



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@govvm.ru

ОГРН 1023601570904, ИНН/КПП 3666057069/366601001

Протокол № 1

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

18.01.2022  
14:00 часов

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

Председатель Комиссии

Сергей Валентинович  
Юсупов

Секретарь Комиссии

Екатерина Юрьевна  
Башкатова

**ПРИСУТСТВОВАЛИ:**

*члены Комиссии:*

Заместитель руководителя департамента финансов  
Воронежской области

Владимир Викторович  
Волков

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:**

Директор ГБУ ВО «ЦГКО ВО»

Алексей Юрьевич  
Пинигин

Главный специалист отдела кадастровой оценки  
ГБУ ВО «ЦГКО ВО»

Елена Вячеславовна  
Немцова

**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

36:16:2001010:17).

от 21.12.2021 №28 (кадастровый номер

2. Рассмотрение заявления

36:16:0501003:195).

от 21.12.2021 №29 (кадастровый номер

3. Рассмотрение заявления

36:16:2201016:3).

от 21.12.2021 №30 (кадастровый номер

4. Рассмотрение заявления

от 23.12.2021 №31

(кадастровые номера 36:34:0209014:72; 36:34:0209014:75).

5. Рассмотрение заявления

от 27.12.2021 №32 (кадастровый номер 36:34:0402005:20).

6. Рассмотрение заявления

от 27.12.2021 №33 (кадастровый номер 36:34:0303005:6).

7. Рассмотрение заявления

28.12.2021 №34 (кадастровый номер 36:34:0209020:4783).

от



## 8. Рассмотрение заявления

от 28.12.2021 №35 (кадастровый номер 36:34:0310012:1821).

## 9. Рассмотрение заявления

от 28.12.2021 №36 (кадастровые номера 36:05:0100142:20;  
36:27:0010600:80).**Вопрос 1.** Рассмотрение заявления

от 21.12.2021 №28

(кадастровый номер 36:16:2001010:17).

Предметом спора является:

вид объекта недвижимости	земельный участок
кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	<b>36:16:2001010:17</b> Воронежская область, р-н Новоусманский, п. Отрадное, а/д "Воронеж-Тамбов", 12 км +200м (правая сторона) Новоусманского района Воронежской области
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	17 786 578,59
Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.
Сведения о СРО оценщиков, члены которой осуществили определение рыночной стоимости объекта недвижимости	Саморегулируемая организация Региональная ассоциация оценщиков
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	ООО "Агентство "Русспромоценка"
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	2 912 000,00

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

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией Администрации Новоусманского муниципального района Воронежской области (вх. от 17.01.2022 №3), согласно которой Администрация Новоусманского муниципального района Воронежской области против понижения кадастровой стоимости земельного участка с кадастровым номером 36:16:2001010:17, поскольку снижение кадастровой стоимости негативным образом скажется на консолидированном бюджете Новоусманского муниципального района.

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией ГБУ ВО «ЦГКО ВО» (исх. от 13.01.2022 №52/3-12/7), согласно которой, объект оценки, в Перечне, предоставленном Росреестром, имел вид использования по



документам - «Для строительства АЗС с объектами дорожного сервиса», что дало основание отнести данный объект оценки к сегменту 6 «Производственная деятельность» с присвоением кода расчёта вида использования 04:095 «Объекты придорожного сервиса. Размещение автозаправочных станций (бензиновых, газовых)».

В соответствии с пунктом 9.1 Методических указаний №226, данные объекты оценки в результате группировки отнесены к группе расчета: ВсеОН\04.099\04.099.03. Кадастровая стоимость данного объекта рассчитывалась сравнительным подходом, методом индексации прошлых результатов.

Расчет с применением индекса 1,07777850035768.

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

**В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:**

Отчет об оценке содержит нарушения требований 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:

**1. Нарушены требования статьи 11 Федерального закона об оценочной деятельности в РФ №135-ФЗ:** отчет не должен допускать неоднозначное толкование или вводить в заблуждение и **требования ФСО № 3, пункт 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 пункте 6.3.3. на стр. 24-29 оценщик приводит полное описание объекта капитального строительства, расположенного на оцениваемом земельном участке, с учетом характеристик и износа. Однако земельный участок оценивается как условно свободный, с учетом вида разрешенного использования.

