



**ДЕПАРТАМЕНТ  
ИМУЩЕСТВЕННЫХ И ЗЕМЕЛЬНЫХ ОТНОШЕНИЙ  
ВОРОНЕЖСКОЙ ОБЛАСТИ**

пл. Ленина, 12, г. Воронеж, 394006, тел.(473) 212-73-65, 212-73-89, факс (473) 277-93-00, e-mail: dizo@govvrn.ru  
ОГРН 1023601570904, ИНН/КПП 3666057069/366601001

**Протокол № 9**

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

09.06.2022  
14:00 часов

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

Председатель Комиссии

Сергей Валентинович  
Юсупов

Секретарь Комиссии

Екатерина Юрьевна  
Башкатова

**ПРИСУТСТВОВАЛИ:**

*члены Комиссии:*

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

Геннадий Алексеевич  
Калабухов

Общественный представитель Уполномоченного  
по защите прав предпринимателей в Воронежской  
области

Марина Владимировна  
Сенцова

Заместитель генерального директора  
ОАО «Воронежстройинформ», оценщик

Дмитрий Сергеевич  
Чернов

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

Алексей Игоревич  
Москалев

Президент ассоциации гильдии независимых  
оценщиков Черноземья, член комитета Торгово-  
промышленной палаты Воронежской области

по оценочной деятельности, судебной экспертизе,  
кадастру и консалтингу

Дмитрий Анатольевич  
Цыганков

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

Александр Евгеньевич  
Тархов

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

И.о. начальника отдела экономического развития  
администрации Новоусманского муниципального  
района Воронежской области

Анна Александровна  
Разумная

Представитель по доверенности АО фирма «СМУР»,  
АО «СТРОЙМОНТАЖ-2000»

Людмила Васильевна  
Новоковская

**Докладчик Сергей Валентинович Юсупов**

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

**ПОВЕСТКА ДНЯ:**

1. Рассмотрение заявления  
(кадастровый номер 36:34:0209020:189). от 13.05.2022 №65
2. Рассмотрение заявления  
(кадастровый номер 36:34:0209020:162). от 13.05.2022 №66
3. Рассмотрение заявления  
от 13.05.2022 №67 (кадастровый номер 36:34:0210018:4).
4. Рассмотрение заявления  
от 17.05.2022 №68 (кадастровый  
номер 36:25:4000001:376).
5. Рассмотрение заявления  
от 17.05.2022 №69 (кадастровый  
номер 36:25:4000001:244).

## 6. Рассмотрение заявления

от 18.05.2022 №70  
(кадастровые номера 36:34:0102003:11423, 36:34:0102003:11424).

## 7. Рассмотрение заявления

от 18.05.2022

№71 (кадастровый номер 36:16:0102011:34).

## 8. Рассмотрение заявления

от 18.05.2022

№73 (кадастровые номера 36:10:0100204:360, 36:10:0100204:361).

## 9. Рассмотрение заявления

от 18.05.2022

№75 (кадастровый номер 36:34:0209015:12).

## 10. Рассмотрение заявления

от 18.05.2022 №76 (кадастровый номер 36:16:0901042:8).

## 11. Рассмотрение заявления

от 19.05.2022 №77 (кадастровые номера 36:06:0900010:2, 36:06:0900008:124).

## 12. Рассмотрение заявления

от 24.05.2022 №78 (кадастровый номер

36:04:0102049:9).

## 13. Рассмотрение заявления

от 26.05.2022 №84 (кадастровый номер

36:34:0210017:7).

## 14. Рассмотрение заявления

от 27.05.2022 №85 (кадастровый номер

36:34:0305005:26).

**Вопрос 1.** Рассмотрение заявления

от 13.05.2022 №65

(кадастровый номер 36:34:0209020:189).

Предметом спора является:

|   |   |
|---|---|
| вид объекта недвижимости  | земельный участок   |
| кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)                       | <b>36:34:0209020:189</b><br>Воронежская область, г. Воронеж, ул. Еремеева, 22м  |
| Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)   | 11 378 774,34   |
| 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 "Русское общество оценщиков"  |

|  |                             |
|--|-----------------------------|
| Сведения об оценщике, выполнившем отчет                    | ООО "Финансовый консалтинг" |
| Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.) | 8 065 600,00                |

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

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией ГБУ ВО «ЦГКО ВО» (исх. от 08.06.2022 №52/3-12/169), согласно которой, земельный участок с кадастровым номером 36:34:0209020:189, содержит следующую информацию о виде разрешенного использования - «Объекты производственного назначения», что дало основание отнести данный объект оценки к сегменту 6 «Производственная деятельность» с присвоением кода расчёта вида использования 06:000.

В соответствии с п. 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 объектах-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 п. 5 ФСО №3: информация, приведенная в отчете об оценке, существенным образом влияющая на стоимость объекта оценки, должна быть подтверждена.

- Местоположение объектов-аналогов №№ 1,2 не идентифицировано: объект-аналог №1 и объект-аналог №2 по данным объявления, имеют площадь меньшую, чем земельные участки, указанные на публичной кадастровой карте Росреестра (стр. 97-98 Отчета). Следовательно, невозможно подтвердить характеристики объектов-аналогов: форму участка, удаленность от автомагистрали, наличие свободного подъезда к участку, качество подъездных путей, наличие коммуникаций у границ участка.

