району), рассчитанных методом индексации прошлых результатов.

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 в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

ГОЛОСОВАЛИ:

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

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

за – 9 членов комиссии;
против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Определить кадастровую стоимость объекта недвижимости в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

Вопрос 4. Рассмотрение заявления

от 02.12.2021 №16 (кадастровый номер 36:16:0102011:37).

Предметом спора является:

вид объекта недвижимости	земельный участок
кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:16:0102011:37 Воронежская область, Новоусманский район, с. Новая Усмань, ул. Промышленная, 1/4
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	13 156 305,80
Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.
Сведения о СРО оценщиков, члены которой осуществили определение рыночной стоимости объекта недвижимости	АССОЦИАЦИЯ «РУССКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ»
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	Частнопрактикующий оценщик Трюшников Евгений Сергеевич
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	9 185 700,00

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

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией Администрации Новоусманского муниципального района Воронежской области (исх. от 15.12.2021 №15-11/7154), согласно которой, Администрация Новоусманского муниципального района Воронежской области возражает с

оспариванием кадастровой стоимости земельного участка 36:16:0102011:37 в сторону понижения.

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией ГБУ ВО «ЦГКО ВО» (исх. от 20.12.2021 №52/3-12/326), согласно которой, объект оценки, в Перечне, предоставленном Росреестром, имел вид использования по документам - «Для производственных целей», что дало основание отнести данный объект оценки к сегменту 6 «Производственная деятельность» с присвоением кода расчёта вида использования 06:000 «Производственная деятельность». В соответствии с пунктом 9.1 Методических указаний №226, данный объект оценки в результате группировки отнесён к группе расчёта 06:000.01.02. Кадастровая стоимость 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 в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

ГОЛОСОВАЛИ:

Члены комиссии	За	Против
Калабухов Геннадий Алексеевич	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Москалев Алексей Игоревич	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Тархов Александр Евгеньевич	За	
Хабаров Андрей Михайлович	За	

Кнуров Александр Дмитриевич	За	
Юсупов Сергей Валентинович	За	

за – 9 членов комиссии;
против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Определить кадастровую стоимость объекта недвижимости в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

Вопрос 5. Рассмотрение заявления

от 02.12.2021

№17 (кадастровые номера 36:27:0010417:5 и 36:27:0010417:74).

Предметом спора является:

вид объекта недвижимости	земельный участок
кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:27:0010417:5 Воронежская область, Россошанский район, г. Россошь, ул. Ростовское шоссе, 26
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	16 976 303,19
Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.
Сведения о СРО оценщиков, члены которой осуществили определение рыночной стоимости объекта недвижимости	АССОЦИАЦИЯ «РУССКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ»
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	Частнопрактикующий оценщик Трюшников Евгений Сергеевич
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	11 852 300,00

вид объекта недвижимости	земельный участок
кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:27:0010417:74 Воронежская область, Россошанский район, г. Россошь, ул. Ростовское шоссе, 28
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	12 243 355,16
Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.

Сведения о СРО оценщиков, члены которой осуществили определение рыночной стоимости объекта недвижимости	АССОЦИАЦИЯ «РУССКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ»
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	Частнопрактикующий оценщик Трюшников Евгений Сергеевич
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	8 607 500,00

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

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией ГБУ ВО «ЦГКО ВО» (исх. от 20.12.2021 №52/3-12/326), согласно которой, объект оценки, с кадастровым номером 36:27:0010417:5 в Перечне, предоставленном Росреестром, имел вид использования по документам - «Для эксплуатации автозаправочной станции», а объект оценки с кадастровым номером 36:27:0010417:74 – «Для автозаправочной станции», что дало основание отнести данные объекты оценки к сегменту 6 «Производственная деятельность» с присвоением кода расчёта вида использования 04:095 «Объекты придорожного сервиса. Размещение автозаправочных станций (бензиновых, газовых)». В соответствии с пунктом 9.1 Методических указаний №226, данные объекты оценки в результате группировки отнесены к группе расчета 04.099.02.01.

Кадастровая стоимость данных объектов рассчитывалась с использованием сравнительного подхода (применение обосновано достаточным количеством информации об аналогах и о ценообразующих факторах) методом статистического (регрессионного) моделирования в следующей последовательности:

произведен расчет путём умножения удельного показателя стоимости земельного участка, полученного с использованием формулы, используемой для расчета группы 04:000.02.01 сегмента 4 на поправочный коэффициент функционального использования 0,96;

после чего определена кадастровая стоимость объекта оценки путем умножения удельного показателя кадастровой стоимости (УПКС) на площадь земельного участка.

В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:

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

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

На стр. 23-24 Отчета, делая обзор рынка земельных участков Оценщик приводит таблицу с диапазонами цен земельных участков в Воронежской области, при этом описание рынка земельных участков представлено в большей степени для г. Воронеж и его районов.