Различие в местоположении объекта оценки и объектов-аналогов Оценщик рассматривает как разницу в статусе населенного пункта. При этом, объект-аналог №2 расположен вдоль трассы на межселенной территории (стр. 81-82), следовательно, его местоположение не может быть охарактеризовано статусом населенного пункта. В таких случаях целесообразно применение корректировки на расстояние до областного центра.

Различие объекта оценки и объекта-аналога №3 по фактору близости к крупной автодороге учтено некорректно. Взята корректировка на категорию автодороги из издания «Справочник оценщика недвижимости-2018» под редакцией Лейфера Л. А., вместо корректировки на близость к крупной автомагистрали, из того же справочника. Кроме того, корректировка на интенсивность транспортного потока на стр. 91-92 к объекту-аналогу №3 применена неправильно. Оценщик применил минимальную корректировку, тогда как необходимо применить максимальную в связи с существенной разницей между объектами.

**2. Нарушены требования ФСО №7, глава VII, пункт 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».

Объект - аналог №3 (стр. 83) не имеет выхода на красную линию (согласно данным Росреестра и Яндекс карты), требуется внесение корректировки.

В соответствии с ФСО №7, в разделе «Анализ рынка» Оценщиком приведен интервал значений цен того сегмента рынка, в котором может находиться стоимость объекта оценки: от 112 руб./кв. м до 1 802 руб./кв. м. (стр. 53 Отчета), при этом, в качестве нижней границы диапазона взята цена предложения участка, не относящегося к сегменту рынка объекта оценки – «земельный участок, расположенный по адресу: Воронежская область, р-н Лискинский, с. Колыбелка, ул. 1 Мая, дом 15, вместе со зданием хлебозавода 522 кв. м, ВРИ - Для размещения нежилых помещений».

### **ВЫВОД**

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

Председательствующим на голосовании вынесен вопрос об отклонении заявления о пересмотре кадастровой стоимости земельного участка с кадастровым номером **36:16:2001010:17**.

#### ГОЛОСОВАЛИ:

<b>Члены комиссии</b>	<b>За</b>	<b>Против</b>
Волков Владимир Викторович	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 21.12.2021 №29

(кадастровый номер 36:16:0501003:195).

Предметом спора является:

вид объекта недвижимости	земельный участок
кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	<b>36:16:0501003:195</b> Воронежская область, р-н Новоусманский, поселок совхоза "Воронежский", ул. Советская, 41а
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	18 957 089,15
Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.
Сведения о СРО оценщиков, члены которой осуществили определение рыночной стоимости объекта недвижимости	Саморегулируемая организация Региональная ассоциация оценщиков
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	ООО "Агентство "Русспромоценка"
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	4 445 000,00

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

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией Администрации Новоусманского муниципального района Воронежской области (вх. от 17.01.2022 №3), согласно которой Администрация Новоусманского муниципального района Воронежской области против понижения кадастровой стоимости земельного участка с кадастровым номером 36:16:0501003:195, поскольку снижение кадастровой стоимости негативным образом скажется на консолидированном бюджете Новоусманского муниципального района.

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией ГБУ ВО «ЦГКО ВО» (исх. от 13.01.2022 №52/3-12/7), согласно которой, объект оценки, в Перечне, предоставленном Росреестром, имел вид использования по документам - «для строительства традиционной стационарной АЗС», что дало основание отнести данный объект оценки к сегменту 6 «Производственная деятельность» с присвоением кода расчёта вида использования 04:095 «Объекты придорожного сервиса. Размещение автозаправочных станций (бензиновых, газовых)».

В соответствии с пунктом 9.1 Методических указаний №226, данные объекты оценки в результате группировки отнесены к группе расчета: Все ОН\04.099\04.099.03. Кадастровая стоимость данного объекта рассчитывалась сравнительным подходом, методом индексации прошлых результатов.

Расчет с применением индекса 1,07777850035768.

