



# МИНИСТЕРСТВО ИМУЩЕСТВЕННЫХ ОТНОШЕНИЙ И ИНВЕСТИЦИОННОЙ ПОЛИТИКИ КИРОВСКОЙ ОБЛАСТИ

## РЕШЕНИЕ

20.01.2021

г. Киров

№

5

### комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Кировской области

Председатель комиссии

- ПОГОТОВКО Татьяна Николаевна, заместитель министра имущественных отношений и инвестиционной политики Кировской области, председатель комиссии

Секретарь комиссии

- БЫКОВА Надежда Александровна, начальник отдела развития земельных отношений министерства имущественных отношений и инвестиционной политики Кировской области, секретарь комиссии

ПРИСУТСТВОВАЛИ:

Члены комиссии:

- РУСИНОВ Виталий Афонасьевич, заместитель руководителя Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Кировской области, заместитель председателя комиссии
- АШИХМИНА Наталья Александровна, общественный помощник в сфере земельно-имущественных отношений и кадастровых работ уполномоченного по защите прав предпринимателей в Кировской области
- ВАРАНКИН Олег Владимирович, член экспертного совета регионального совета по оценочной деятельности при Союзе «Вятская торгово-промышленная палата»
- ПЛЕНКИН Андрей Николаевич, член экспертного совета регионального совета по оценочной деятельности при Союзе «Вятская торгово-промышленная палата»

Присутствующие на заседании комиссии, не являющиеся членами комиссии:

Чернова Вера Владимировна, директор Кировского областного государственного бюджетного учреждения «Бюро технической инвентаризации» (далее – КОГБУ «БТИ», Учреждение);

Киселева Анна Сергеевна, начальник отдела КОГБУ «БТИ»;

Лактин Кирилл Вадимович – оценщик ООО Центр комплексной оценки «Независимая экспертиза»;

Слобожанинов Юрий Алексеевич – генеральный директор ООО «Родник».

### ПОВЕСТКА ЗАСЕДАНИЯ:

Рассмотрение заявления Долганова Константина Леонидовича от 25.12.2020 об установлении в отношении объекта недвижимости с кадастровым номером 43:40:000126:1401 его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.

**Заявитель:** Долганов Константин Леонидович.

**Объект недвижимости Долганова Константина Леонидовича**

Кадастровый номер	43:40:000126:1401
Местонахождение, адрес (при наличии)	Кировская обл., г. Киров, ул. Воровского, д.137-137б
Вид объекта недвижимости	здание магазина
Площадь (кв. м):	3 525,1
Сведения о кадастровой стоимости:	74 014 896,39руб.
Основание подачи заявления	Установление рыночной стоимости в размере 59 413 000руб., установленной отчетом № 20201240 от 09.12.2020 по состоянию на 01.01.2019, выполненным ООО Центр комплексной оценки «Независимая экспертиза», оценщик Лактин К.В., является членом СРО

Заявление подано по основанию установления в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.

Заявителем в комиссию представлены необходимые документы, установленные статьей 22 Федерального закона от 03.07.2016 № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» (далее – № 237-ФЗ, Закон о ГКО).

#### **ВЫСТУПИЛИ:**

Поготовко Т.Н. объявила заседание комиссии открытым. Отсутствуют 2 члена комиссии: Потапенко А.Ю., Исупов Ю.Г. Заседание комиссии является правомочным, так как присутствуют не менее половины членов комиссии (кворум имеется).

В адрес муниципального образования, направлена информация о поступлении в комиссию заявления об установлении в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости. В адрес комиссии возражений от администраций муниципального образования не поступало.

Рассмотрение заявления Долганова Константина Леонидовича от 25.12.2020 об установлении в отношении объекта недвижимости с кадастровым номером 43:40:000126:1401 его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.

#### **Выявленные несоответствия в Отчете об оценке № 20201240 от 09.12.2020 законодательству в области оценочной деятельности**

##### *1. В отчете имеются логические и редакционные ошибки.*

С.83 отчета. В строке «Корректировка на площадь» приведена просто площадь земельных участков. Данные не соответствуют наименованию строки.

