



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

**Протокол № 5**

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

01.04.2022  
11:00 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:*

Общественный представитель Уполномоченного  
по защите прав предпринимателей в Воронежской  
области

Марина Владимировна  
Сенцова

Заместитель генерального директора  
ОАО «Воронежстройинформ», оценщик

Дмитрий Сергеевич  
Чернов

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

Дмитрий Анатольевич  
Цыганков

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  
КалагастоваГлавный специалист отдела кадастровой оценки  
ГБУ ВО «ЦГКО ВО»Елена Вячеславовна  
Немцова**Докладчик Сергей Валентинович Юсупов**

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

**ПОВЕСТКА ДНЯ:**

1. Рассмотрение заявления  
от 14.03.2022  
№22 (кадастровый номер 36:16:0102011:34).
2. Рассмотрение заявления  
от 14.03.2022 №23 (кадастровые номера 36:05:0100142:20 и  
36:27:0010600:80).
3. Рассмотрение заявления  
от 14.03.2022 №24 (кадастровый номер 36:34:0310012:1821).
4. Рассмотрение заявления  
от 14.03.2022 №25 (кадастровый номер  
36:34:0209016:1328).
5. Рассмотрение заявления  
от 14.03.2022 №26 (кадастровый  
номер 36:34:0209016:1326).
6. Рассмотрение заявления  
от 14.03.2022 №27 (кадастровый номер  
36:34:0508001:101).
7. Рассмотрение заявления  
от 14.03.2022 №28  
(кадастровый номер 36:04:0102055:1186).
8. Рассмотрение заявления  
от  
14.03.2022 №29 (кадастровый номер 36:14:0540001:586).
9. Рассмотрение заявления  
от 21.03.2022 №30 (кадастровые  
номера 36:01:0010604:9 и 36:01:0010604:13).

**Вопрос 1.** Рассмотрение заявления

14.03.2022 №22 (кадастровый номер 36:16:0102011:34).

от

Предметом спора является:

вид объекта недвижимости	земельный участок
кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	<b>36:16:0102011:34</b> Воронежская область, Новоусманский р-н, с. Новая Усмань, ул. Дорожная, 30
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	41 375 148,60
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	Некоммерческое партнерство "Саморегулируемая межрегиональная ассоциация специалистов-оценщиков"
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	ООО "Проф-Оценка"
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	21 024 800,00

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 Новоусманского муниципального района Воронежской области (вх. от 28.03.2022 №52/3-1-22/23), согласно которой администрация Новоусманского муниципального района Воронежской области не возражает против снижения кадастровой стоимости земельного участка с кадастровым номером 36:16:0102011:34.

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией ГБУ ВО «ЦГКО ВО» (исх. от 28.03.2022 №52/3-12/87), согласно которой, объект оценки с кадастровым номером 36:16:0102011:34, в Перечне, предоставленном Росреестром, содержал следующую информацию о виде разрешенного использования: «Деловое управление, магазины, общественное питание», что дало основание отнести данный объект оценки к сегменту 4 «Предпринимательство» с присвоением кода расчёта вида использования 04:010 «Деловое управление. Здания, сооружения, помещения, используемые с целью размещения объектов управленческой деятельности, не связанной с государственным или муниципальным управлением и оказанием услуг, а также с целью обеспечения совершения сделок, не требующих передачи товара в момент их совершения между организациями, в том числе биржевая деятельность (за исключением банковской и страховой деятельности)».

В соответствии с пунктом 9.1 Методических указаний №226, данные объекты оценки в результате группировки отнесены к группе расчета: Все ОН\04.000\04.000.02\04.000.02.01.

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

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

- на стр. 19 в описании транспортного и пешеходного потоков упоминается удалённость от общественно-деловой зоны г. Воронежа, данный фактор не оказывает влияния на интенсивность пешеходного потока в районе расположения объекта оценки, так как он расположен в с. Новая Усмань.

- анализ рынка на стр. 30-35 представлен на конец 2019 г., тогда как дата оценки 29.10.2021 г. Приведенный в отчете анализ рынка не актуален на дату оценки и не отражает реальную рыночную ситуацию.

- не проведена идентификация объектов аналогов. Невозможно сделать выводы о достоверности сведений, используемых при определении рыночной стоимости.

