



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

Протокол № 6

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

21.04.2022
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

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

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

Дмитрий Анатольевич
Цыганков

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

Александр Евгеньевич
Тархов

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

Андрей Михайлович
Хабаров

Консультант исполнительного аппарата
Ассоциации «Совет муниципальных образований
Воронежской области»

Александр Дмитриевич
Кнуров

Присутствовали:

Заместитель директора ГБУ ВО «ЦГКО ВО»

Ольга Александровна
Калагастова

Главный специалист отдела кадастровой оценки
ГБУ ВО «ЦГКО ВО»

Елена Вячеславовна
Немцова

Докладчик Сергей Валентинович Юсупов

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

ПОВЕСТКА ДНЯ:

1. Рассмотрение заявления
от 28.03.2022 №31
(кадастровый номер 36:34:0502001:53).
2. Рассмотрение заявления
от 28.03.2022 №32 (кадастровый номер 36:34:0305002:48).
3. Рассмотрение заявления
от 01.04.2022 №33 (кадастровые номера 36:06:0900010:2 и 36:06:0900008:124).
4. Рассмотрение заявления
от
06.04.2022 №35 (кадастровый номер 36:34:0506046:5).
5. Рассмотрение заявления
от
06.04.2022 №34 (кадастровый номер 36:32:0100110:150).
6. Рассмотрение заявления
от 11.04.2022 №38 (кадастровый номер
36:34:0601001:39).
7. Рассмотрение заявления
от 11.04.2022 №39
(кадастровый номер 36:34:0606001:194).

Вопрос 1. Рассмотрение заявления

от

28.03.2022 №31 (кадастровый номер 36:34:0502001:53).

Предметом спора является:

вид объекта недвижимости	земельный участок
кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:34:0502001:53 Воронежская область, г. Воронеж, ул. Тихий Дон, 61В
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	64 648 634,40
Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.
Сведения о СРО оценщиков, члены которой осуществили определение рыночной стоимости объекта недвижимости	Некоммерческое партнерство "САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ"
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	ООО "Эстим-Такс"
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	47 550 000,00

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 18.04.2022 №52/3-12/112), согласно которой, объект оценки с кадастровым номером 36:34:0502001:53, в Перечне, предоставленном Росреестром, содержал следующую информацию о виде разрешенного использования: «Склады», что дало основание отнести данный объект оценки к сегменту 6 «Производственная деятельность» с присвоением кода расчёта вида использования 06:000 «Производственная деятельность». В соответствии с пунктом 9.1 Методических указаний №226, данный объект оценки в результате группировки отнесён к группе расчета 06.000.01.01

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

В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:

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

Нарушены требования статьи 11 Федерального закона об оценочной деятельности в Российской Федерации №135-ФЗ «Отчет не должен допускать

неоднозначное толкование или вводить в заблуждение» и пункта 5 ФСО №3 - «содержание отчета об оценке не должно вводить в заблуждение заказчика оценки и иных заинтересованных лиц (пользователи отчета об оценке), а также не должно допускать неоднозначного толкования полученных результатов».

- Корректировка на асфальтирование участка для аналога №3 введена бесосновательно. Оцениваемый объект, как и аналог №3, имеет асфальтовое покрытие. Одновременно с этим, замощение земельного участка, не отвечающее признакам сооружения, является его частью и не может быть признано самостоятельной недвижимой вещью и самостоятельным объектом налогообложения, основание - Письмо Минфина от 08.02.2021 N 03-05-05-01/7876.

ВЫВОД

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

Председательствующим на голосовании вынесен вопрос об отклонении заявления о пересмотре кадастровой стоимости земельного участка с кадастровым номером **36:34:0502001:53**.

ГОЛОСОВАЛИ:

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

за – 9 членов комиссии;
против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:
Отклонить заявление.

Вопрос 2. Рассмотрение заявления

от 28.03.2022 №32 (кадастровый номер 36:34:0305002:48).

Предметом спора является:

вид объекта недвижимости	земельный участок
кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:34:0305002:48 Воронежская область, г. Воронеж, проезд Монтажный, 1-В
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	2 332 823,16
Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.
Сведения о СРО оценщиков, члены которой осуществили определение рыночной стоимости объекта недвижимости	Саморегулируемая организация Ассоциация "Русское общество оценщиков"
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	Частнопрактикующий оценщик Трюшников Евгений Сергеевич
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	1 533 000,00

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 18.04.2022 №52/3-12/112), согласно которой объект оценки с кадастровым номером 36:34:0305002:48 в Перечне, предоставленном Росреестром, содержал следующую информацию о виде разрешенного использования: «Складское помещение», 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: Все ОН\06.000\06.000.01\06.000.01.01

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

В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:

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

ВЫВОД

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

Председательствующим на голосовании вынесен вопрос об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером

36:34:0305002:48 в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

ГОЛОСОВАЛИ:

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

за – 9 членов комиссии;
против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Определить кадастровую стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером **36:34:0305002:48** в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

Вопрос 3. Рассмотрение заявления

от 01.04.2022 №33 (кадастровые номера 36:06:0900010:2 и 36:06:0900008:124).