Данные в предпоследней строке [0,979 1,025 ...] выше были названы как «расчетное значение удельной стоимости...», а в таблице это названо «коэффициентом корректировки (Ks)». Выше это обозначение Ks никак не описано, не расшифровано. Данные не соответствуют наименованию строки.

Если по формуле пересчитать корректировку Кп по первому аналогу  $(0,979/1,025-1)*100\% = -4,488\%$  или  $-4,49\%$ , но не  $-4,47\%$ .

Таким образом, отчет, содержащий арифметические ошибки и непроверяемые расчеты и др. не может рассматриваться как «документ доказательственного значения», как документ, содержащий «обоснованное профессиональное суждение», как документ, не допускающий «неоднозначного толкования полученных результатов»

##### *2. Методически неправильно внесены корректировки по второй группе элементов сравнения.*

В отчете оценщика вполне правомерно в соответствии с требованиями ФСО №7, п.22е) все «элементы сравнения» (т.е. ценообразующие факторы) делятся на две группы, например, с.83 отчета.

На практике корректировки на все элементы сравнения первой группы (на различия в условиях сделки) разрабатываются так, что для применения каждой последующей корректировки базовая цена, к которой она применяется, должна быть скорректирована по предыдущему фактору этой группы. Это значит, что корректировки по элементам сравнения первой группы всегда должны производиться в

последовательности согласно ФСО №7, п.22е) и после каждой корректировки должна быть рассчитана промежуточная скорректированная цена. По следующему элементу сравнения первой группы корректировка производится уже от скорректированной цены аналога.

В отчете оценщика по элементам сравнения первой группы последовательность принята правильно.

А вот корректировки на многочисленные и многообразные элементы сравнения второй группы (различия в самих объектах недвижимости, аналогов по сравнению с объектом оценки) разрабатываются всегда к итоговой стоимости, скорректированной на элементы сравнения первой группы (к стоимости аналогов после учета «давности» предложения и скидки на торг. В любом справочнике оценщика (например, под ред. Л.А. Лейфера) при описании корректировок по второй группе факторов никогда не написано, что цены аналогов должны быть предварительно скорректированы на те или иные факторы. Например, корректировку на «местоположение» надо вносить только после корректировки на «масштаб», т.е. к промежуточной скорректированной на «масштаб» цене аналога.

В отчете оценщика, например, с.85-86 промежуточные скорректированные цены аналогов считаются и по элементам сравнения второй группы

В итоге величина корректировок существенно искажается, что влияет и на расчетное значение стоимости объекта оценки.

Так третий аналог, корректировка на «местоположение». В отчете оценщика она рассчитана как  $1315,2*23\% = 302,50$  руб. А должно быть  $1341,51*23\% = 308,54$  руб. И так далее по всей корректировочной таблице.

В итоге ошибка может накапливаться. Итоговый результат расчета стоимости зависит от последовательности внесения корректировок второй группы. Поменяв последовательность корректировок в схеме внесения корректировок оценщиком, получим совсем другой результат.

Аналогичные нарушения методологии внесения корректировок есть во всех расчетах методом прямого сравнения продаж (оценка стоимости с сравнительном подходе, оценка арендных ставок в доходном подходе).

В результате реализации неверной методологии внесения корректировок результат расчета стоимости как земельного участка, так и всего объекта недвижимости нельзя признать достоверными.

*3. При выборе «близких» объектов аналогов для использования в корректировочных таблицах применяется единая для всех факторов выбора экспертная шкала без указания количественных границ принятия тех или иных балльных оценок.*

По методологии выбора объектов-аналогов с использованием шкал балльных оценок должны выполняться требования:

- в принятых для оценки шкалах должны быть указаны однозначные (преимущественно – количественные) границы отнесения объектов по оцениваемому фактору к той или иной градации шкалы;
- по каждому из разнородных факторов должны быть свои шкалы для однозначного отнесения анализируемых объектов к той или иной градации шкалы;
- не рекомендуется использовать в качестве критериев отбора объектов-аналогов факторы, по которым между анализируемым объектами нет никаких различий.