На стр.27-28 Отчета в таблице Ценообразующих факторов для фактора наличие улучшений представлена информация о транспортных подъездных путях, для фактора площадь - об улучшениях, характеристика и диапазон значений фактора «назначение» представлены в комментариях к фактору категория земель, что вводит в заблуждение.

При проведении расчетов Оценщик использует не идентифицированные объекты-аналоги №1 и №3. Невозможно провести идентификацию объектов и подтвердить разрешенное использование, уточнить местоположение, наличие строений на участке и другие характеристики, влияющие на стоимость.

Нарушены требования ФСО №1 п.8 Информация о событиях, произошедших после даты оценки, может быть использована для определения стоимости объекта оценки только для подтверждения тенденций, сложившихся на дату оценки, в том случае, когда такая информация соответствует сложившимся ожиданиям рынка на дату оценки.

Оценщик использует информацию о событиях, произошедших после даты оценки (01.01.2020). На стр. 35 Отчета представлен скриншот объявления для объекта - аналога №1 с указанием даты объявления «дата статистики 2014-09-21/2020-05-31». Кроме того, в нарушение требований п.5 ст.11 Федерального закона №135-ФЗ Отчет не должен допускать неоднозначное толкование или вводить в заблуждение. На стр.38-39 Отчета в Таблице 12 Расчет рыночной стоимости земельных участков указана дата предложения для объекта-аналога №1 - 29.12.2019, а в скриншоте объявления для объекта - аналога №1 указана «дата статистики 2014-09-21/2020-05-31».

ВЫВОД

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

Председательствующим на голосовании вынесен вопрос об отклонении заявления
о
пересмотре кадастровой стоимости земельного участка с кадастровым номером
36:27:0010417:5.

ГОЛОСОВАЛИ:

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

Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Москалев Алексей Игоревич	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Тархов Александр Евгеньевич	За	
Хабаров Андрей Михайлович	За	
Кнуров Александр Дмитриевич	За	
Юсупов Сергей Валентинович	За	

за – 9 членов комиссии;
против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Отклонить заявление

Председательствующим на голосовании вынесен вопрос об отклонении заявления о пересмотре кадастровой стоимости земельного участка с кадастровым номером **36:27:0010417:74.**

ГОЛОСОВАЛИ:

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

за – 9 членов комиссии;
против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Отклонить заявление

Вопрос 6. Рассмотрение заявления

от 02.12.2021 №18 (кадастровый номер 36:31:0100051:56).

Предметом спора является:

вид объекта недвижимости	земельный участок
кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:31:0100051:56 Воронежская область, Хохольский район, р. п. Хохольский, ул. Шуры Лавлинской, 128
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	5 881 634,00
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	Частнопрактикующий оценщик Трюшников Евгений Сергеевич
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	3 783 000,00

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

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией Администрации Хохольского городского поселения Хохольского муниципального района Воронежской области (исх. от 17.12.2021 №1218), согласно которой, Администрация Хохольского городского поселения Хохольского муниципального района Воронежской области возражает против снижения кадастровой стоимости данного участка.

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией ГБУ ВО «ЦГКО ВО» (исх. от 20.12.2021 №52/3-12/326), согласно которой, объект оценки, в Перечне, предоставленном Росреестром, имел вид использования по документам - «для строительства производственного цеха», что дало основание

отнести данный объект оценки к сегменту 6 «Производственная деятельность» с присвоением кода расчёта вида использования 06:000 «Производственная деятельность». В соответствии с пунктом 9.1 Методических указаний №226, данный объект оценки в результате группировки отнесён к группе расчёта 06:000.01.03. Кадастровая стоимость данного объекта рассчитывалась сравнительным подходом (применение обосновано достаточным количеством информации об аналогах и о ценообразующих факторах) методом статистического (регрессионного) моделирования.

В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:

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 в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

ГОЛОСОВАЛИ:

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

за – 9 членов комиссии;

против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Определить кадастровую стоимость объекта недвижимости в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

Вопрос 7. Рассмотрение заявления

от 02.12.2021 №19 (кадастровый номер 36:34:0506046:1985).