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



**В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:**

Отчет об оценке содержит нарушения требований 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:

**1. Нарушены требования статьи 11 Федерального закона об оценочной деятельности в РФ №135-ФЗ:** отчет не должен допускать неоднозначное толкование или вводить в заблуждение и **требования ФСО № 3, пункт 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 пункте 6.3.3. на стр. 24-30 оценщик приводит полное описание объекта капитального строительства, расположенного на оцениваемом земельном участке, с учетом характеристик и износа. Однако земельный участок оценивается как условно свободный, с учетом вида разрешенного использования.

Различие в местоположении объекта оценки и объектов-аналогов Оценщик рассматривает как разницу в статусе населенного пункта. При этом, объект-аналог №2 расположен вдоль трассы на межселенной территории (стр. 81-82), следовательно, его местоположение не может быть охарактеризовано статусом населенного пункта. В таких случаях целесообразно применение корректировки на расстояние до областного центра.

Различие объекта оценки и объекта-аналога №3 по фактору близости к крупной автодороге учтено некорректно. Взята корректировка на категорию автодороги из издания «Справочник оценщика недвижимости-2018» под редакцией Лейфера Л. А., вместо корректировки на близость к крупной автомагистрали, из того же справочника. Кроме того, корректировка на интенсивность транспортного потока на стр. 91-92 к объекту-аналогу №3 применена неправильно. Оценщик применил минимальную корректировку, тогда как необходимо применить максимальную в связи с существенной разницей между объектами.

**2. Нарушены требования ФСО №7, глава VII, пункт 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».

Объект - аналог №3 (стр. 83) не имеет выхода на красную линию (согласно данным Росреестра и Яндекс карты), требуется внесение корректировки.

В соответствии с ФСО №7, в разделе «Анализ рынка» Оценщиком приведен интервал значений цен того сегмента рынка, в котором может находиться стоимость объекта оценки: от 112 руб./кв. м до 1 802 руб./кв. м. (стр. 53 Отчета), при этом, в качестве нижней границы диапазона взята цена предложения участка, не относящегося к сегменту рынка объекта оценки – «земельный участок, расположенный по адресу: Воронежская область, р-н Лискинский, с. Колыбелка, ул. 1 Мая, дом 15, вместе со зданием хлебозавода 522 кв. м, ВРИ - Для размещения нежилых помещений».

**ВЫВОД**

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

Председательствующим на голосовании вынесен вопрос об отклонении заявления о пересмотре кадастровой стоимости земельного участка с кадастровым номером **36:16:0501003:195**.

**ГОЛОСОВАЛИ:**

<b>Члены комиссии</b>	<b>За</b>	<b>Против</b>
Волков Владимир Викторович	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 21.12.2021 №30

(кадастровый номер 36:16:2201016:3).

Предметом спора является:

вид объекта недвижимости	земельный участок
кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	<b>36:16:2201016:3</b> Воронежская область, р-н Новоусманский, с. Рогачевка, 539 км - 700м автомагистрали "Дон"
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	9 384 217,40
Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.



Сведения о СРО оценщиков, члены которой осуществили определение рыночной стоимости объекта недвижимости	Саморегулируемая организация Региональная ассоциация оценщиков
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	ООО "Агентство "Русспромоценка"
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	2 845 000,00

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

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией Администрации Новоусманского муниципального района Воронежской области (вх. от 17.01.2022 №3), согласно которой Администрация Новоусманского муниципального района Воронежской области против понижения кадастровой стоимости земельного участка с кадастровым номером 36:16:2201016:3, поскольку снижение кадастровой стоимости негативным образом скажется на консолидированном бюджете Новоусманского муниципального района.

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией ГБУ ВО «ЦГКО ВО» (исх. от 13.01.2022 №52/3-12/7), согласно которой, объект оценки, в Перечне, предоставленном Росреестром, имел вид использования по документам - «Для строительства АЗС», что дало основание отнести данный объект оценки к сегменту 6 «Производственная деятельность» с присвоением кода расчёта вида использования 04:095 «Объекты придорожного сервиса. Размещение автозаправочных станций (бензиновых, газовых)».

В соответствии с пунктом 9.1 Методических указаний №226, данные объекты оценки в результате группировки отнесены к группе расчета: Все ОН\04.099\04.099.03.Кадастровая стоимость данного объекта рассчитывалась сравнительным подходом, методом индексации прошлых результатов.