- Информация о продаже права аренды объекта-аналога №1 в Отчете не подтверждена.

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».

- В расчетной таблице (стр. 63) в графе «особые условия» указано, что у объектов объектов-аналогов документы оформлены. Вместе с тем, из описания в объявлениях объектов-аналогов №№ 1 и 2 следует, что межевание с выделением меньших участков из больших не произведено (стр. 97 - 101).

Нарушены требования п. 11 ФСО №3: в тексте отчета об оценке должны присутствовать ссылки на источники информации либо копии материалов и распечаток, используемых в отчете, позволяющие делать выводы об источнике получения соответствующей информации и дате ее подготовки. В случае, если информация при опубликовании на сайте в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" не обеспечена свободным доступом на дату проведения оценки или после даты проведения оценки либо в будущем возможно изменение этой информации или адреса страницы, на которой она опубликована, либо используется информация, опубликованная не в общедоступном печатном издании, то к отчету об оценке должны быть приложены копии соответствующих материалов.

В разделе анализа рынка (стр. 49-53 Отчета) приведена таблица, содержащая информацию предложений земельных участков; на текущую дату информация по ссылкам на интернет-страницы недоступна, копии интернет-страниц к Отчету не приложены.

### **ВЫВОД**

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

Председательствующим на голосовании вынесен вопрос об отклонении заявления о пересмотре кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером **36:34:0209020:189**.

#### **ГОЛОСОВАЛИ:**

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

за – 8 членов комиссии;

против - 0.

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

Отклонить заявление.

**Вопрос 2.** Рассмотрение заявления

от 13.05.2022 №66 (кадастровый номер 36:34:0209020:162).

Предметом спора является:

|   |   |
|---|---|
| вид объекта недвижимости  | земельный участок   |
| кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)                       | <b>36:34:0209020:162</b><br>Воронежская область, г. Воронеж, ул. Еремеева, 22г  |
| Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)   | 21 981 121,76   |
| Основание подачи заявления  | Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость. |
| Сведения о СРО оценщиков, члены которой осуществили определение рыночной стоимости объекта недвижимости | Саморегулируемая организация Ассоциация "Русское общество оценщиков"  |
| Сведения об оценщике, выполнившем отчет   | ООО "Финансовый-консалтинг"   |
| Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)  | 17 631 300,00   |

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 08.06.2022 №52/3-12/169), согласно которой земельный участок с кадастровым номером 36:34:0209020:162, содержал следующую информацию о виде разрешенного использования - «производственная база», что дало основание отнести данный объект оценки к сегменту 6 «Производственная деятельность» с присвоением кода расчёта вида использования 06:000.

В соответствии с п. 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 объектах-аналогах и о ценообразующих факторах) методом статистического (регрессионного) моделирования.

**В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:**

Отчет об оценке содержит нарушения установленных федеральными стандартами оценки, требований к описанию в отчете об оценке информации, используемой при проведении оценки, которые выражаются в том, что:

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

- Местоположение объектов-аналогов №№ 1,2 не идентифицировано: объект-аналог №1 и объект-аналог №2 по данным объявления, имеют площадь меньшую, чем земельные участки, указанные на публичной кадастровой карте Росреестра (стр. 97-98 Отчета). Следовательно, невозможно подтвердить характеристики объектов-аналогов: форму участка, удаленность от автомагистрали, наличие свободного подъезда к участку, качество подъездных путей, наличие коммуникаций у границ участка.

- Информация о продаже права аренды объекта-аналога №1 в Отчете не подтверждена.

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».

- В расчетной таблице (стр. 65) в графе «особые условия» указано, что у объектов объектов-аналогов документы оформлены. Вместе с тем, из описания в объявлениях объектов-аналогов №№ 1 и 2 следует, что межевание с выделением меньших участков из больших не произведено (стр. 101-104).

Нарушены требования п. 11 ФСО №3: в тексте отчета об оценке должны присутствовать ссылки на источники информации либо копии материалов и распечаток, используемых в отчете, позволяющие делать выводы об источнике получения соответствующей информации и дате ее подготовки. В случае, если информация при опубликовании на сайте в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" не обеспечена свободным доступом на дату проведения оценки или после даты проведения оценки либо в будущем возможно изменение этой информации или адреса страницы, на которой она опубликована, либо используется информация, опубликованная не в общедоступном печатном издании, то к отчету об оценке должны быть приложены копии соответствующих материалов.

В разделе анализа рынка (стр. 50-54 Отчета) приведена таблица, содержащая информацию предложений земельных участков; на текущую дату информация по ссылкам на интернет-страницы недоступна, копии интернет-страниц к Отчету не приложены.

## ВЫВОД

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

Председательствующим на голосовании вынесен вопрос об отклонении заявления о пересмотре кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером **36:34:0209020:162**.

### 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 |        |

|                             |    |  |
|-----------------------------|----|--|
| Кнуров Александр Дмитриевич | За |  |
| Юсупов Сергей Валентинович  | За |  |

за – 8 членов комиссии;  
против - 0.

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

**Вопрос 3.** Рассмотрение заявления

от 13.05.2022 №67 (кадастровый номер 36:34:0210018:4).