Предметом спора является:

вид объекта недвижимости	земельный участок
кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:06:0900010:2 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.)	47 638,00

вид объекта недвижимости	земельный участок
кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:06:0900008:124 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.)	501 314,00

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 18.04.2022 №52/3-12/112), согласно с которой объекты оценки с кадастровым номером 36:06:0900010:2 и 36:06:0900008:124 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 пунктом 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:

Отчет об оценке содержит нарушения требований Федерального закона №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», а также, установленных федеральными стандартами оценки (далее – ФСО), требований к

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

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

- Объекты-аналоги №№ 2, 3 и 5 не идентифицированы, что не позволяет подтвердить достоверность характеристик, используемых в расчетах в Отчете.

- Объекты-аналоги отнесены к землям населенных пунктов безосновательно (объекты - аналоги № 1 и 4 находятся на землях сельскохозяйственного назначения, местоположение объектов- аналогов № 2,3 и 5 не идентифицировано).

- Корректировка на коммуникации применена безосновательно. Для определения кадастровой стоимости земельный участок оценивается как свободный от улучшений, учитывается только возможность подведения коммуникаций на участок.

- Корректировка на уторговывание (стр. 43 Отчета) в размере 15,4% для земельных участков сельскохозяйственного назначения применена неверно. Оцениваемые земельные участки не относятся к указанному классу объектов, имеют вид разрешенного использования «обеспечение сельскохозяйственного производства».

- Корректировка на условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки), с использованием информации интернет-сайта gosrealt.ru, выбрана неверно. Данные, приведенные на сайте, относятся к земельным участкам под ИЖС, что не соответствует сегменту рынка объектов оценки.

- Нарушены требования пункта 22 б ФСО №7, согласно которому, при применении сравнительного подхода к оценке недвижимости в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка.

Оцениваемые объекты – земельные участки, расположенные, согласно ПЗЗ, в производственной зоне (П1) села Нижний Мамон, имеющие вид разрешенного использования - обеспечение сельскохозяйственного производства. Данный вид использования включает в себя размещение машинно-транспортных и ремонтных станций, ангаров и гаражей для сельскохозяйственной техники, амбаров, водонапорных башен, трансформаторных станций и иного технического оборудования, используемого для ведения сельского хозяйства, что дает основание отнести оцениваемые объекты к сегменту земель под промышленную застройку. Объекты-аналоги, земельные участки садоводческих товариществ, не относятся к одному сегменту рынка с оцениваемыми объектами.

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 **36:06:0900010:2.**

ГОЛОСОВАЛИ:

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

за – 9 членов комиссии;
против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Отклонить заявление.

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

ГОЛОСОВАЛИ:

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

за – 9 членов комиссии;
против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:
Отклонить заявление.

Вопрос 4. Рассмотрение заявления

от 06.04.2022 №35 (кадастровый номер 36:34:0506046:5).

Предметом спора является:

вид объекта недвижимости	земельный участок
кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:34:0506046:5 Воронежская область, г. Воронеж, ул. Дорожная, 15-а
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	15 065 463,92
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.)	10 471 000,00

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 городского округа город Воронеж (вх. от 13.04.2022 №52/3-1-22/26), согласно которой администрация городского округа город Воронеж считает нецелесообразным уменьшение кадастровой стоимости земельного участка с кадастровым номером 36:34:0506046:5.

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией ГБУ ВО «ЦГКО ВО» (исх. от 18.04.2022 №52/3-12/112), согласно которой: объект оценки с кадастровым номером 36:34:0506046:5 содержал следующую информацию: «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 06.000.01.01

Кадастровая стоимость данного объекта рассчитывалась сравнительным подходом методом статистического (регрессионного) моделирования.

В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:

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

ВЫВОД

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

Председательствующим на голосовании вынесен вопрос об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером **36:34:0506046:5** в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

ГОЛОСОВАЛИ:

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

за – 9 членов комиссии;
против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Определить кадастровую стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером **36:34:0506046:5** в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

Вопрос 5. Рассмотрение заявления

06.04.2022 №34 (кадастровый номер 36:32:0100110:150).