- в анализе фактических предложений на дату оценки (стр. 8), диапазон цен указан от 192 руб. – 3 900 руб. за м2. При этом, аналог №1 используемый в расчетах не представлен в данном анализе и выходит за пределы максимального диапазона стоимости 1 м2. Его стоимость равна 4 375 руб./м2.

**Нарушены требования ФСО № 7 п 22д:** «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».

- применение корректировки на наличие улучшений, используемой в Отчете (табл. 17, стр. 59) не целесообразно, поскольку объект оценки относится к объектам, предназначенным для коммерческого использования. Применение данной корректировки согласно сведениям Справочника оценщика, используемого в отчете, применимо только для земельных участков под ИЖС и рекреацию.

- аналог №3, используемый в расчетной таблице №11, имеет кадастровый номер 36:25:6906000:128. По данным Росреестра, этот земельный участок относится к категории земли сельскохозяйственного использования с видом разрешенного использования – для садоводства и огородничества, площадь земельного участка составляет 2036 м2. К указанному аналогу необходимо внести корректировку на вид разрешенного использования, а также уточнить его площадь.

**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 **36:16:0102011:34.**

**ГОЛОСОВАЛИ:**

<b>Члены комиссии</b>	<b>За</b>	<b>Против</b>
Сенцова Марина Владимировна	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Хабаров Андрей Михайлович	За	
Кнуров Александр Дмитриевич	За	
Юсупов Сергей Валентинович	За	

за – 6 членов комиссии;  
против - 0.

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

**Вопрос 2.** Рассмотрение заявления

от 14.03.2022 №23 (кадастровые номера 36:05:0100142:20 и 36:27:0010600:80).

Предметом спора является:

вид объекта недвижимости	земельный участок
кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	<b>36:05:0100142:20</b> Воронежская область, р-н Бутурлиновский, г. Бутурлиновка, ул. Калинина, 188
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	7 212 209,84
Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.
Сведения о СРО оценщиков, члены которой осуществили определение рыночной стоимости объекта недвижимости	Саморегулируемая организация "Региональная ассоциация оценщиков"
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	ООО Юридическая компания "Бизнес консалтинг"
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	3 185 000,00

вид объекта недвижимости	земельный участок
кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	<b>36:27:0010600:80</b> Воронежская область, р-н Россошанский, г. Россошь, ул. Промышленная, 9а/2
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	36 933 519,98
Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.
Сведения о СРО оценщиков, члены которой осуществили определение рыночной стоимости объекта недвижимости	Саморегулируемая организация "Региональная ассоциация оценщиков"
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	ООО Юридическая компания "Бизнес консалтинг"
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	16 506 000,00

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 Бутурлиновского городского поселения Бутурлиновского муниципального района Воронежской области (вх. от 30.03.2022 №52/3-1-22/24), согласно которой администрация Бутурлиновского городского поселения Бутурлиновского муниципального района Воронежской области возражает против снижения кадастровой стоимости земельного участка с кадастровым номером 36:05:0100142:20.

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией ГБУ ВО «ЦГКО ВО» (исх. от 28.03.2022 №52/3-12/87), согласно которой:

- объект оценки с кадастровым номером 36:05:0100142:20 в Перечне, предоставленном Росреестром, содержал следующую информацию о виде разрешенного использования: «для производственных целей», что дало основание отнести данный объект оценки к сегменту 6 «Производственная деятельность» с присвоением кода расчёта вида использования 06:090 «Склады»;

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

- объект оценки с кадастровым номером 36:27:0010600:80 в Перечне, предоставленном Росреестром, содержал следующую информацию о виде разрешенного использования: «для производственной базы с подъездными ж/дорожными путями», что дало основание отнести данный объект оценки к сегменту 6 «Производственная деятельность» с присвоением кода расчёта вида использования 06:050 «Нефтехимическая промышленность».

В соответствии с пунктом 9.1 Методических указаний №226, данный объект

оценки в результате группировки отнесён к группе расчета Химзавод Россошь.