Расчет с применением индекса 1,07777850035768.

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

**В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:**

Отчет об оценке содержит нарушения требований 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:

**1. Нарушены требования статьи 11 Федерального закона об оценочной деятельности в РФ №135-ФЗ:** отчет не должен допускать неоднозначное толкование или вводить в заблуждение и **требования ФСО № 3, пункт 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 пункте 6.3.3. на стр. 23-28 оценщик приводит полное описание объекта капитального строительства, расположенного на оцениваемом земельном участке, с



учетом характеристик и износа. Однако земельный участок оценивается как условно свободный, с учетом вида разрешенного использования.

Различие в местоположении объекта оценки и объектов-аналогов Оценщик рассматривает как разницу в статусе населенного пункта. При этом, объект-аналог №2 расположен вдоль трассы на межселенной территории (стр. 80-81), следовательно, его местоположение не может быть охарактеризовано статусом населенного пункта. В таких случаях целесообразно применение корректировки на расстояние до областного центра.

Различие объекта оценки и объекта-аналога №3 по фактору близости к крупной автодороге учтено некорректно. Взята корректировка на категорию автодороги из издания «Справочник оценщика недвижимости-2018» под редакцией Лейфера Л. А., вместо корректировки на близость к крупной автомагистрали, из того же справочника. Кроме того, корректировка на интенсивность транспортного потока на стр. 90-91 к объекту-аналогу №3 применена неправильно. Оценщик применил минимальную корректировку, тогда как необходимо применить максимальную в связи с существенной разницей между объектами.

**2. Нарушены требования ФСО №7 глава VII, пункт 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».

Объект - аналог №3 (стр. 82) не имеет выхода на красную линию (согласно данным Росрестра и Яндекс карты), требуется внесение корректировки.

В соответствии с ФСО №7, в разделе «Анализ рынка» Оценщиком приведен интервал значений цен того сегмента рынка, в котором может находиться стоимость объекта оценки: от 112 руб./кв. м до 1 802 руб./кв. м. (стр. 52 Отчета), при этом, в качестве нижней границы диапазона взята цена предложения участка, не относящегося к сегменту рынка объекта оценки – «земельный участок, расположенный по адресу: Воронежская область, р-н Лискинский, с. Колыбелка, ул. 1 Мая, дом 15, вместе со зданием хлебозавода 522 кв. м, ВРИ - Для размещения нежилых помещений».

## ВЫВОД

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

Председательствующим на голосовании вынесен вопрос об отклонении заявления о пересмотре кадастровой стоимости земельного участка с кадастровым номером **36:16:2201016:3**.

### ГОЛОСОВАЛИ:

Члены комиссии	За	Против
Волков Владимир Викторович	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 4.** Рассмотрение заявления

от 23.12.2021 №31

(кадастровые номера 36:34:0209014:72; 36:34:0209014:75).

Предметом спора является:

вид объекта недвижимости	земельный участок
кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	<b>36:34:0209014:72</b> Воронежская область, г. Воронеж, проезд Брянский, 8а
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	37 079 992,00
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 "Оценка и консалтинг"
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	25 594 000,00

вид объекта недвижимости	земельный участок
кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	<b>36:34:0209014:75</b> Воронежская область, г. Воронеж, ул. Электросигнальная, 30
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	64 076 807,36

Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.
Сведения о СРО оценщиков, члены которой осуществили определение рыночной стоимости объекта недвижимости	Саморегулируемая организация "Союз "Федерация Специалистов Оценщиков"
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	ООО "Оценка и консалтинг"
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	58 174 000,00

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

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией Администрации городского округа город Воронеж (вх. от 12.01.2022 №2), согласно которой Администрация городского округа город Воронеж считает нецелесообразным уменьшение кадастровой стоимости участков с кадастровыми номерами 36:34:0209014:72; 36:34:0209014:75, поскольку это приведет к снижению налоговых доходов в бюджет городского округа город Воронеж.