Если эти требования не выполняются, метод «шкальных оценок» превращается в метод экспертных оценок, которые проводятся самим оценщиком. Тогда см. ФСО № 3, п.13. «В случае, если в качестве информации, существенной для величины определяемой стоимости объекта оценки, используется значение, определяемое экспертым мнением, в отчете об оценке должен быть проведен анализ данного значения на соответствие рыночным данным (при наличии рыночной информации)».

C.80 отчета об оценке:

Применяется шкала: 0 – значительные отклонения, 1 – частичное отклонение, 2 – достаточное соответствие. По идее метода объекты, имеющие «значительные отклонения» ценообразующих факторов, вообще не должны попасть в выбор аналогов для расчета.

По факторам «Вид использования» и Категория земель» все анализируемые совпадают, использование их в сравнительных расчетах избыточно. И есть не менее важные ценообразующие факторы (например, «расположение относительно красной линии»), которые не попали в обоснование выбора аналогов для проведения расчетов стоимости.

По фактору «Адрес (местоположение)» однозначно согласиться с оценщиком невозможно, поскольку используемая шкала никак не связана с этим фактором.

По фактору «Площадь» не понятно, объекты с каким количественным отличием в площади рассматриваются как имеющие «значительные отклонения». При площади оцениваемого земельного участка 1 192 кв. м в анализе используются «аналоги» с площадью 9 407 кв. м и даже 26 240 кв. м.

По фактору «дата сделки/предложения» также должно быть приведено количественное разграничение в шкале балльных оценок.

Таким образом, выбор объектов-аналогов для проведения расчетов стоимости произведен с нарушением методологии балльных оценок, что приводит к нарушению требований ФСО №7, п.25 и ФСО №3, п.5 (принцип однозначности).

#### *4. Отсутствие обоснования выбора метода итогового согласования стоимости С.106 отчета об оценке.*

Не приведены существующие и применяемые на практике методы итогового согласования, не проанализированы их область применения, достоинства и недостатки. Единственным доводом в пользу применяемого в отчете об оценке метода является то, что он «активно применяется по сей день, особенно в США».

Расчет весовых коэффициентов проведен абсолютно непрозрачно, какие-либо пояснения по величине проставляемых баллов по критериям отсутствуют в принципе.

С.108 отчета об оценке. Проверка по индексу согласованности, продекларированная в начале расчета, не проводилась.

Таким образом, отчет, содержащий непроверяемые пользователем отчета и не содержащий элементов самопроверки расчеты не может рассматриваться как «документ доказательственного значения», как документ, содержащий «обоснованное профессиональное суждение», как документ, не допускающий «неоднозначного толкования полученных результатов»

#### *5. Необоснованный отказ от использования объектов в качестве объектов аналогов*

В рамках анализа рынка Оценщик приводит 18 предложений к аренде объектов недвижимости (стр. 53-58 Отчёта). Для процедуры отбора применен метод оценки параметров объектов-аналогов по бальной шкале совместимости с объектом оценки. В дальнейшем расчете использованы объекты, набравшие максимальное количество баллов. Значения, принятые оценщиком по шкале баллов, соответствуют параметрическим характеристикам совместимости: 0 – значительное отклонение параметра, 1 – частичное соответствие параметра, 2 - достаточное соответствие параметра (стр. 97-98 Отчёта). Чёткое формирование параметров критериев отбора отсутствует. В качестве объектов аналогов выбраны объекты №№ 3,13,18, которые набрали по 13 баллов.

Так местоположение объектов №№ 3,13,18 (объекты аналоги), которые расположены на значительном удалении от объекта оценки, по принципу соответствия объекту оценки было определено как достаточно сопоставимое и присвоено 2 балла, в то время как местоположение объекта № 9, который расположен в непосредственной близости от объекта оценки определено как частично сопоставимое (1 балл). Так по принципу частично сопоставимого местоположения объект сравнения №9 набрал 12 итоговых баллов (на 1 меньше чем объекты, которые выбраны в качестве аналогов), на основании чего Оценщик отказался от использования данных объектов в качестве объектов аналогов. По данным, приведённым на можно сделать вывод, что местоположение объекта аналога № 9 является более сопоставимым с объектом оценки чем местоположение объектов №№ 3,13,18, которые были выбраны Оценщиком в качестве объектов аналогов. Таким образом, у Оценщика нет основания отказываться от

объекта № 9 в качестве объекта аналога, по принципу менее сопоставимого местоположения с объектом оценки, чем у объектов №№ 3,13,18.