Предметом спора является:

вид объекта недвижимости	земельный участок
кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:34:0506046:1985 Воронежская область, г. Воронеж, ул. Космонавтов, бл
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	15 176 417,40
Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.
Сведения о СРО оценщиков, члены которой осуществили определение рыночной стоимости объекта недвижимости	АССОЦИАЦИЯ «РУССКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ»
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	Частнопрактикующий оценщик Трюшников Евгений Сергеевич
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	10 514 000,00

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

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией ГБУ ВО «ЦГКО ВО» (исх. от 20.12.2021 №52/3-12/326), согласно которой, объект оценки, в Перечне, предоставленном Росреестром, имел вид использования по документам - «складская база промышленных и хозяйственных товаров (V класс вредности)», что дало основание отнести данный объект оценки к сегменту б «Производственная деятельность» с присвоением кода расчёта вида использования 06:090 «Склады. Размещение сооружений, имеющих назначение по временному хранению, распределению и перевалке грузов (за исключением хранения стратегических запасов), не являющихся частями производственных комплексов, на которых был создан груз: промышленные базы, склады, погрузочные терминалы и доки, за исключением железнодорожных перевалочных складов». В соответствии с пунктом 9.1 Методических указаний №226, данный объект оценки в результате

группировки отнесён к группе расчета 06:000.01.01. Кадастровая стоимость данного объекта рассчитывалась сравнительным подходом (применение обосновано достаточным количеством информации об аналогах и о ценообразующих факторах) методом статистического (регрессионного) моделирования.

В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:

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

ВЫВОД

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

Председательствующим на голосовании вынесен вопрос об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

ГОЛОСОВАЛИ:

Члены комиссии	За	Против
Калабухов Геннадий Алексеевич	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Москалев Алексей Игоревич	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Тархов Александр Евгеньевич	За	
Хабаров Андрей Михайлович	За	
Киуров Александр Дмитриевич	За	
Юсупов Сергей Валентинович	За	

за – 9 членов комиссии;

против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Определить кадастровую стоимость объекта недвижимости в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

Вопрос 8. Рассмотрение заявления

от 02.12.2021 №20

(кадастровый номер 36:34:0502001:53).

Предметом спора является:

вид объекта недвижимости	земельный участок
кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:34:0502001:53 Воронежская область, г. Воронеж, ул. Тихий Дон, 61в
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	64 648 634,40
Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.
Сведения о СРО оценщиков, члены которой осуществили определение рыночной стоимости объекта недвижимости	Некоммерческое партнерство «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ» (НП «АРМО»)
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	ООО "Эстим-Такс"
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	31 830 000,00

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

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией ГБУ ВО «ЦГКО ВО» (исх. от 20.12.2021 №52/3-12/326), согласно которой, объект оценки, в Перечне, предоставленном Росреестром, имел вид использования по документам - «Склады», что дало основание отнести данный объект оценки к сегменту 6 «Производственная деятельность» с присвоением кода расчёта вида использования 06:000 «Производственная деятельность». В соответствии с пунктом 9.1 Методических указаний №226, данный объект оценки в результате группировки отнесён к группе расчета 06:000.01.01. Кадастровая стоимость данного объекта рассчитывалась сравнительным подходом (применение обосновано достаточным количеством информации об аналогах и о ценообразующих факторах) методом статистического (регрессионного) моделирования.

В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:

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

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

Указанные в объявлении данные об объектах-аналогах №1 и №2, не позволяют провести идентификацию земельных участков и определить его характеристики: местоположение, подтвердить вид разрешенного использования, наличие или отсутствие строений, наличие асфальтированных подъездных путей, наличие ж/д ветки, наличие асфальтированного покрытия, близость крупных автомагистралей города и другие характеристики, оказывающие влияние на их стоимость.

Нарушен пункт статьи 11 Федерального закона об оценочной деятельности в Российской Федерации №135-ФЗ отчет не должен допускать неоднозначное толкование или вводить в заблуждение» и **пункт 5 ФСО №3** - «содержание отчета об оценке не должно вводить в заблуждение заказчика оценки и иных заинтересованных лиц (пользователи отчета об оценке), а также не должно допускать неоднозначного толкования полученных результатов».

На стр. 36 в тексте объявления (скриншот) объекта аналога №1 указана площадь - «50 сот.», на стр.37 при уточнении информации об объекте аналоге №1 оценщик указывает, что общая площадь – «2000 кв. м», однако в расчетах используется площадь 5 000 кв. м. Данная информация вводит в заблуждение.

ВЫВОД

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

Председательствующим на голосовании вынесен вопрос об отклонении заявления

о пересмотре кадастровой стоимости земельного участка с кадастровым номером **36:34:0502001:53**.

ГОЛОСОВАЛИ:

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

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

за – 9 членов комиссии;
против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Отклонить заявление

Вопрос 9. Рассмотрение

от 06.12.2021 №21 (кадастровый номер 36:27:0010301:763).