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией ГБУ ВО «ЦГКО ВО» (исх. от 13.01.2022 №52/3-12/7), согласно которой:

- объект оценки с кадастровым номером: 36:34:0209014:72 в Перечне, предоставленном Росреестром, имел вид использования по документам «производственная база», что дало основание отнести данный объект оценки к сегменту 6 «Производственная база» 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:

Все ОН\06.000\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. УПКС - 2 900,5 руб./кв.м.

- объект оценки с кадастровым номером: 36:34:0209014:75 в Перечне, предоставленном Росреестром, имел вид использования по документам «производственная 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 14.000.

Кадастровая стоимость данного объекта рассчитывалась сравнительным подходом методом индексации. После чего определена кадастровая стоимость объекта оценки путем умножения удельного показателя кадастровой стоимости (УПКС) на площадь объекта оценки. УПКС – 2 205,13 руб./кв.м.



**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 **36:34:0209014:72** в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

**ГОЛОСОВАЛИ:**

<b>Члены комиссии</b>	<b>За</b>	<b>Против</b>
Волков Владимир Викторович	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 **36:34:0209014:72** в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

Председательствующим на голосовании вынесен вопрос об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером **36:34:0209014:75** в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

**ГОЛОСОВАЛИ:**

<b>Члены комиссии</b>	<b>За</b>	<b>Против</b>
Волков Владимир Викторович	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 **36:34:0209014:75** в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

**Вопрос 5.** Рассмотрение заявления

от 27.12.2021 №32 (кадастровый

номер 36:34:0402005:20).

**Предметом спора является:**

вид объекта недвижимости	земельный участок
кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	<b>36:34:0402005:20</b> Воронежская область, г. Воронеж, пер. Красноармейский, 12а
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	62 275 148,00
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 "Деловой Союз Оценщиков"
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	ООО "Статус"



Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	22 948 000,00
--	---------------

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

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией Администрации городского округа город Воронеж (вх. от 18.01.2022 №4), согласно которой Администрация городского округа город Воронеж считает нецелесообразным уменьшение кадастровой стоимости данного участка, поскольку это приведет к возникновению выпадающих доходов по неналоговым платежам в бюджет городского округа город Воронеж.

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией ГБУ ВО «ЦГКО ВО» (исх. от 13.01.2022 №52/3-12/7), согласно которой, объект оценки, в Перечне, предоставленном Росреестром, имел вид использования по документам - «Объект незавершенного строительства», 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, данный объект оценки в результате группировки отнесен к группе расчета: Все ОН\04.000\04.000.01.

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

**В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:**

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

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

- На стр. 44 Отчета в таблице 9 содержатся сведения о площади объекта-аналога №2 – «3000 кв. м», на стр. 45 в скриншоте – «30сот», однако на стр. 37, в таблице анализа рынка площадь этого же объекта – «3111 кв.м», что вводит в заблуждение.

- На стр. 43 оценщик отмечает, что объекты аналоги были подобраны в Центральном районе г. Воронежа, однако объект-аналог №3 (г. Воронеж, ул. Героев Сибиряков,12) расположен в Советском районе г. Воронежа.



**2. Нарушены требования ФСО №7 п. 22 в,** согласно которому, при проведении оценки должны быть описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов.

В анализе рынка на стр. 34-37 представлены 12 объектов, 2 из которых отобраны для расчета (объект-аналог №2 и №3), объект -аналог №1 в представленной выборке – отсутствует, правила и принцип отбора – не описаны.

**3. Нарушено требование ФСО №3, гл. II, п.5:** информация, приведенная в отчете об оценке, существенным образом влияющая на стоимость объекта оценки, должна быть подтверждена.

В расчетной таблице 10 на стр. 47 Отчета и на стр. 44 Отчета в таблице 9 указано, что площадь объекта - аналога №3 – «1974 кв.м», что не подтверждается информацией в скриншоте объявления объекта -аналога №3.

**4. Нарушены требования ФСО №3 глава IV, пункт 11:** «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 анализе рынка на стр. 34-37 отчета об оценке, ссылки, указанные в таблице неактивны, отсутствуют копии интернет страниц всех приведённых в анализе объявлений, отсутствует идентификация объектов аналогов. Таким образом, сведения, используемые в расчетах, не подтверждены.