Отдельное внимание следует обратить на объект № 13 (объект аналог) и объект №14. Данные объекты имеют одинаковый вид использования, при этом объекту №13 (объект аналог) по данному параметру присвоен 1 балл (частично сопоставимый с объектом оценки), а объекту № 14 присвоено 0 баллов (значительное отклонение параметра от объекта оценки). По принципу соответствия объекту оценки по параметру этаж расположения объекту № 13 (объект аналог), расположенному на первом этаже присвоено 2 балла (достаточное соответствие), а объекту № 14, расположенному на первом и цокольном этаже присвоен 1 балл (частично сопоставимый). Поскольку объекты оценки расположены и в цокольном и на 1-м этажах, необоснованно делать вывод, что объект №13 размещённый на 1 этаже является наиболее сопоставимый с объектов оценки чем объект № 14, расположенный на 1 и цокольном этажах. На основании вышеизложенного, у Оценщика нет основания отказываться от объекта № 14 в качестве объекта аналога, по принципу менее сопоставимого вида использования и этажа расположения с объектом оценки, чем у объекта №13.

*6. Использование для определения рыночной стоимости объекта оценки не рыночные данные.*

При определении рыночной стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода Оценщик использует объект недвижимости (аналог №4), который реализуется банком как залоговое имущество должника. Кроме того, фраза «данное предложение не является публичной офертой», указывает на то, не каждый покупатель сможет совершить сделку на заявленных условиях.

При определении рыночной стоимости Оценщик использует стоимость объекта аналога № 4 – 12 560 000 руб. По данным Информационного сообщение о торгах в электронной форме по продаже арестованного имущества № 69 от 16.10.2018, размещенного на официальном сайте МТУ Росимущества Удмуртской Республике и Кировской области данный объект реализуется на основании постановления от 27.09.2018 о передаче заложенного имущества на торги судебного пристава-исполнителя ОСП по Октябрьскому району г. Кирова УФССП России по Кировской области Т.Ю. Дворецкой. Начальная цена 15245600,00 руб. Таким образом, при определении рыночной стоимости объекта оценки Оценщик использует стоимость на 17,6% ниже цены аукциона.

Кроме того, в соответствии с п.10 Федерального закона от 16.07.1998 N 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» «...начальная продажная цена предмета ипотеки устанавливается равной восьмидесяти процентам стоимости недвижимого имущества...». На основании вышеизложенного можно сделать вывод, что стоимость объекта аналога №4, указанная информационное сообщение о торгах в электронной форме по продаже арестованного имущества № 69 - 15 245 600,00 руб. на 20% ниже рыночной стоимости.

Стоимость недвижимости при реализации залогового имущества, либо реализации имущества по процедуре банкротства, не может быть использована в качестве аналогов при определении рыночной стоимости объекта оценки, поскольку:

1. срок экспозиции при проведении аукциона всегда ограничен определенной процедурой

2. есть фактор обязательности продажи.

Таким образом, использование для определения рыночной стоимости объекта оценки не рыночные данные, нарушает требования к содержанию Отчёта об оценке, установленные ст. 11 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (далее – Закон об оценке, № 135-ФЗ) и п. 5 ФСО № 3.

*7. Использование при определении рыночной стоимости земельного участка, на котором расположен объект оценки, земельных участков, застроенных ОКС.*

При определении рыночной стоимости земельного участка на котором расположен объект оценки, в качестве объектов аналогов Оценщик использует земельные участки, застроенные ОКС – объекты аналоги №№ 1,2 (стр. 81-87 Отчёта). По данным информационного ресурса Росреестр Публичная кадастровая карта установлено, что

объекты аналоги №№ 1,3 являются земельными участками, застроенными ОКС. Без введения корректировки земельные участки, застроенные ОКС, не могут быть использованы в качестве объектов аналогов земельного участка, который оценивается как свободный от застройки.

*8. Использование при определении потенциального валового дохода не типовой для сегмента рынка объекта оценки вид объекта*

В рамках рыночного отчета объект недвижимости с кадастровым номером 43:40:000126:1401 был отнесен к сегменту нежилой недвижимости (коммерческая недвижимость) объекты торгового, административного назначения(стр. 51 Отчёта).