Предметом спора является:

вид объекта недвижимости	земельный участок
кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:27:0010301:763 Воронежская область, г. Россошь, ул. 50 лет СССР, 73
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	267 410 404,33
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	Саморегулируемая организация Региональная ассоциация оценщиков
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	ООО "Правовой центр судебной экспертизы"
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	42 105 000,00

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

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией ГБУ ВО «ЦГКО ВО» (исх. от 20.12.2021 №52/3-12/326), согласно которой, объект оценки, в Перечне, предоставленном Росреестром, имел вид использования по документам - «Для производственной базы», что дало основание отнести данный объект оценки к сегменту 6 «Производственная деятельность» с присвоением кода расчёта вида использования 06:000 «Производственная деятельность». В

соответствии с пунктом 9.1 Методических указаний №226, данный объект оценки в результате группировки отнесён к группе расчета 06:000.01.02. Кадастровая стоимость данного объекта рассчитывалась сравнительным подходом (применение обосновано достаточным количеством информации об аналогах и о ценообразующих факторах) методом статистического (регрессионного) моделирования.

В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:

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

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

В разделе 10.2 оценщик делает вывод о том, что земельный участок относится к активному рынку. Далее в отчете, в разделе 10.3 оценщик делает противоположный вывод о том, что рынок земельных участков следует признать достаточно пассивным, т.е. не активным. В расчетах, при определении корректировки на торг применяется значение для активного рынка.

Нарушены требования ФСО № 7 п.22б 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.

Согласно справочнику оценщика, под ред. Лейфера Л.А. «использование корректировок ограничено для объектов, существенно отличающихся друг от друга по тем или иным параметрам сравнения. Использование корректирующего коэффициента, большего по значению, чем +/- 3%, может говорить о таком существенном различии и свидетельствует о том, что использование таких объектов в качестве объектов-аналогов не рекомендуется.

Итоговые корректирующие коэффициенты для объектов-аналогов составляю: -50%, -46%, -48%, что указывает на существенное отличие подобранных объектов 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 земельного участка с кадастровым номером **36:27:0010301:763.**

ГОЛОСОВАЛИ:

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

за – 9 членов комиссии;
против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Отклонить заявление

Вопрос 10. Рассмотрение заявления

от 08.12.2021 №22 (кадастровый номер

36:34:0305008:18).

Предметом спора является:

вид объекта недвижимости	земельный участок
кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:34:0305008:18 Воронежская область, г. Воронеж, ул. Ильюшина, 5в
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	1 826 187,89
Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.
Сведения о СРО оценщиков, члены которой осуществили определение рыночной стоимости объекта недвижимости	Некоммерческое партнерство Саморегулируемая организация "Деловой Союз Оценщиков"
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	ООО "Агентство независимой оценки"

Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	6 496 000,00
--	--------------

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

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией ГБУ ВО «ЦГКО ВО» (исх. от 20.12.2021 №52/3-12/326), согласно которой, объект оценки, в Перечне, предоставленном Росреестром, имел вид использования по документам - «Проектирование и строительство производственно-складской базы, (производство металлических конструкций, складирование металла и стройматериалов)». Кроме того, в Перечне содержались сведения об оспаривании предыдущей кадастровой стоимости (Решение областного суда За-117/2014 от 20.04.2017), что дало основание отнести данный объект оценки к сегменту 14 «Иное использование» с присвоением кода расчёта вида использования 06:000 «Производственная деятельность». В соответствии с пунктом 9.1 Методических указаний №226, данный объект оценки в результате группировки отнесён к группе расчёта 14:000. Кадастровая стоимость данного объекта рассчитывалась сравнительным подходом, методом индексации предыдущих результатов.

В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:

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

1. Оценщик характеризует предложение на рынке земельных участков как избыточное (стр. 25 Отчета); процент уторгования принят на уровне активного рынка (стр. 40 Отчета). Активный рынок – это рынок, характеризующийся большим объемом совершаемых операций (что невозможно без большого объема предложений). При этом, в рамках необходимого описания объема доступных рыночных данных об объектах-аналогах, оценщик приводит выборку всего из четырех предложений земельных участков под промышленную застройку (стр. 37-38 Отчета) и одного участка под ИЖС. Такой объем предложений не соответствует ни активному рынку, ни избыточному предложению на нём.

2. Данные расчётной таблицы по объекту-аналогу №3 не соответствуют данным объявления. В объявлении указана цена предложения 25 млн.; площадь, указанная в тексте - 5,28 Га. (в тексте объявления указывается точное значение площади объекта, а в форме, заполняемой при публикации объявления – её округленное значение). В расчётной таблице указана цена – 22 000 000, площадь – 5 га, причём, цена предложения названа ценой продажи:

3. Оценщик вводит корректировку на местоположение, рассчитанную с помощью степенной модели, ссылаясь на «Справочник оценщика недвижимости» под ред. к.т.н. Лейфер Л.А., 2018 г. (стр. 40 Отчета). В указанном справочнике приведены степенные модели снижения стоимости земельных участков при удалении от областного центра (стр. 182 Справочника):

Расстояние до областного центра не является фактором стоимости для объекта оценки и аналогов, поскольку и объект оценки, и аналоги расположены в областном центре. Влияние какого именно фактора стоимости рассматривал оценщик, в Отчете не объяснено. Введение корректировки не обосновано.