## 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 **36:34:0402005:20**.

### ГОЛОСОВАЛИ:

Члены комиссии	За	Против
Волков Владимир Викторович	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 6.** Рассмотрение заявления  
от 27.12.2021 №33 (кадастровый номер  
36:34:0303005:6).

Предметом спора является:

вид объекта недвижимости	земельный участок
кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	<b>36:34:0303005:6</b> Воронежская область, г. Воронеж, ул. Клинская, 2г
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	2 009 494,36
Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.
Сведения о СРО оценщиков, члены которой осуществили определение рыночной стоимости объекта недвижимости	Некоммерческое партнерство саморегулируемая организация "Деловой Союз Оценщиков"
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	ООО "Статус"
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	951 000,00

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

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией Администрации городского округа город Воронеж (вх. от 18.01.2022 №4), согласно которой Администрация городского округа город Воронеж считает нецелесообразным уменьшение кадастровой стоимости данного участка, поскольку это приведет к возникновению выпадающих доходов по неналоговым платежам в бюджет городского округа город Воронеж.

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией ГБУ ВО «ЦГКО ВО» (исх. от 13.01.2022 №52/3-12/7), согласно которой, объект оценки, в Перечне, предоставленном Росреестром, имел вид использования по документам - «для размещения кафе-магазин», что дало основание отнести данный объект оценки к сегменту 4 «Предпринимательство» с присвоением кода расчёта вида использования 04:060 «Общественное питание. Размещение ОКС в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары)».

В соответствии с пунктом 9.1 Методических указаний №226, данные объекты оценки в результате группировки отнесены к группе расчета: Все ОН\04.000\04.000.01. 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:

**1. Нарушены требования статьи 11 Федерального закона об оценочной деятельности в РФ №135-ФЗ:** отчет не должен допускать неоднозначное толкование или вводить в заблуждение и **требования ФСО № 3, пункт 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.

Объекты-аналоги не идентифицированы по местоположению, в связи с чем, невозможно подтвердить характеристики объектов, использованных в дальнейших расчетах.

Стр. 25, 32-34 в копиях интернет страниц объектов аналогов отсутствует дата обновления объявления, в связи с чем невозможно сделать вывод о достоверности цены предложения на ретроспективную дату оценки.

Объект аналог №2 согласно сведениям ЕГРН имеет площадь 11 769 кв.м и вид разрешенного использования - под размещение складов, участок застроен. В расчетах использованы иные, не подтвержденные сведения.

Объект аналог №1 на текущий момент продается как земельный участок со зданием магазина. Его текущая рыночная стоимость 16 000 000 руб. При проведении расчетов оценщиком использована стоимость указанного аналога 17 500 000 руб. Такая существенная разница в цене требует подтверждения стоимости, используемой в расчетах, на дату оценки (наличие даты оценки в скриншоте объявления).

Объект аналог №3 согласно сведениям ЕГРН имеет площадь 7,5 соток. В расчетах использованы иные, не подтвержденные сведения о площади земельного участка.

**2. Нарушены требования ФСО №7: глава VII, пункт 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».

По местоположению объект оценки и подобранные объекты аналоги не сопоставимы. Требуется внесение корректировки на местоположение. Оценщик не использовал в расчетах ни одного аналога, в районе расположения объекта оценки, тем самым, не отобразив реальную картину формирования цены предложения на рынке коммерческой недвижимости в данной части города.

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

**4. Нарушены требования ФСО №3: глава IV, пункт 11** Требования к описанию в отчете об оценке информации, используемой при проведении оценки. «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 анализе рынка на стр. 25 отчета об оценке, ссылки, указанные в таблице неактивны, отсутствуют копии интернет страниц всех приведённых в анализе объявлений, отсутствует идентификация объектов аналогов. Таким образом, сведения, используемые в расчетах, не подтверждены. Также отсутствуют критерии выбора объектов-аналогов для проведения расчетов.

## 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 **36:34:0303005:6**.

### ГОЛОСОВАЛИ:

Члены комиссии	За	Против
Волков Владимир Викторович	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

28.12.2021 №34 (кадастровый номер 36:34:0209020:4783).