Согласно п. 9.2.2.5.3.2. Указаний определение кадастровой стоимости данных земельных участков осуществляется путем построения статистической (регрессионной) модели с учетом статистического анализа связи между рыночной ценой и (или) рыночной стоимостью земельных участков и ценообразующими факторами. По результатам сбора и анализа объектов-аналогов у Исполнителя отсутствует достаточная для построения статистической модели оценки кадастровой стоимости рыночная информация для данных групп объектов недвижимости, поэтому определение кадастровой стоимости данных земельных участков осуществлено методом типового (эталонного) объекта недвижимости в соответствии с п. 7.2. Указаний.

При применении метода типового (эталонного) объекта недвижимости определяется стоимость типового (эталонного) объекта. В стоимость типового (эталонного) объекта могут вноситься корректировки, учитывающие отличие ценообразующих характеристик объекта недвижимости от типового (эталонного) объекта недвижимости.

**В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:**

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

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

-на стр. 81 Отчета к аналогам №№ 1,3,4 необоснованно применены понижающие корректировки на возможность подключения инженерных коммуникаций (электроснабжение). Оцениваемые объекты обеспечены электроснабжением, в рамках отчета приняты, как «имеющие возможность подключения». Объекты- аналоги №№ 1,3 и 4 также, как и объекты оценки обеспечены электроснабжением, следовательно, они также должны быть отнесены к «имеющим возможность подключения».

-к аналогам №№ 1,3 применены корректировки на наличие свободного подъезда к участку (стр. 76 - 77 Отчета).

Элемент сравнения приведен из издания «Справочник оценщика недвижимости - 2018» под редакцией Л. А. Лейфера, где описан как «наличие и качество подъездных автомобильных путей, ведущих непосредственно к земельному участку, в том числе, разворотных площадок» (стр. 236 Справочника). Корректировка отражает отношение удельных цен земельных участков под индустриальную застройку со свободным подъездом к удельным ценам аналогичных участков с затрудненным подъездом (подъездом через соседние участки или в объезд).

При этом, аналог №4, кад. № 36:25:6945017:779, также не имеет подъездных путей от автодороги, отделен от дорожного полотна участком полосы отвода с зелеными насаждениями; на соседних участках не имеется подъездных путей к данному участку. Корректировка не применена.

**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 **36:05:0100142:20**.

**ГОЛОСОВАЛИ:**

<b>Члены комиссии</b>	<b>За</b>	<b>Против</b>
Сенцова Марина Владимировна	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Хабаров Андрей Михайлович	За	
Кнуров Александр Дмитриевич	За	
Юсупов Сергей Валентинович	За	

за – 6 членов комиссии;  
против - 0.

**По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:**

Отклонить заявление.

Председательствующим на голосовании вынесен вопрос об отклонении заявления о пересмотре кадастровой стоимости земельного участка с кадастровым номером **36:27:0010600:80**.

**ГОЛОСОВАЛИ:**

<b>Члены комиссии</b>	<b>За</b>	<b>Против</b>
Сенцова Марина Владимировна	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Хабаров Андрей Михайлович	За	
Кнуров Александр Дмитриевич	За	
Юсупов Сергей Валентинович	За	

за – 6 членов комиссии;  
против - 0.



**По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:**

Отклонить заявление.

**Вопрос 3.** Рассмотрение заявления

от 14.03.2022 №24 (кадастровый

номер 36:34:0310012:1821).

Предметом спора является:

вид объекта недвижимости	земельный участок
кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	<b>36:34:0310012:1821</b> Воронежская область, г. Воронеж, ул. Чебышева, 7а
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	50 401 444,17
Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.
Сведения о СРО оценщиков, члены которой осуществили определение рыночной стоимости объекта недвижимости	Саморегулируемая организация "Региональная ассоциация оценщиков"
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	ООО Юридическая компания "Бизнес консалтинг"
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	37 560 000,00

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 28.03.2022 №52/3-12/87), согласно с которой объект оценки с кадастровым номером 36:34:0310012:1821 в Перечне, предоставленном Росреестром, содержал следующую информацию о виде разрешенного использования: «База», 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 Федерального закона №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», а также, установленных федеральными стандартами оценки (далее – ФСО), требований к описанию в отчете об оценке информации, используемой при проведении оценки,

которые выражаются в том, что:

**Нарушены требования статьи 11 Федерального закона об оценочной деятельности в Российской Федерации №135-ФЗ «Отчет не должен допускать неоднозначное толкование или вводить в заблуждение» и требования пункта 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. 75 Отчета к аналогам №№ 1-3 необоснованно применены понижающие корректировки на возможность подключения инженерных коммуникаций. Оцениваемый объект, как и подобранные объекты-аналоги №№ 1-3 имеют возможность подключения к инженерным коммуникациям, следовательно, сопоставимы по данному ценообразующему фактору.