Предметом спора является:

|   |   |
|---|---|
| вид объекта недвижимости  | земельный участок   |
| кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)                       | <b>36:34:0210018:4</b><br>Воронежская область, г. Воронеж, ул. Урицкого, 75   |
| Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)   | 36 303 535,99   |
| Основание подачи заявления  | Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость. |
| Сведения о СРО оценщиков, члены которой осуществили определение рыночной стоимости объекта недвижимости | Саморегулируемая организация "Союз "Федерация Специалистов Оценщиков"   |
| Сведения об оценщике, выполнившем отчет   | ООО "Научно-практический центр "ПроАльянс"  |
| Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)  | 28 671 000,00   |

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 08.06.2022 №52/3-12/169), согласно которой объект оценки с кадастровым номером 36:34:0210018:4 в Перечне, предоставленном Росреестром, содержал следующую информацию о виде разрешенного использования: «комплекс "Бизнес-инкубатор" (учебно-научно-производственный комплекс), что дало основание отнести данный объект оценки к сегменту 3 «Общественное использование» с присвоением кода расчёта вида использования 03:090 «Обеспечение научной деятельности в целом».

Кадастровая стоимость земельного участка – 36 303 535,99 руб.

В соответствии с п. 9.1 Методических указаний №226, данные объекты оценки в результате группировки отнесены к группе расчета: Все ОН\03.000.

Кадастровая стоимость данного объекта рассчитывалась сравнительным



подходом, 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 с кадастровым номером **36:34:0210018:4** в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

**ГОЛОСОВАЛИ:**

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

за – 8 членов комиссии;  
против - 0.

**По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:**

Определить кадастровую стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером **36:34:0210018:4** в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

**Вопрос 4.** Рассмотрение заявления  
номер 36:25:4000001:376).

от 17.05.2022 №68 (кадастровый

Предметом спора является:

|                           |                          |
|---------------------------|--------------------------|
| вид объекта недвижимости  | земельный участок        |
| кадастровый номер объекта | <b>36:25:4000001:376</b> |

|   |   |
|---|---|
| недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)   | Воронежская обл., Рамонский р-н, Новожиловинновское с.п., с. Хвощеватка, ул. Зеленая, 16/6  |
| Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)   | 11 784 333,12   |
| Основание подачи заявления  | Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость. |
| Сведения о СРО оценщиков, члены которой осуществили определение рыночной стоимости объекта недвижимости | Саморегулируемая организация Ассоциация "Русское общество оценщиков"  |
| Сведения об оценщике, выполнившем отчет   | ООО "АКГ "ИнвестОценка"   |
| Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)  | 6 457 647,00  |

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 08.06.2022 №52/3-12/169), согласно которой земельный участок с кадастровым номером 36:25:4000001:376, в Перечне, предоставленном Росреестром, содержал следующую информацию о виде разрешенного использования: «обеспечение сельскохозяйственного производства», что дало основание отнести данный объект оценки к сегменту 6 «Производственная деятельность» с присвоением кода расчёта вида использования 01:180. В соответствии с п. 9.1 Методических указаний №226, данный объект оценки в результате группировки отнесён к группе расчета 06.000.02.

Кадастровая стоимость данного объекта рассчитывалась сравнительным подходом, методом УПКС.

**В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:**

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

**ВЫВОД**

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

Председательствующим на голосовании вынесен вопрос об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером **36:25:4000001:376** в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

В соответствии с пунктом 6 Приказа Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 24.08.2020 №П/0311 «Об утверждении порядка работы комиссии по рассмотрению споров о результатах определения

кадастровой стоимости», Москалев Алексей Игоревич заявил самоотвод по причине личной заинтересованности в исходе голосования, в связи с подготовкой отчета об оценке рыночной стоимости по рассматриваемому земельному участку ООО «АКГ «ИнвестОценка», генеральным директором которого он является.

**ГОЛОСОВАЛИ:**

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

за – 7 членов комиссии;  
против - 0.

**По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:**

Определить кадастровую стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером **36:25:4000001:376** в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

**Вопрос 5.** Рассмотрение заявления  
номер 36:25:4000001:244).

от 17.05.2022 №69 (кадастровый

Предметом спора является:

|   |   |
|---|---|
| вид объекта недвижимости  | земельный участок   |
| кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии) | <b>36:25:4000001:244</b><br>Воронежская обл., Рамонский р-н,<br>Новоживотинновское с.п.,<br>с. Хвощеватка, ул. Зеленая, 1б                        |
| Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)                                 | 27 701 430,40   |
| 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                   | Саморегулируемая организация Ассоциация "Русское общество   |

|  |                         |
|--|-------------------------|
| рыночной стоимости объекта недвижимости                    | оценщиков"              |
| Сведения об оценщике, выполнившем отчет                    | ООО "АКГ "ИнвестОценка" |
| Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.) | 15 297 210,00           |

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 08.06.2022 №52/3-12/169), согласно которой земельный участок с кадастровым номером 36:25:4000001:244, содержал следующую информацию о виде разрешенного использования - «обеспечение сельскохозяйственного производства», что дало основание отнести данный объект оценки к сегменту 6 «Производственная деятельность» с присвоением кода расчёта вида использования 01:180.

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

Кадастровая стоимость данного объекта рассчитывалась сравнительным подходом, методом УПКС.