При определении потенциального валового дохода в рамках доходного подхода Оценщик использует не типовой для сегмента рынка объекта оценки вид объекта – здание. На рынке объектов недвижимости здания торгового и административного назначения предлагаются в аренду не зданием в целом, а отдельными помещениями. Так например, по данным одного из самых распространённых интернет-сервисов для размещения объявлений «Авито» в среднем в г. Киров предлагается к аренде около 500 объектов свободного, торгового, офисного назначения. При этом к аренде не предлагается ни одного здания.

Исходя из вышеизложенного, используя при определении потенциального валового дохода не типовой для сегмента рынка объекта оценки вид объекта – здание, Оценщикискажает объём потенциального валового дохода, который в действительности может получить собственник от владения зданием торгового, административного назначения.

*9. Нарушение принципа проверяемости при определении стоимости объектов оценки.*

В соответствии с п.25 ФСО № 7 при оценке недвижимости Оценщик должен основываться на принципах существенности, обоснованности, однозначности, проверяемости и достаточности. В соответствии с 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.».

При определении величины арендной ставки в рамках доходного подхода Оценщиком установлено, что объекты аналоги №№ 2,3 расположены на 1 этаже. В тексте объявлений об аренде объектов аналогов №№ 2,3 отсутствует информация об этаже размещения данных объектов. В Отчётах отсутствует информация, подтверждающая достоверность данных об этаже расположения объектов аналогов №№2 ,3.

*10. Необоснованный отказ от корректировки на физическое (техническое) состояние здания (физический износ).*

При определении рыночной стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода Оценщик не проводит корректировку на физическое (техническое) состояние здания (физический износ, год постройки), аргументируя это тем, что объекты аналоги и объект оценки имеют года постройки в интервале периода полезного использования, сносу или реконструкции не подлежат (стр. 93 Отчёта).

При этом, в рамках анализа основных ценообразующих факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости, Оценщик отмечает значимость (вес) данного фактора и приводит величину корректировки на техническое состояние здания. Также при описании износа объекта оценки Оценщик приводит сведения о сроках службы зданий и критерии оценки технического состояния зданий. На основании вышеприведённой информации можно сделать вывод, что здание подлежит реконструкции при износе свыше 60% и сносу при износе свыше 80%, а период полезного

использования находится в интервале износа от 0% до 60%, что соответствует категориям технического состояния хорошее (износ 0%-20%), удовлетворительное (износ 21%-40%) и неудовлетворительное (износ 41%-60%). При этом на рынке недвижимости каждая из категорий технического состояния здания представляет разную ценность для потенциального покупателя.

Экспертно Оценщик определяет физический износ объекта оценки на уровне 10% (стр. 36 Отчёта), что соответствует категории технического состояния – хорошее.

В Таблице1 на основании данных, имеющихся в распоряжении Оценщика, приведён пример определения физического износа и технического состояния объектов оценки и объектов аналогов. Год постройки объектов оценки и объектов аналогов использован на основании данных ЕГРН, приведённых в приложении к Отчётам № 20201240

По данным, приведённым в Таблице1 можно сделать вывод, что объект оценки и объект аналог № 1 находятся в хорошем состоянии, а объекты аналоги №№ 2,3,4 – в удовлетворительном. Таким образом, к объектам аналогам №№ 2,3,4 необходимо применить повышающую корректировку в размере  $20\% = (1,22-1)*100\%$

Таким образом, необоснованный отказ от корректировки на физическое (техническое) состояние здания (физический износ), нарушает требования к содержанию Отчёта об оценке, установленные ст. 11 Закона об оценке и п. 5 ФСО № 3.

### *11. Неверное введение корректировок.*

При определении арендной ставки в рамках доходного подхода неверна введена корректировка на рыночные условия (дату продажи, предложения) (стр. 102 Отчёта).

При обосновании введения корректировок Оценщик приводит расчёт корректировки на изменение цен во времени (стр. 100 Отчёта).