- на стр. 70 Отчета к объекту-аналогу № 3 некорректно применена корректировка на наличие свободного подъезда к участку. Объект-аналог № 3 также как и прочие подобранные объекты имеет свободный подъезд в соответствии с характеристикой данного ценообразующего фактора, указанной в издании «Справочник оценщика недвижимости - 2018, Земельные участки» ч. 1,2, под редакцией Лейфера Л. А.

- на стр. 64 отчета некорректно применена корректировка на местоположение. Оцениваемый земельный участок примыкает к автодороге регионального значения (улице Дубровина). Таким образом, он относится к районам крупных автомагистралей города, как и объекты-аналоги.

#### **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 **36:34:0310012:1821**.

#### **ГОЛОСОВАЛИ:**

<b>Члены комиссии</b>	<b>За</b>	<b>Против</b>
Сенцова Марина Владимировна	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Хабаров Андрей Михайлович	За	
Кнуров Александр Дмитриевич	За	
Юсупов Сергей Валентинович	За	

за – 6 членов комиссии;  
против - 0.

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

**Вопрос 4.** Рассмотрение заявления

от 14.03.2022 №25 (кадастровый

номер 36:34:0209016:1328).

Предметом спора является:

вид объекта недвижимости	земельный участок
кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	<b>36:34:0209016:1328</b> Воронежская область, г. Воронеж, проспект Труда, д. 46В
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	9 871 003,44
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.)	6 060 000,00

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 28.03.2022 №52/3-12/87), согласно которой: объект оценки с кадастровым номером 36:34:0209016:1328, содержал следующую информацию: «Железнодорожный путь, предприятия автосервиса, мойки, шиномонтажи», что дало основание отнести данный объект оценки к сегменту 6 «Производственная деятельность» с присвоением кода расчёта вида использования 04:099 «Объекты придорожного сервиса. Размещение мастерских, предназначенных для ремонта и обслуживания автомобилей и прочих объектов придорожного сервиса».

В соответствии с пунктом 9.1 Методических указаний №226, данный объект оценки в результате группировки отнесён к группе расчета 04.099.01.

Кадастровая стоимость данного объекта рассчитывалась сравнительным подходом методом статистического (регрессионного) моделирования на основе УПКС с применением мультипликатора.

**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 **36:34:0209016:1328** в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

**ГОЛОСОВАЛИ:**

<b>Члены комиссии</b>	<b>За</b>	<b>Против</b>
Сенцова Марина Владимировна	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Хабаров Андрей Михайлович	За	
Кнуров Александр Дмитриевич	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 **36:34:0209016:1328** в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

**Вопрос 5.** Рассмотрение заявления

от 14.03.2022 №26 (кадастровый

номер 36:34:0209016:1326).

Предметом спора является:

вид объекта недвижимости	земельный участок
кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	<b>36:34:0209016:1326</b> Воронежская область, г. Воронеж, проспект Труда, уч. 46В
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	11 390 135,90
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.)	6 958 000,00

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 28.03.2022 №52/3-12/87), согласно которой, объект оценки с кадастровым номером 36:34:0209016:1326, в Перечне, предоставленном Росреестром, содержал следующую информацию о виде разрешенного использования: «предприятия автосервиса, мойки, шиномонтажи», что дало основание отнести данный объект оценки к сегменту 6 «Производственная деятельность» с присвоением кода расчёта вида использования 04:099 «Объекты придорожного сервиса. Размещение мастерских, предназначенных для ремонта и обслуживания автомобилей и прочих объектов придорожного сервиса».

В соответствии с пунктом 9.1 Методических указаний №226, данный объект оценки в результате группировки отнесён к группе расчета 04.099.01.