**В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:**

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

**ВЫВОД**

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

Председательствующим на голосовании вынесен вопрос об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером **36:25:4000001:244** в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

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

**ГОЛОСОВАЛИ:**

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

|                              |    |   |
|------------------------------|----|---|
| Чернов Дмитрий Сергеевич     | За |   |
| Москалев Алексей Игоревич    | -  | - |
| Цыганков Дмитрий Анатольевич | За |   |
| Тархов Александр Евгеньевич  | За |   |
| Кнуров Александр Дмитриевич  | За |   |
| Юсупов Сергей Валентинович   | За |   |

за – 7 членов комиссии;  
против - 0.

**По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:**

Определить кадастровую стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером **36:25:4000001:244** в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

**Вопрос 6.** Рассмотрение заявления

от  
18.05.2022 №70 (кадастровые номера 36:34:0102003:11423, 36:34:0102003:11424).

Предметом спора является:

|   |   |
|---|---|
| вид объекта недвижимости  | земельный участок   |
| кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)                       | <b>36:34:0102003:11423</b><br>Воронежская обл., г. Воронеж, ул. Федора Тютчева, зу 105  |
| Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)   | 45 271 600,96   |
| 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.)  | 11 516 000,00   |

|   |  |
|---|--|
| вид объекта недвижимости  | земельный участок  |
| кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии) | <b>36:34:0102003:11424</b><br>Воронежская обл., г. Воронеж, ул. Федора Тютчева, зу 107 |

|   |   |
|---|---|
| Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)   | 45 209 138,31   |
| Основание подачи заявления  | Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость. |
| Сведения о СРО оценщиков, члены которой осуществили определение рыночной стоимости объекта недвижимости | Некоммерческое партнерство саморегулируемая организация "Деловой союз оценщиков"  |
| Сведения об оценщике, выполнившем отчет   | ООО "Статус"  |
| Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)  | 11 553 000,00   |

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 08.06.2022 №52/3-12/169), согласно которой земельные участки с кадастровыми номерами 36:34:0102003:11423 и 36:34:0102003:11424, в Перечне, предоставленном Росреестром, содержали следующую информацию о виде разрешенного использования: - «многоквартирные многоэтажные жилые дома», что дало основание отнести данные объекты оценки к сегменту 2 «Жилая застройка (среднеэтажная и многоэтажная)» с присвоением кода расчёта вида использования 02:060.

В соответствии с п. 9.1 Методических указаний №226, данные объекты оценки в результате группировки отнесены к группе расчета: Все ОН\02.000\02.000.01.

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

**В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:**

Отчет об оценке содержит нарушения установленных федеральными стандартами оценки, требований к описанию в отчете об оценке информации, используемой при проведении оценки, которые выражаются в том, что:

Нарушены требования ст. 11 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ: отчет не должен допускать неоднозначное толкование или вводить в заблуждение и требование 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 таблице с рыночной информацией на стр. 27 представлены объявления 2020 года, (актуальные на дату оценки) земельных участков, расположенных в границах Новоусманского и Семилукского районов, с видом разрешенного использования «под производство», цены продажи в объявлении существенно отличается от цены, указанной в Отчете. Данные объекты-аналоги не отображают реальную рыночную стоимость земельных участков, расположенных в г. Воронеже с видом разрешённого

использования «многоэтажные жилые дома», соответствующим виду разрешенного использования объекта оценки.

- На стр. 40 оценщик указывает, что объекты-аналоги сопоставимы с объектом оценки по местоположению. При идентификации объектов-аналогов, установлено, что объект-аналог №3 (кадастровый № 36:25:6945026:1023) расположен на границе лесного массива, в глубине квартала и не имеет подъездных путей с твердым покрытием, что существенно снижает его коммерческую привлекательность.

Нарушены требования п. 22б ФСО №7: в качестве объектов-аналогов взяты объекты, отнесенные Оценщиком к иному сегменту рынка, чем тот, к которому отнесен оцениваемый объект, и с иными ценообразующими факторами.

- Объект-аналог №1 (кадастровые номера 36:34:0303048:1404 и 36:34:0303048:1406) имеет вид разрешенного использования - «магазин оптовой и мелко-оптовой торговли», объект-аналог №2 (кадастровый номер 36:34:0306086:7437) имеет вид разрешенного использования - «Стоянки (гаражи) индивидуальных легковых автомобилей полуподземные, многоэтажные», объект-аналог №3 (кадастровый № 36:25:6945026:1023) имеет вид разрешенного использования – «индивидуальные жилые дома», тогда как оцениваемые объекты имеют вид разрешенного использования – «многоэтажные жилые дома».

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

- В таблице с рыночными предложениями на стр. 27 отсутствует информация о характеристиках продаваемых земельных участков, а также нет уточнения их местоположения, что не позволяет провести их идентификацию.

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

- Все объекты-аналоги не идентифицированы согласно публичной кадастровой карте Росреестра. Невозможно сделать выводы о достоверности сведений, указанных в объявлениях.

## ВЫВОД

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

Председательствующим на голосовании вынесен вопрос об отклонении заявления о пересмотре кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером **36:34:0102003: 11423**.