Предметом спора является:

вид объекта недвижимости	земельный участок
кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	<b>36:34:0209020:4783</b> Воронежская область, г. Воронеж, проспект Труда, 65и
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	18 359 783,12
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	Ассоциация "Русское общество оценщиков"
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	Частнопрактикующий оценщик Трюшников Евгений Сергеевич
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	13 071 100,00

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

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией ГБУ ВО «ЦГКО ВО» (исх. от 13.01.2022 №52/3-12/7), согласно которой, объект оценки, в Перечне, предоставленном Росреестром, имел вид использования по документам - «административное здание», что дало основание отнести данный объект оценки к сегменту 4 «Предпринимательство» с присвоением кода расчёта вида использования 04:000.

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



оценки в результате группировки отнесён к группе расчета 04.000.01.

Кадастровая стоимость данного объекта рассчитывалась сравнительным подходом (применение обосновано достаточным количеством информации об аналогах и о ценообразующих факторах) методом статистического (регрессионного) моделирования. УПКС – 9 425 руб./кв.м.

**В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:**

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

**ВЫВОД**

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

Председательствующим на голосовании вынесен вопрос об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости в размере рыночной стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером **36:34:0209020:4783**, установленной в отчете об оценке.

**ГОЛОСОВАЛИ:**

<b>Члены комиссии</b>	<b>За</b>	<b>Против</b>
Волков Владимир Викторович	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 **36:34:0209020:4783** в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

**Вопрос 8.** Рассмотрение заявления

от 28.12.2021 №35 (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 оценщиков Региональная ассоциация оценщиков
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	ООО Юридическая компания "Бизнес консалтинг"
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	30 679 000,00

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

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией Администрации городского округа город Воронеж (вх. от 18.01.2022 №4), согласно которой Администрация городского округа город Воронеж считает нецелесообразным уменьшение кадастровой стоимости данного участка, поскольку это приведет к возникновению выпадающих доходов по неналоговым платежам в бюджет городского округа город Воронеж.

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией ГБУ ВО «ЦГКО ВО» (исх. от 13.01.2022 №52/3-12/7), согласно которой, объект оценки, в Перечне, предоставленном Росреестром, имел вид использования по документам - «база», что дало основание отнести данный объект оценки к сегменту 6 «Производственная деятельность» с присвоением кода расчёта вида использования 06:000.

В соответствии с пунктом 9.1 Методических указаний №226, данный объект оценки в результате группировки отнесён к группе расчета 06.000.01.01.

Кадастровая стоимость данного объекта рассчитывалась сравнительным подходом (применение обосновано достаточным количеством информации об аналогах и о ценообразующих факторах) методом статистического (регрессионного) моделирования. УПКС - 2 329,41 руб./кв.м.



**В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:**

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

**Нарушены требования статьи 11 Федерального закона об оценочной деятельности в РФ №135-ФЗ:** отчет не должен допускать неоднозначное толкование или вводить в заблуждение и **требования ФСО № 3, пункт 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.

Оценщик относит объект оценки и объекты-аналоги к разным категориям городских районов (стр. 60 Отчета), обосновывая это тем, что объект оценки расположен в непосредственной близости от автомагистрали, а объекты-аналоги - в непосредственной близости от промзон города. Однако, объект оценки также расположен в промзоне (территориальная зона 36:00-7.4 г. Воронежа), а объекты-аналоги №№ 1-3 - вблизи автомагистралей, как указано Оценщиком на стр. 61 Отчета. Данное противоречие допускает неоднозначное толкование.

По параметру «близость к автомагистрали» объекты-аналоги №№ 1-3 приравнены к объекту оценки. Элемент сравнения приведен из издания «Справочник оценщика недвижимости - 2018» под редакцией Л. А. Лейфера. В справочнике пояснено, что под близостью к автомагистрали понимается незначительное удаление и хорошие подъездные пути к ней. Вместе с тем, в приложении к Отчету, Оценщик указывает, что объекты-аналоги №№1-3 не имеют прямого выхода на автомагистраль. Данное противоречие допускает неоднозначное толкование.

При внесении корректировок не учтено преимущество расположения оцениваемого участка вдоль красной линии улицы, по сравнению с расположением объектов-аналогов - в глубине массива застройки.