Можно сделать вывод, что Оценщик при определении величины арендной ставки в рамках доходного подхода рассчитывает величину корректировки на рыночные условия (дату продажи, предложения) в размере 0,29% для объекта налога №1 и в размере 0,17% для объекта аналога №3, а применяет корректировку в размере 0,8%.

### *12. Округление промежуточных результатов не предусмотрено ФСО №3, п.14.*

С.95 отчета об оценке – итог сравнительного подхода. С.106 отчета об оценке – итог доходного подхода. В сравнительном подходе (стр. 95 отчета) видно, что округление произошло в меньшую сторону, то в рамках доходного подхода (стр. 106 отчета) как произведено округление не показано.

ФСО №7, п.14. «Итоговая величина стоимости может быть представлена в виде конкретного числа с округлением по математическим правилам округления либо в виде интервала значений, если такое представление предусмотрено законодательством РФ или заданием на оценку».

Никаких промежуточных округлений расчетных стоимостей не предусматривается.

Промежуточное округление результатов расчетов следует считать существенным нарушением ФСО № 3, п.14.

### *13. Выводы по анализу рынка не соответствуют требованиям ФСО-7, п.11д.).*

ФСО № 7, п.11д) «основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта, например, динамика рынка, спрос, предложение, объем продаж, емкость рынка, мотивации покупателей и продавцов, ликвидность, колебания цен на рынке оцениваемого объекта и другие выводы».

Основные выводы по анализу рынка приведены в отчете на с.68.:

- динамика рынка в выводах отсутствует, хотя в некоторых разделах справочные данные приводятся;

- соотношение спроса и предложения в анализе рынка не выявлено и в выводах не приводится;

- выводы по объемам продаж и емкость рынка не приводятся;

- справочные данные по ликвидности в отчете присутствуют, но в выводах по завершению анализа рынка, как того требует ФСО №7, п.11, не приводятся.

В выводах по анализу рынка отсутствуют отдельно выводы по рынку купли-продажи объектов недвижимости (по тексту отчета такой рынок признается неактивным,

с.52 отчета), по рынку земли (по тексту указывается, что рынок земельных участков является активным, с. 58 отчета), по рынку аренды (активность рынка аренды вряд ли можно признать неактивным, поскольку оценщик нашел достаточное количество предложений в аренду сопоставимых объектов и посчитал, что информации достаточно для реализации доходного подхода).

Скидка на торг при оценке объекта недвижимости принята по неактивному рынку. Можно согласиться.

С.85 отчета, скидка на активном рынке, как указано по результатам анализ ранга земельных участков принятая 15,7%, т.е. как для неактивного. Ошибка приводит к занижению стоимости объекта оценки. Оценщик противоречит своим же выводам по анализу рынка

С.102 отчета об оценке. При расчете арендных ставок скидка на торг принимается как для неактивного рынка, что также приводит к занижению стоимости объекта оценки.

Скидка на торг принята необоснованно.

В нарушение требований ФСО №7, п.11д) выводы по анализу рынка не содержат необходимых данных. Невозможно по выводам судить об активности на разных подсегментах рынка, связанных с определением стоимости объекта оценки (рынок купли/продажи, аренды, земельных участков).

#### **ВЫСТУПИЛИ:**

1. Русинов В.А. Согласен с замечаниями бюджетного учреждения.
2. Пленкин А.Н. Замечаний к отчету нет.
3. Варанкин О.В. Коэффициенты, которые применил оценщик такие же, как в методике, используемой при определении кадастровой стоимости.

#### **ГОЛОСОВАЛИ:**

По установлению в отношении объекта недвижимости с кадастровым номером 43:40:000126:1401 его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.

Поготовко Т.Н. – председатель комиссии – «ПРОТИВ»

Русинов В.А. – «ПРОТИВ»

Варанкин О.В. – «ЗА»

Пленкин А.Н. – «ЗА»

Ашихмина Н.А. – «ЗА»

**РЕШИЛИ:** Определить кадастровую стоимость недвижимости с кадастровым номером 43:40:000126:1401 в размере его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость, в размере 59 413 000,00 руб.

Решение принято большинством голосов.

Председатель комиссии:

Т.Н. Поготовко

Секретарь комиссии:

Н.А. Быкова