### 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 |  |
| Кнуров Александр Дмитриевич  | За |  |
| Юсупов Сергей Валентинович   | За |  |

за – 8 членов комиссии;  
против - 0.

**По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:**

Отклонить заявление.

Председательствующим на голосовании вынесен вопрос об отклонении заявления о пересмотре кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером **36:34:0102003: 11424**.

**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 |        |
| Кнуров Александр Дмитриевич   | За |        |
| Юсупов Сергей Валентинович    | За |        |

за – 8 членов комиссии;  
против - 0.

**По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:**

Отклонить заявление.

**Вопрос 7.** Рассмотрение заявления

от

18.05.2022 №71 (кадастровый номер 36:16:0102011:34).

Предметом спора является:

|   |   |
|---|---|
| вид объекта недвижимости                                      | земельный участок                               |
| кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и | <b>36:16:0102011:34</b><br>Воронежская область, |



|   |   |
|---|---|
| адрес (при наличии)   | Новоусманский район, с. Новая Усмань,<br>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<br>"Саморегулируемая межрегиональная ассоциация специалистов-оценщиков"  |
| Сведения об оценщике, выполнившем отчет   | ООО "Проф-Оценка"   |
| Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)  | 21 868 000,00   |

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 Новоусманского муниципального района Воронежской области (вх. от 07.06.2022 №52/3-1-22/44), 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 08.06.2022 №52/3-12/169), согласно которой земельный участок с кадастровым номером 36:16:0102011:34, содержал следующий вид использования: «деловое управление, магазины, общественное питание».

В соответствии с п. 9.1 Методических указаний №226, данный объект оценки в результате группировки отнесён к 4 сегменту "Предпринимательство", с кодом расчета 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)», наименование расчетной подгруппы: ОН\04.000\04.000.02\ 04.000.02.01.

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

**В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:**

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

**ВЫВОД**

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

Председательствующим на голосовании вынесен вопрос об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером **36:16:0102011:34** в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

**ГОЛОСОВАЛИ:**

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

за – 8 членов комиссии;  
против - 0.

**По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:**

Определить кадастровую стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером **36:16:0102011:34** в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

**Вопрос 8.** Рассмотрение заявления

от 18.05.2022

№73 (кадастровые номера 36:10:0100204:360, 36:10:0100204:361).

Предметом спора является:

|   |   |
|---|---|
| вид объекта недвижимости  | здание  |
| кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии) | <b>36:10:0100204:360</b><br>Воронежская область,<br>Калачеевский р-н, г. Калач, ул. Ленинская,<br>95а   |
| Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)                                 | 30 845 604,99   |
| Основание подачи заявления  | Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость. |

|   |   |
|---|---|
| Сведения о СРО оценщиков, члены которой осуществили определение рыночной стоимости объекта недвижимости | Саморегулируемая организация Ассоциация "Русское общество оценщиков"  |
| Сведения об оценщике, выполнившем отчет   | Частнопрактикующий оценщик Трюшников Евгений Сергеевич  |
| Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)  | 20 808 000,00   |
| вид объекта недвижимости  | здание  |
| кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)                       | <b>36:10:0100204:361</b><br>Воронежская область,<br>Калачеевский р-н, г. Калач, ул. Ленинская,<br>95  |
| Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)   | 26 648 750,80   |
| Основание подачи заявления  | Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость. |
| Сведения о СРО оценщиков, члены которой осуществили определение рыночной стоимости объекта недвижимости | Саморегулируемая организация Ассоциация "Русское общество оценщиков"  |
| Сведения об оценщике, выполнившем отчет   | Частнопрактикующий оценщик Трюшников Евгений Сергеевич  |
| Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)  | 18 358 000,00   |

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 08.06.2022 №52/3-12/169), согласно которой:

- объект оценки с кадастровым номером 36:10:0100204:361 в Перечне, предоставленном Росреестром, имел наименование: «магазин», год ввода в эксплуатацию – 2019 г., этажность – 2, материал стен - из прочих материалов, класс конструктивной системы - КС-3, группа капитальности - III и (или) IV.

- объект оценки с кадастровым номером 36:10:0100204:360, имел наименование: «магазин», год ввода в эксплуатацию – 2018 г., этажность – 3, материал стен - из прочих материалов, класс конструктивной системы - КС-3, группа капитальности - III и (или) IV.

В результате группировки объекты отнесены к расчетной группе: Магазины 1-3 КС-3. Кадастровая стоимость данных объектов рассчитывалась затратным подходом, методом определения стоимости затрат на воспроизводство.

**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 **36:10:0100204:360** 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 |        |
| Кнуров Александр Дмитриевич   | За |        |
| Юсупов Сергей Валентинович    | За |        |

за – 8 членов комиссии;  
против - 0.

**По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:**

Определить кадастровую стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером **36:10:0100204:360** 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 **36:10:0100204:361** 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 |  |
| Кнуров Александр Дмитриевич  | За |  |
| Юсупов Сергей Валентинович   | За |  |

за – 8 членов комиссии;  
против - 0.

**По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:**

Определить кадастровую стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером **36:10:0100204:361** в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

**Вопрос 9.** Рассмотрение заявления

от

18.05.2022 №75 (кадастровый номер 36:34:0209015:12).