4. В расчетной таблице объекту оценки и аналогам присвоены «зональные коэффициенты», значение которых не объяснено, а применение противоречит логике: объект оценки и аналог №3 имеют одинаковый «зональный коэффициент», однако оценщик вводит для аналога корректировку; «зональный коэффициент» аналогов №№ 1,2 и объекта оценки различаются, но оценщик корректировки не вводит:

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

Указанные в объявлении данные объектов сравнения не позволяют провести идентификацию земельных участков и определить их характеристики: местоположение, подтвердить вид разрешенного использования, наличие или отсутствие строений, наличие асфальтированных подъездных путей, близость крупных автомагистралей города и другие характеристики, оказывающие влияние на его стоимость.

5. **Нарушены требования ФСО №7 п.11в** анализ рынка объекта оценки, представленный в отчете, должен содержать фактические данные о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен. Приведенный интервал значений цен в секторе земельных участков под промышленную застройку в Левобережном районе: от 221 руб./кв. м. до 2 195 руб./кв.м (стр. 26 Отчета) не соответствует объявлениям с фактическими данными о ценах предложений в объявлениях, представленных оценщиком в количестве трёх (стр. 37-38 Отчета): 473,5 руб./кв.м (25 000 000 руб./52 800 кв. м), 461,5 руб./кв.м (60 000 000 руб./130 000 кв.м), 433,3 руб./кв.м. (13 000 000 руб./30 000 кв.м).

Объявления с предложениями к продаже участков по ценам 221 руб./кв.м и 2 195 руб./кв.м не представлены. Таким образом, приведенный в Отчете анализ рынка не соответствует требованиям ФСО №7.

6. **Нарушены требования ФСО №7 п.22д** при применении метода корректировок каждый объект-аналог сравнивается с объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), выявляются различия объектов

по этим факторам, и цена объекта-аналога или ее удельный показатель корректируется по выявленным различиям с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки. При этом корректировка по каждому элементу сравнения основывается на принципе вклада этого элемента в стоимость объекта.

Согласно данным Росреестра, аналог №3 с кадастровым номером 36:34:0104043:35, расположенный по адресу: г. Воронеж, ул. Планетная 26 а/2 имеет площадь 52 826 кв.м. и ВРИ отдых (рекреация). Необходимо ввести корректирующий коэффициент на ВРИ и учесть точную площадь участка

ВЫВОД

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

Председательствующим на голосовании вынесен вопрос об отклонении заявления о пересмотре кадастровой стоимости земельного участка с кадастровым номером **36:34:0305008:18.**

ГОЛОСОВАЛИ:

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

за – 9 членов комиссии;

против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Отклонить заявление

Вопрос 11. Рассмотрение заявления

от 08.12.2021 №22 (кадастровый номер 36:34:0305002:11).

Предметом спора является:

вид объекта недвижимости	земельный участок
кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:34:0305002:11 Воронежская область, г. Воронеж, ул. Димитрова, 124
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	6 088 628,34
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 "МЕЖРЕГИОНАЛЬНЫЙ СОЮЗ ОЦЕНЩИКОВ"
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	ООО "ЛИНГВА"
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	4 543 828,00

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

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией ГБУ ВО «ЦГКО ВО» (исх. от 20.12.2021 №52/3-12/326), согласно которой, объект оценки, в Перечне, предоставленном Росреестром, имел вид использования по документам - «фактически занимаемый пунктом по приему, хранению и отпуску нефтепродуктов», что дало основание отнести данный объект оценки к сегменту б «Производственная деятельность» с присвоением кода расчёта вида использования 06:090 «Склады. Размещение сооружений, имеющих назначение по временному хранению, распределению и перевалке грузов (за исключением хранения стратегических запасов), не являющихся частями производственных комплексов, на которых был создан груз: промышленные базы, склады, погрузочные терминалы и доки, за исключением железнодорожных перевалочных складов». В соответствии с пунктом 9.1 Методических указаний №226, данный объект оценки в результате группировки отнесён к группе расчёта 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 в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

ГОЛОСОВАЛИ:

Члены комиссии	За	Против
Калабухов Геннадий Алексеевич	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Москалев Алексей Игоревич	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Тархов Александр Евгеньевич	За	
Хабаров Андрей Михайлович	За	
Кнуров Александр Дмитриевич	За	
Юсунов Сергей Валентинович	За	

за – 9 членов комиссии;

против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Определить кадастровую стоимость объекта недвижимости в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

Вопрос 12. Рассмотрение заявления

от 13.12.2021 №24 (кадастровый номер 36:34:0305001:1982).