Кадастровая стоимость данного объекта рассчитывалась сравнительным подходом методом статистического (регрессионного) моделирования на основе УПКС с применением мультипликатора.

**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 **36:34:0209016:1326** в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

**ГОЛОСОВАЛИ:**

<b>Члены комиссии</b>	<b>За</b>	<b>Против</b>
Сенцова Марина Владимировна	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Хабаров Андрей Михайлович	За	
Кнуров Александр Дмитриевич	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 **36:34:0209016:1326** в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

**Вопрос 6.** Рассмотрение заявления

от 14.03.2022 №27 (кадастровый номер

36:34:0508001:101).

Предметом спора является:

вид объекта недвижимости	земельный участок
кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	<b>36:34:0508001:101</b> Воронежская область, г. Воронеж, проспект Патриотов, 19а
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	21 403 253,64
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.)	17 121 000,00

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 28.03.2022 №52/3-12/87), согласно которой, объект оценки с кадастровым номером 36:34:0508001:101, в Перечне, предоставленном Росреестром, содержал следующую информацию о виде разрешенного использования: «Комплекс транспортно-экспедиционного обслуживания», 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 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 **36:34:0508001:101** в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

**ГОЛОСОВАЛИ:**

<b>Члены комиссии</b>	<b>За</b>	<b>Против</b>
Сенцова Марина Владимировна	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Хабаров Андрей Михайлович	За	
Кнуров Александр Дмитриевич	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 **36:34:0508001:101** в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

**Вопрос 7.** Рассмотрение заявления

14.03.2022 №28 (кадастровый номер 36:04:0102055:1186).

от

Предметом спора является:

вид объекта недвижимости	земельный участок
кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	<b>36:04:0102055:1186</b> Воронежская область, г. Борисоглебск, ул. Матросовская, 133, 135
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	9 380 611,68
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	Ассоциация "Русское общество оценщиков"

недвижимости	
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	Частнопрактикующий оценщик Трюшников Евгений Сергеевич
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	5 874 300,00

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 28.03.2022 №52/3-12/87), согласно которой, объект оценки с кадастровым номером 36:04:0102055:1186, в Перечне, предоставленном Росреестром, содержал следующую информацию о виде разрешенного использования: «для строительства и эксплуатации здания со встроенными торгово-офисными помещениями», что дало основание отнести данный объект оценки к сегменту 4 «Предпринимательство» с присвоением кода расчёта вида использования 04:040 «Магазины. Размещение ОКС, предназначенных 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 04:000.02.01.

Кадастровая стоимость данного объекта рассчитывалась сравнительным подходом 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 **36:04:0102055:1186** в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

**ГОЛОСОВАЛИ:**

Члены комиссии	За	Против
Сенцова Марина Владимировна	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Хабаров Андрей Михайлович	За	
Кнуров Александр Дмитриевич	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 **36:04:0102055:1186** в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

**Вопрос 8.** Рассмотрение заявления

от 14.03.2022 №29 (кадастровый номер 36:14:0540001:586).

Предметом спора является:

вид объекта недвижимости	земельный участок
кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	<b>36:14:0540001:586</b> Воронежская область, Лискинский р-н, п. Подсобного х-ва санатория им. Цюрупы
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	30 495 817,34
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	Частнопрактикующий оценщик Трюшников Евгений Сергеевич
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	17 378 400,00

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 28.03.2022 №52/3-12/87), согласно которой, объект оценки с кадастровым номером 36:14:0540001:586, в Перечне, предоставленном Росреестром, содержал следующую информацию о виде разрешенного использования: «Для строительства объектов придорожного сервиса», что дало основание отнести данный объект оценки к сегменту 6 «Производственная деятельность» с присвоением кода расчёта вида использования 04:099 «Объекты придорожного сервиса. Размещение мастерских, предназначенных для ремонта и обслуживания автомобилей и прочих объектов придорожного сервиса».

В соответствии с пунктом 9.1 Методических указаний №226, данные объекты оценки в результате группировки отнесены к группе расчета: Все ОН\04.099\04.099.03.

Кадастровая стоимость данного объекта рассчитывалась сравнительным подходом, методом УПКС на основе мультипликатора. Определение кадастровой стоимости на основе среднего удельного показателя кадастровой стоимости по населённому пункту для 4 сегмента.