Предметом спора является:

|   |   |
|---|---|
| вид объекта недвижимости  | земельный участок   |
| кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)                       | <b>36:34:0209015:12</b><br>Воронежская область, г. Воронеж, ул. Машиностроителей, 2   |
| Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)   | 19 305 269,34   |
| 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 "Русское общество оценщиков"  |
| Сведения об оценщике, выполнившем отчет   | Частнопрактикующий оценщик Трюшников Евгений Сергеевич  |
| Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)  | 13 528 000,00   |

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 08.06.2022 №52/3-12/169), согласно которой земельный участок с кадастровым номером 36:34:0209015:12, содержал следующий вид использования по документу: «Производственная база», что дало основание отнести

данный объект оценки к сегменту 6 «Производственная деятельность» с присвоением кода расчёта вида использования 06:000. В соответствии с п. 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 объект-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 **36:34:0209015:12** в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

**ГОЛОСОВАЛИ:**

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

за – 8 членов комиссии;

против - 0.

**По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:**

Определить кадастровую стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером **36:34:0209015:12** в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

**Вопрос 10.** Рассмотрение заявления

от 18.05.2022 №76 (кадастровый номер 36:16:0901042:8).

Предметом спора является:

|   |   |
|---|---|
| вид объекта недвижимости  | земельный участок   |
| кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)                       | <b>36:16:0901042:8</b><br>Воронежская область,<br>Новоусманский район, в 2,3 км на северо-восток от центра п. Воля                                |
| Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)   | 75 209 918,25   |
| 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 "Оценка и консалтинг"   |
| Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)  | 39 391 000,00   |

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 Новоусманского муниципального района Воронежской области (вх. от 07.06.2022 №52/3-1-22/44), согласно которой администрация Новоусманского муниципального района Воронежской области не возражает против снижения кадастровой стоимости земельного участка с кадастровым номером 36:16:0901042:8.

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией ГБУ ВО «ЦГКО ВО» (исх. от 08.06.2022 №52/3-12/169), согласно которой земельный участок с кадастровым номером 36:16:0901042:8, содержал следующую информацию о виде разрешенного использования - «Склады, хранение и переработка сельскохозяйственной продукции, производственная деятельность, пищевая промышленность», что дало основание отнести данный объект оценки к сегменту 6 «Производственная деятельность» с присвоением кода расчёта вида использования 06:000. В соответствии с п. 9.1 Методических указаний №226, данный объект оценки в результате группировки отнесён к группе «Модель».

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 **36:16:0901042:8** в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

**ГОЛОСОВАЛИ:**

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

за – 8 членов комиссии;  
против - 0.

**По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:**

Определить кадастровую стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером **36:16:0901042:8** в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

**Вопрос 11.** Рассмотрение заявления

от 19.05.2022 №77 (кадастровые номера 36:06:0900010:2, 36:06:0900008:124).

**Предметом спора является:**

|   |   |
|---|---|
| вид объекта недвижимости  | земельный участок   |
| кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии) | <b>36:06:0900010:2</b><br>Воронежская область, р-н Верхнемамонский, с. Нижний Мамон (Нижнемамонский 1-й с/с), ул. Пролетарская, 1 |
| Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)                                 | 4 288 000,00  |



|   |   |
|---|---|
| Основание подачи заявления  | Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость. |
| Сведения о СРО оценщиков, члены которой осуществили определение рыночной стоимости объекта недвижимости | Некоммерческое партнерство "САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ"  |
| Сведения об оценщике, выполнившем отчет   | ООО "Консалт Черноземья"  |
| Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)  | 554 300,00  |

|   |   |
|---|---|
| вид объекта недвижимости  | земельный участок   |
| кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)                       | <b>36:06:0900008:124</b><br>Воронежская область, р-н Верхнемамонский, с. Нижний Мамон, ул. 40 лет Победы, 70                                      |
| Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)   | 51 060 217,60   |
| 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 ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ"  |
| Сведения об оценщике, выполнившем отчет   | ООО "Консалт Черноземья"  |
| Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)  | 5 344 890,00  |

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 08.06.2022 №52/3-12/169), согласно которой земельные участки с кадастровыми номерами 36:06:0900010:2 и 336:06:0900008:124 содержали следующую информацию о виде разрешенного использования - «Обеспечение сельскохозяйственного производства», что дало основание отнести данный объект оценки к сегменту 6 «Производственная деятельность» с присвоением кода расчёта вида использования 01:180. В соответствии с п. 9.1 Методических указаний №226, данные объекты оценки в результате группировки отнесены к группе расчета 06.000.02

Кадастровая стоимость данных объектов рассчитывалась сравнительным подходом методом УПКС.

**В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:**

Отчет об оценке содержит нарушения установленных федеральными

стандартами оценки, требований к описанию в отчете об оценке информации, используемой при проведении оценки, которые выражаются в том, что:

Нарушены требования ФСО №7 п. 10: для определения стоимости недвижимости оценщик исследует рынок в тех его сегментах, к которым относятся фактическое использование оцениваемого объекта.

- В Отчете рассматривается информация о стоимости участков в населенном пункте объектов оценки, предлагаемых на продажу под индивидуальное жилищное строительство. Земельные участки ИЖС не относятся к одному сегменту рынка с оцениваемыми участками; на оцениваемых участках расположены склады, мастерские, пилорама и участок подъездной дороги к этим объектам, что дает основание отнести их к сегменту земель промышленной застройки.