На стр. 31 Отчета приведена таблица №11 «Выборка объектов – аналогов под объекты производственно-складского назначения на дату оценки», где в 5 из 15 случаев указана стоимость права аренды земельных участков, которая существенно ниже стоимости права собственности. Значения из этой таблицы на стр. 41 Отчета приведены как диапазон стоимости земельных участков. Данное противоречие вводит в заблуждение.

**ВЫВОД**

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

Председательствующим на голосовании вынесен вопрос об отклонении заявления о пересмотре кадастровой стоимости земельного участка с кадастровым номером **36:34:0310012:1821.**

**ГОЛОСОВАЛИ:**

Члены комиссии	За	Против
Волков Владимир Викторович	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 9.** Рассмотрение заявления

от 28.12.2021 №36 (кадастровые  
номера 36:05:0100142:20; 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 оценщиков Региональная ассоциация оценщиков
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	ООО Юридическая компания "Бизнес консалтинг"
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	2 964 000,00

вид объекта недвижимости	земельный участок
кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и	<b>36:27:0010600:80</b>



адрес (при наличии)	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 оценщиков Региональная ассоциация оценщиков
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	ООО Юридическая компания "Бизнес консалтинг"
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	14 673 000,00

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

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией ГБУ ВО «ЦГКО ВО» (исх. от 13.01.2022 №52/3-12/7), согласно которой:

- объект оценки с кадастровым номером 36:05:0100142:20, в Перечне, предоставленном Росреестром, имел вид использования по документам - «для производственных целей», что дало основание отнести данный объект оценки к сегменту 6 «Производственная деятельность» с присвоением кода расчёта вида использования 06:090.

В соответствии с пунктом 9.1 Методических указаний №226, данный объект оценки в результате группировки отнесён к группе расчета 06.000.01.01. УПКС - 1354,66 руб./кв.м.

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, содержал следующую информацию: «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.

В соответствии с пунктом 9.1 Методических указаний №226, данный объект оценки в результате группировки отнесён к группе расчета 06.000.01.01. УПКС - 1410,43 руб./кв.м.

Кадастровая стоимость данного объекта рассчитывалась сравнительным подходом (применение обосновано достаточным количеством информации об аналогах и о ценообразующих факторах) методом расчета по эталону.

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



**В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:**

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

**Нарушены требования статьи 11 Федерального закона об оценочной деятельности в РФ №135-ФЗ:** отчет не должен допускать неоднозначное толкование или вводить в заблуждение и **требования ФСО № 3, пункт 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.

- По параметру «близость к автомагистрали» объекты-аналоги №№ 1-4 приравнены к объекту оценки. Элемент сравнения приведен из издания «Справочник оценщика недвижимости - 2018» под редакцией Л. А. Лейфера. В справочнике пояснено, что под близостью к автомагистрали понимается незначительное удаление и хорошие подъездные пути к ней. Вместе с тем, в расчетной части, на стр. 63 Отчета, Оценщик указывает, что объекты-аналоги №№ 1, 3 имеют затрудненный проезд к автомагистрали. Данное противоречие допускает неоднозначное толкование.

- На стр. 71 Отчета Оценщик относит месторасположение аналога №1 к категории «районы крупных промпредприятий, промзоны, малоэтажная застройка», тогда как данный объект находится в коттеджном поселке. Данное противоречие допускает неоднозначное толкование. К объектам-аналогам №№ 1,3,4 применена поправка из издания «Справочник оценщика-2018» под редакцией Лейфера Л.А., полученная как отношение удельных цен земельных участков, обеспеченных коммуникациями, к удельным ценам земельных участков, не обеспеченных коммуникациями. Вместе с тем, для целей оценки, участок оценивается как пустой, то есть, не обеспеченный коммуникациями, а только имеющий возможность обеспечения. Данная поправка в настоящем случае некорректна.

**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>
Волков Владимир Викторович	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 земельного участка с кадастровым номером **36:27:0010600:80**.

**ГОЛОСОВАЛИ:**

Члены комиссии	За	Против
Волков Владимир Викторович	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

Секретарь



С.В. Юсупов

Е.Ю. Башкатова