**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 **36:14:0540001:586** в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

**ГОЛОСОВАЛИ:**

Члены комиссии	За	Против
Сенцова Марина Владимировна	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Хабаров Андрей Михайлович	За	
Кнуров Александр Дмитриевич	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 **36:14:0540001:586** в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

**Вопрос 9.** Рассмотрение заявления

21.03.2022 №30 (кадастровые номера 36:01:0010604:9 и 36:01:0010604:13).

ОТ

Предметом спора является:

вид объекта недвижимости	земельный участок
--------------------------	-------------------

кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	<b>36:01:0010604:9</b> Воронежская область, Аннинский р-н, п.г.т. Анна, ул. Севастопольская, 15
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	2 359 909,07
Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.
Сведения о СРО оценщиков, члены которой осуществили определение рыночной стоимости объекта недвижимости	Саморегулируемая организация "Союз "Федерация Специалистов Оценщиков"
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	ООО "Научно-практический центр "ПроАльянс"
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	572 000,00

вид объекта недвижимости	земельный участок
кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	<b>36:01:0010604:13</b> Воронежская область, Аннинский р-н, п.г.т. Анна, ул. Севастопольская, 15
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	2 195 110,00
Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.
Сведения о СРО оценщиков, члены которой осуществили определение рыночной стоимости объекта недвижимости	Саморегулируемая организация "Союз "Федерация Специалистов Оценщиков"
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	ООО "Научно-практический центр "ПроАльянс"
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	531 000,00

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 28.03.2022 №52/3-12/87), согласно которой:

- объект оценки с кадастровым номером 36:01:0010604:9 в Перечне, предоставленном Росреестром, содержал следующую информацию о виде разрешенного использования: «Для производственных нужд», 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 06:000.01.03.

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

- объект оценки с кадастровым номером 36:01:0010604:13, содержит следующую информацию о виде разрешенного использования: «Для производственных нужд», 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 06.000.01.03

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

**В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:**

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

**Нарушены требования статьи 11 Федерального закона об оценочной деятельности в Российской Федерации №135-ФЗ «Отчет не должен допускать неоднозначное толкование или вводить в заблуждение» и требования пункта 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».**

- не проведена идентификация объектов-аналогов. Невозможно сделать выводы о достоверности сведений, используемых в расчете.

- в разделе 13.2.1 Обоснование корректировок (стр. 54 Отчета) указано, что «для всех аналогов применялись скидки на торг в размере 11,9 %». Вместе с тем, в расчетной таблице 11 (стр. 57) для всех объектов-аналогов применена корректировка на торг в размере 18%, данное обстоятельство вводит в заблуждение.

- к объекту-аналогу №1 применена корректировка на наличие ж/д ветки. По данным объявления (стр.48 Отчета), ж/д ветка примыкает к участку. Наличие железнодорожной ветки непосредственно на земельном участке не подтверждено. Применение корректировки необоснованно.

**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 36:01:0010604:9.

**ГОЛОСОВАЛИ:**

Члены комиссии	За	Против

Сенцова Марина Владимировна	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Хабаров Андрей Михайлович	За	
Кнуров Александр Дмитриевич	За	
Юсупов Сергей Валентинович	За	

за – 6 членов комиссии;  
против - 0.

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

Председательствующим на голосовании вынесен вопрос об отклонении заявления о пересмотре кадастровой стоимости земельного участка с кадастровым номером **36:01:0010604:13**.

**ГОЛОСОВАЛИ:**

Члены комиссии	За	Против
Сенцова Марина Владимировна	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Хабаров Андрей Михайлович	За	
Кнуров Александр Дмитриевич	За	
Юсупов Сергей Валентинович	За	

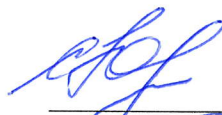
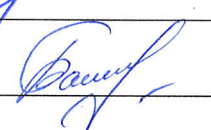
за – 6 членов комиссии;  
против - 0.

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

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

Председатель комиссии

Секретарь

  
\_\_\_\_\_  
  
\_\_\_\_\_

С.В. Юсупов

Е.Ю. Башкатова