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

- В Отчете не содержится информация о сделках или предложениях земельных участков в сегменте рынка оцениваемых объектов.

Нарушены требования ФСО №7 п.22б: при применении сравнительного подхода к оценке недвижимости в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка. Объекты, используемые в качестве объектов-аналогов, не относятся к одному сегменту рынка с оцениваемыми объектами.

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».

- Объекты-аналоги №№ 1-5 не идентифицированы, что не позволяет подтвердить достоверность их характеристик, приведенных в Отчете.

- Корректировка на уторговывание для земель ИЖС (стр. 51 Отчета) выбрана некорректно, поскольку оцениваемые земельные участки не относятся к землям под ИЖС, а являются объектами промышленности.

Резкое различие объекта оценки и объектов сравнения по площади свидетельствует о том, что объекты сравнения не могут рассматриваться как объекты-аналоги; внесение корректировок на столь существенную разницу сильно искажает итоговый результат определения рыночной стоимости объекта оценки. Авторы издания, в соответствии с которым используется корректировка на площадь, обращают на это обстоятельство особое внимание («Справочник оценщика недвижимости-2020, Земельные участки, ч. 2» под ред. Л. А. Лейфера, стр. 95).

## **ВЫВОД**

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

Председательствующим на голосовании вынесен вопрос об отклонении заявления о пересмотре кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером **36:06:0900010:2.**

## ГОЛОСОВАЛИ:

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

за – 8 членов комиссии;  
против - 0.

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

Председательствующим на голосовании вынесен вопрос об отклонении заявления о пересмотре кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером **36:06:0900008:124.**

## ГОЛОСОВАЛИ:

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

за – 8 членов комиссии;  
против - 0.

**По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:**

Отклонить заявление.

**Вопрос 12.** Рассмотрение заявления

от 24.05.2022 №78 (кадастровый номер 36:04:0102049:9).

Предметом спора является:

|   |   |
|---|---|
| вид объекта недвижимости  | земельный участок   |
| кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)                       | <b>36:04:0102049:9</b><br>Воронежская область, г. Борисоглебск, ул. Сенная, 6-а   |
| Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)   | 13 377 263,65   |
| Основание подачи заявления  | Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость. |
| Сведения о СРО оценщиков, члены которой осуществили определение рыночной стоимости объекта недвижимости | Некоммерческое партнерство "САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ"  |
| Сведения об оценщике, выполнившем отчет   | ООО "Эстим-Такс"  |
| Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)  | 1 642 000,00  |

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 08.06.2022 №52/3-12/169), согласно которой объект оценки с кадастровым номером 36:04:0102049:9, содержал следующую информацию о виде разрешенного использования - «для эксплуатации котельной», что дало основание отнести данный объект оценки к сегменту 6 «Производственная деятельность» с присвоением кода расчёта вида использования 06:000.

В соответствии с п. 9.1 Методических указаний №226, данный объект оценки в результате группировки отнесен к группе расчета: Все ОН\06.000\06.000.01\06.000.01.02

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

**В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:**

Отчет об оценке содержит нарушения установленных федеральными стандартами оценки, требований к описанию в отчете об оценке информации, используемой при проведении оценки, которые выражаются в том, что:

Нарушены требования ст. 11 Федерального закона «Об оценочной

деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ: отчет не должен допускать неоднозначное толкование или вводить в заблуждение и требование 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.

- Стоимость объекта, полученная в отчете, существенно отличается от среднерыночных стоимостей, указанных в анализе рынка объекта оценки.

В основных выводах на стр. 34, оценщик указывает диапазон цен земель промышленности для крупных районных центров (г. Лиски, г. Борисоглебск и г. Россошь) от 200 до 1 300 руб/м<sup>2</sup>. Для районов области, удалённых от областного центра диапазон цен указан от 100 до 600 руб. При этом, в анализе фактических данных о ценах сделок и предложений, на стр. 20-26 представлены объявления в ценовом диапазоне от 114 до 600 руб./м<sup>2</sup>. Так же в основных выводах на стр. 34, оценщик указывает, что для сегмента рынка объектов оценки и его местоположения характерен диапазон цен от 150 до 350 руб./м<sup>2</sup>. Данный вывод идет в разрез с информацией, представленной ранее в отчете.

Оценщик использовал в расчете объекты-аналоги существенно ниже рынка, тем самым, не отобразив реальную картину предложений о продаже объектов, аналогичных с оцениваемым объектом, и не попав в ценовой диапазон, указанный в основных выводах на стр. 34 настоящего отчета.

- Необоснованно введена понижающая корректировка на наличие ж/д ветки для объекта-аналога № 2 (стр. 47). Земельный участок с кадастровым №36:27:0010204:27, используемый в качестве объекта-аналога №2, расположен в 30 метрах от проходящей параллельно железной дороге. Железнодорожный съезд к данному участку отсутствует. Данных о назначении железной дороги и возможности получения разрешения на съезд к объект-аналогу №2 нет.

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».