Предметом спора является:

вид объекта недвижимости	земельный участок
кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:34:0305001:1982 Воронежская область, г. Воронеж, ул. Волгоградская, д.39/4
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	34 190 067,34
Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.
Сведения о СРО оценщиков, члены которой осуществили определение рыночной стоимости объекта недвижимости	АССОЦИАЦИЯ «РУССКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ»
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	ООО "Воронежское Бюро Оценки"
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	26 866 697,00

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

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией ГБУ ВО «ЦГКО ВО» (исх. от 20.12.2021 №52/3-12/326), согласно которой, объект оценки, в Перечне, предоставленном Росреестром, имел вид использования по документам - «Завод», что дало основание отнести данный объект оценки к сегменту 6 «Производственная деятельность» с присвоением кода расчёта вида использования 06:000 «Производственная деятельность». В соответствии с пунктом 9.1 Методических указаний №226, данный объект оценки в результате группировки отнесён к группе расчёта 06:000.01.01. 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 в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

ГОЛОСОВАЛИ:

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

за – 9 членов комиссии;
против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Определить кадастровую стоимость объекта недвижимости в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

Вопрос 13. Рассмотрение заявления

от 14.12.2021 №25

(кадастровые номера 36:34:0208079:213; 36:34:0208079:11543).

Предметом спора является:

вид объекта недвижимости	земельный участок
кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:34:0208079:213 Воронежская область, г. Воронеж, ул. Краснодонская, д.18б
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	14 284 735,85
Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.

Сведения о СРО оценщиков, члены которой осуществили определение рыночной стоимости объекта недвижимости	Некоммерческое партнерство Саморегулируемая организация "Деловой Союз Оценщиков"
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	ООО "Статус"
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	10 667 000,00

вид объекта недвижимости	земельный участок
кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:34:0208079:11543 Воронежская область, г. Воронеж, прилегающий к земельному участку по ул. Краснодонская, д.186 (36:34:0208079:213)
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	4 898 903,94
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.)	3 680 000,00

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

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией Управления имущественных и земельных отношений Администрации городского округа город Воронеж (исх. от 16.12.2021 №17965132, 17965118), согласно которой, снижение кадастровой стоимости данных участков считается нецелесообразным.

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией ГБУ ВО «ЦГКО ВО» (исх. от 20.12.2021 №52/3-12/326), согласно которой, объект оценки с кадастровым номером 36:34:0208079:213, в Перечне, предоставленном Росреестром, имел вид использования по документам - «производственная база III-V класса вредности», объект оценки с кадастровым номером 36:34:0208079:11543 - «промышленные предприятия и коммунально - складские организации III - V классов вредности», что дало основание отнести данные объект оценки к сегменту 6 «Производственная деятельность» с присвоением кода расчёта вида использования 06:000 «Производственная деятельность» и 06:090 «Склады. Размещение

сооружений, имеющих назначение по временному хранению, распределению и перевалке грузов (за исключением хранения стратегических запасов), не являющихся частями производственных комплексов, на которых был создан груз: промышленные базы, склады, погрузочные терминалы и доки, за исключением железнодорожных перевалочных складов» соответственно. В соответствии с пунктом 9.1 Методических указаний №226, данные объекты оценки в результате группировки отнесены к группе расчета 06:000.01.01. 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, установленных федеральными стандартами оценки (далее – ФСО), к описанию в отчете об оценке информации, используемой при проведении оценки, что выражается в том, что:

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

Указанные в объявлении данные объектов аналогов №1, №2 и №3 не позволяют провести идентификацию земельных участков и определить их характеристики: местоположение, вид разрешенного использования, наличие или отсутствие строений, наличие асфальтированных подъездных путей, близость крупных автомагистралей города и другие характеристики, оказывающие влияние на его стоимость.

ВЫВОД

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

Председательствующим на голосовании вынесен вопрос об отклонении заявления о пересмотре кадастровой стоимости земельного участка с кадастровым номером **36:34:0208079:213**.

ГОЛОСОВАЛИ:

Члены комиссии	За	Против
Калабухов Геннадий Алексеевич	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Москалев Алексей Игоревич	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	

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

за – 9 членов комиссии;
против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Отклонить заявление

Председательствующим на голосовании вынесен вопрос об отклонении заявления о пересмотре кадастровой стоимости земельного участка с кадастровым номером **36:34:0208079:11543**.

ГОЛОСОВАЛИ:

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

за – 9 членов комиссии;
против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Отклонить заявление

Вопрос 14. Рассмотрение заявления

(кадастровый номер 36:34:0203013:5870).

от 14.12.2021 №26

Предметом спора является:

вид объекта недвижимости	земельный участок
кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:34:0203013:5870 Воронежская область, г.Воронеж, ул.Генерала Лизюкова, 5бд
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	1 306 181,70
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.)	597 000,00

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

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией Управления имущественных и земельных отношений Администрации городского округа город Воронеж (исх. от 16.12.2021 №17965132, 17965118), согласно которой, снижение кадастровой стоимости данных участков считается нецелесообразным.

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией ГБУ ВО «ЦГКО ВО» (исх. от 20.12.2021 №52/3-12/326), согласно которой, объект оценки, в Перечне, предоставленном Росреестром, имел вид использования по документам - «для проектирования и строительства магазина товаров первой необходимости», что дало основание отнести данный объект оценки к сегменту б «Производственная деятельность» с присвоением кода расчёта вида использования 04:040 «Магазины. Здания, сооружения, помещения, предназначенные для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5 000 кв. м». В соответствии с пунктом 9.1 Методических указаний №226, данный объект оценки в результате группировки отнесён к группе расчета 06:000.01 Кадастровая стоимость данного объекта рассчитывалась сравнительным подходом (применение обосновано достаточным количеством информации об аналогах и о ценообразующих факторах) методом статистического (регрессионного) моделирования.

В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:

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

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

1. В отчете в табл. 3, стр. 8 «Сведения об оценщике, работающем на основании трудового договора», отсутствуют сведения о квалификационном аттестате по оценке недвижимости.

2. На стр. 13 Отчета в «Анализе наилучшего и наиболее эффективного использования, оценщик делает вывод о том, что наиболее эффективное использование оцениваемого участка – коммерческая застройка. Однако на стр. 34 Отчета оценщик описывает, что «Для подбора объектов-аналогов был произведен поиск предложений о продаже объектов недвижимости среди земель населенных пунктов с разрешенным использованием для промышленно-складской застройки, в местах расположения, сопоставимых с расположением объекта оценки. В результате были выбраны объекты, которые наиболее сопоставимые по функциональному сходству – складского назначения», что вводит в заблуждение

3. В анализе рынка отсутствуют предложения о продаже схожих земельных участков в районе местоположения объекта оценки, выводы о ценообразовании объекта оценки некорректны.

4. На стр. 25 Отчета, оценщик делает вывод, о том, что оцениваемый участок попадает в размер – мелкие участки до 0,5 га. Однако при расчете корректировки на площадь стр. 40, оценщик указывает, что объект оценки по размеру относится к участкам до 1 га.

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

Указанные в объявлении данные объектов аналогов №2 и №3 не позволяют провести идентификацию земельных участков и определить их характеристики: местоположение, вид разрешенного использования, наличие или отсутствие строений, наличие асфальтированных подъездных путей, близость крупных автомагистралей города и другие характеристики, оказывающие влияние на его стоимость.

На стр. 35 Отчета в табл. 9 «Параметры объектов-аналогов», ссылки на объявления объектов аналогов № 2 и №3 не соответствуют скриншотам объявлений соответствующих объектов аналогов.

Нарушены требования ФСО №7: глава VII, пункт 22д: при применении

метода корректировок каждый объект-аналог сравнивается с объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам аналога), выявляются различия объектов по этим факторам и цена объекта-аналога или ее удельный показатель корректируется по выявленным различиям с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки. При этом корректировка по каждому элементу аналога основывается на принципе вклада этого элемента в стоимость объекта.

1. Исходя из текста объявления на стр. 36, объект аналог имеет вид разрешённого использования: под строительство 6 гаражей, автосервиса, склада. Необходимо ввести корректировку на ВРИ, так как объект оценки относится к коммерческому назначению.

2. Отсутствует корректировка на «красную линию». Объект оценки расположен на «красной линии» оживлённой улицы., объект аналог №3 расположен в глубине квартала.

3. Корректировка на местоположение учтена неправильно. В данном случае оценщик учитывает расположение относительно магистралей города. Корректировка на местоположение характеризует саму зону, в которой расположен объект оценки, а не доступность относительно дорог.

ВЫВОД

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

Председательствующим на голосовании вынесен вопрос об отклонении заявления о пересмотре кадастровой стоимости земельного участка с кадастровым номером **36:34:0203013:5870**.

ГОЛОСОВАЛИ:

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

за – 9 членов комиссии;
против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Отклонить заявление

Вопрос 15. Рассмотрение заявления

от 14.12.2021 №27 (кадастровые номера
36:34:0105036:1290; 36:34:0105036:1291; 36:34:0105036:1283; 36:34:0105039:577).