- Не учтено существенное отличие объекта-аналога № 3 по местоположению и наличию подъездных путей от прочих объектов-аналогов и объекта оценки. Объект оценки и объекты-аналоги №1 и №2 имеют хорошие подъездные пути и расположены на первой линии. Объект -аналог №3 (стр. 42) расположен в глубине квартала и не имеет подъездных путей с твёрдым покрытием (согласно данным Росреестра и Яндекс карты), что существенно снижает его коммерческую привлекательность.

## **ВЫВОД**

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

Председательствующим на голосовании вынесен вопрос об отклонении заявления о пересмотре кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером **36:04:0102049:9**.

ГОЛОСОВАЛИ:

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

за – 8 членов комиссии;  
против - 0.

**По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:**

Отклонить заявление.

**Вопрос 13.** Рассмотрение заявления

от 26.05.2022 №84

(кадастровый номер 36:34:0210017:7).

Предметом спора является:

|   |   |
|---|---|
| вид объекта недвижимости  | земельный участок   |
| кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)                       | <b>36:34:0210017:7</b><br>Воронежская область, г. Воронеж, ул. Варейкиса, 31  |
| Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)   | 3 816 184,68  |
| 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 недвижимости | Саморегулируемая организация Ассоциация "Русское общество оценщиков"  |
| Сведения об оценщике, выполнившем отчет   | Частнопрактикующий оценщик Трюшников Евгений Сергеевич  |
| Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)  | 2 882 500,00  |

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

закона от 03.07.2016 № 237-ФЗ "О государственной кадастровой оценке".

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией ГБУ ВО «ЦГКО ВО» (исх. от 08.06.2022 №52/3-12/169), согласно которой земельный участок с кадастровым номером 36:34:0210017:7, содержал следующую информацию о виде разрешенного использования - «фактически занимаемый административным зданием», что дало основание отнести данный объект оценки к сегменту 4 «Предпринимательство» с присвоением кода расчёта вида использования 04:010. В соответствии с п. 9.1 Методических указаний №226, данный объект оценки в результате группировки отнесён к группе расчёта 04.000.01

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

**В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:**

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

**ВЫВОД**

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

Председательствующим на голосовании вынесен вопрос об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером **36:34:0210017:7**. в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

**ГОЛОСОВАЛИ:**

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

за – 8 членов комиссии;  
против - 0.

**По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:**

Определить кадастровую стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером **36:34:0210017:7** в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

**Вопрос 14.** Рассмотрение заявления

от 27.05.2022 №85 (кадастровый

номер 36:34:0305005:26).

Предметом спора является:

|   |   |
|---|---|
| вид объекта недвижимости  | земельный участок   |
| кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)                       | <b>36:34:0305005:26</b><br>Воронежская область, г. Воронеж, туп. Гаражный, 6-а  |
| Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)   | 11 149 403,03   |
| Основание подачи заявления  | Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость. |
| Сведения о СРО оценщиков, члены которой осуществили определение рыночной стоимости объекта недвижимости | Некоммерческое партнерство Саморегулируемая организация "Деловой Союз Оценщиков"  |
| Сведения об оценщике, выполнившем отчет   | ООО "Агентство независимой оценки"  |
| Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)  | 7 035 000,00  |

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 08.06.2022 №52/3-12/169), согласно которой земельный участок с кадастровым номером 36:34:0305005:26, содержал следующую информацию о виде разрешенного использования - «Предприятие автосервиса, мойки, шиномонтажа». В соответствии с п. 9.1 Методических указаний №226, данный объект оценки в результате группировки отнесён к группе расчета 14.000 что дало основание отнести данный объект оценки к сегменту 14 «Иное использование» с присвоением кода расчёта вида использования 04:099.

Кадастровая стоимость данного объекта рассчитывалась сравнительным подходом, методом индексирования рыночной стоимости.

**В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:**

Отчет об оценке содержит нарушения установленных федеральными стандартами оценки, требований к описанию в отчете об оценке информации, используемой при проведении оценки, которые выражаются в том, что:

Нарушены требования ст. 11 Федерального закона «Об оценочной деятельности в 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».

Обнаружены математические ошибки в вычислениях итоговых значений удельных цен предложений. В расчетной таблице указано, что для объекта-аналога № 2 количество корректировок 2 группы – 4. Вместе с тем, объект-аналог №2 скорректирован по следующим факторам: местоположение объекта, назначение, площадь (итого 3 корректировки).

Общая корректировка для объекта-аналога №1, без учета торга, составляет 159,5 %, для объекта-аналога №3 - 93,34 %, для объекта-аналога №2 - по модулю - 100,86%

Внесение слишком больших по значению корректировок искажает итоговую рыночную стоимость объекта оценки. Подбор объектов-аналогов, требующих внесения корректировок более, чем на 30%, не рекомендуют авторы методологических и справочных материалов по оценке недвижимости, в частности, Приволжский центр «Информ-оценка», выпускающий справочники под редакцией Л. А. Лейфера (<https://inform-ocenka.ru/geninfo/>).

### ВЫВОД

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

Председательствующим на голосовании вынесен вопрос об отклонении заявления о пересмотре кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером **36:34:0305005:26**.

### 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 |        |
| Кнуров Александр Дмитриевич   | За |        |
| Юсупов Сергей Валентинович    | За |        |

за – 8 членов комиссии;  
против - 0.

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

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

Председатель комиссии

С.В. Юсупов

Секретарь

Е.Ю. Башкатова