Предметом спора является:

вид объекта недвижимости	земельный участок
кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:34:0105036:1290 Воронежская область, г. Воронеж, пр-кт Ленинский, 174/17
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	9 514 246,01
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	АССОЦИАЦИЯ «РУССКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ»
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	ООО "ФИНАНСОВЫЙ-КОНСАЛТИНГ"
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	7 088 700,00

вид объекта недвижимости	земельный участок
кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:34:0105036:1291 Воронежская область, г. Воронеж, пр-кт Ленинский, 174/37
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	6 485 956,72
Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.
Сведения о СРО оценщиков, члены которой осуществили определение рыночной стоимости объекта недвижимости	АССОЦИАЦИЯ «РУССКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ»
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	ООО "ФИНАНСОВЫЙ-КОНСАЛТИНГ"

Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	4 946 350,00
вид объекта недвижимости	земельный участок
кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:34:0105036:1283 Воронежская область, г. Воронеж, пр-кт Ленинский, 174/36
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	6 370 168,32
Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.
Сведения о СРО оценщиков, члены которой осуществили определение рыночной стоимости объекта недвижимости	АССОЦИАЦИЯ «РУССКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ»
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	ООО "ФИНАНСОВЫЙ-КОНСАЛТИНГ"
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	3 959 990,00

вид объекта недвижимости	земельный участок
кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:34:0105039:577 Воронежская область, г. Воронеж, ул. Остужева, 43в
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	596 289,72
Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.
Сведения о СРО оценщиков, члены которой осуществили определение рыночной стоимости объекта недвижимости	АССОЦИАЦИЯ «РУССКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ»
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	ООО "ФИНАНСОВЫЙ-КОНСАЛТИНГ"
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	444 040,00

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

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией ГБУ ВО «ЦГКО ВО» (исх. от 20.12.2021 №52/3-12/326), согласно которой, в Перечне, представленном Росреестром:

объект оценки с кадастровым номером 36:34:0105036:1290, имел вид использования по документам - «предприятие оптовой и мелкооптовой торговли (непродовольственное) и офисные помещения», что дало основание отнести данный объект оценки к сегменту 4 «Предпринимательство» с присвоением кода расчёта вида использования 04:000 "Предпринимательство";

объект оценки с кадастровым номером 36:34:0105036:1291, имел вид использования по документам - «предприятие оптовой и мелкооптовой торговли (непродовольственное) и офисные помещения», что дало основание отнести данный объект оценки к сегменту 4 «"Предпринимательство"» с присвоением кода расчёта вида использования 04:000 "Предпринимательство"

В соответствии с пунктом 9.1 Методических указаний №226, данные объекты оценки в результате группировки отнесены 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 Перечне, представленном Росреестром, объект оценки с кадастровым номером 36:34:0105036:1283, имел вид использования по документам - «сооружение железнодорожного транспорта», что дало основание отнести данный объект оценки к сегменту 6 «Производственная деятельность» с присвоением кода расчёта вида использования 07:013 "Железнодорожный транспорт. Размещение погрузочно-разгрузочных площадок, прирельсовых складов (за исключением складов горюче-смазочных материалов и автозаправочных станций любых типов, а также складов, предназначенных для хранения опасных веществ и материалов, не предназначенных непосредственно для обеспечения железнодорожных перевозок) и иных объектов при условии соблюдения требований безопасности движения, установленных федеральными законами".

объект оценки с кадастровым номером 36:34:0105036:577, имел вид использования по документам - «производственное здание», что дало основание отнести данный объект оценки к сегменту 6 «Производственная деятельность» с присвоением кода расчёта вида использования 06:000 «Производственная деятельность».

В соответствии с пунктом 9.1 Методических указаний №226, данный объект оценки в результате группировки отнесён к группе расчета 06:000.01.01. Кадастровая стоимость 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 **36:34:0105036:1290** в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

ГОЛОСОВАЛИ:

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

за – 9 членов комиссии;
против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Определить кадастровую стоимость объекта недвижимости в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

Председательствующим на голосовании вынесен вопрос об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером **36:34:0105036:1291** в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

ГОЛОСОВАЛИ:

Члены комиссии	За	Против
Калабухов Геннадий Алексеевич	За	

Сенцова Марина Владимировна	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Москалев Алексей Игоревич	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Тархов Александр Евгеньевич	За	
Хабаров Андрей Михайлович	За	
Кнуров Александр Дмитриевич	За	
Юсупов Сергей Валентинович	За	

за – 9 членов комиссии;
против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Определить кадастровую стоимость объекта недвижимости в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

Председательствующим на голосовании вынесен вопрос об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером **36:34:0105036:1283** в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

ГОЛОСОВАЛИ:

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

за – 9 членов комиссии;
против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Определить кадастровую стоимость объекта недвижимости в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

Председательствующим на голосовании вынесен вопрос об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером **36:34:0105039:577** в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

ГОЛОСОВАЛИ:

Члены комиссии	За	Против
Калабухов Геннадий Алексеевич	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Москалев Алексей Игоревич	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Тархов Александр Евгеньевич	За	
Хабаров Андрей Михайлович	За	
Киуров Александр Дмитриевич	За	
Юсупов Сергей Валентинович	За	

за – 9 членов комиссии;
против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Определить кадастровую стоимость объекта недвижимости в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

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

Председатель комиссии



С.В. Юсупов

Секретарь



Е.Ю. Банкатова