от

Предметом спора является:

вид объекта недвижимости	здание
кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:32:0100110:150 Воронежская область, район Эртильский, г. Эртиль, ул. Фридриха Энгельса, д. 4

Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	52 327 619,36
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 Ассоциация "Русское общество оценщиков"
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	Частнопрактикующий оценщик Трюшников Евгений Сергеевич
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	37 259 000,00

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 18.04.2022 №52/3-12/112), согласно которой объект оценки с кадастровым номером 36:32:0100110:150 содержал следующую информацию: вид объекта недвижимости - «здание», наименование объекта «Нежилое здание», вид разрешенного использования земельного участка с кадастровым номером 36:32:0100110:87, на котором расположено здание – «Магазины продовольственные и непродовольственные суммарной торговой площадью более 1000 кв. м.», площадь объекта оценки – 1975,9 кв. м, что дало основание отнести объект оценки с кадастровым номером **36:32:0100110:150**, к 4 группе «Объекты коммерческого назначения, предназначенные для оказания услуг населению, включая многофункционального назначения» с присвоением кода подгруппы 0402 «Магазины 250 и более кв. м»;

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

Кадастровая стоимость данного объекта рассчитывалась затратным подходом, методом Определения стоимости затрат на воспроизводство/ замещение с применением справочника КО-ИНВЕСТ.

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 **36:32:0100110:150** в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

ГОЛОСОВАЛИ:

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

за – 9 членов комиссии;
против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Определить кадастровую стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером **36:32:0100110:150** в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

Вопрос 6. Рассмотрение заявления

от 11.04.2022 №38 (кадастровый номер

36:34:0601001:39).

Предметом спора является:

вид объекта недвижимости	земельный участок
кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:34:0601001:39 Воронежская область, г. Воронеж, р-н Центральный, жилой массив "Ветряк", 1
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	5 704 269,07
Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.
Сведения о СРО оценщиков, члены которой осуществили определение рыночной стоимости объекта недвижимости	Саморегулируемая организация Ассоциация "Русское общество оценщиков"
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	ООО "ФИНАНСОВЫЙ -КОНСАЛТИНГ"

Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	4 345 060,00
--	--------------

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 18.04.2022 №52/3-12/112), согласно которой объект оценки с кадастровым номером 36:34:0601001:39, в Перечне, предоставленном Росреестром, содержал следующую информацию о виде разрешенного использования: «Объекты бытового обслуживания, комбинаты бытового обслуживания, бани, банно-оздоровительные комплексы, приемные пункты прачечных и химчисток, ателье», что дало основание отнести данный объект оценки к сегменту 3 «Общественное использование» с присвоением кода расчёта вида использования 03:030. В соответствии с пунктом 9.1 Методических указаний №226, данный объект оценки в результате группировки отнесён к группе расчета Все ОН\03.000.

Кадастровая стоимость данного объекта рассчитывалась сравнительным подходом, методом индексации прошлых результатов. Данный метод применяется для объектов недвижимости, по которым не происходило изменение характеристик по отношению к предыдущей государственной кадастровой оценке.

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 **36:34:0601001:39** в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

ГОЛОСОВАЛИ:

Члены комиссии	За	Против
Калабухов Геннадий Алексеевич	За	
Волков Владимир Викторович	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Тархов Александр Евгеньевич	За	

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

за – 9 членов комиссии;
против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Определить кадастровую стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером **36:34:0601001:39** в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

Вопрос 7. Рассмотрение заявления

от 11.04.2022 №39 (кадастровый номер 36:34:0606001:194).

Предметом спора является:

вид объекта недвижимости	земельный участок
кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:34:0606001:194 Воронежская область, г. Воронеж, ул. Карла Маркса, д. 116
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	200 932 635,72
Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.
Сведения о СРО оценщиков, члены которой осуществили определение рыночной стоимости объекта недвижимости	Саморегулируемая организация Ассоциация "Русское общество оценщиков"
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	Частнопрактикующий оценщик Трюшников Евгений Сергеевич
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	134 116 600,00

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 18.04.2022 №52/3-12/112), согласно которой объект оценки с кадастровым номером 36:34:0606001:194 в Перечне, предоставленном Росреестром, содержал следующую информацию о виде разрешенного использования: «Здание дворца Спорта "Юбилейный"», что дало основание отнести данный объект оценки к сегменту 3 «Общественное использование» с присвоением кода расчёта вида использования 05:010 «Спорт в целом. Здания, сооружения,

помещения, используемые в качестве спортивных клубов, спортивных залов, бассейнов, устройство площадок для занятия спортом и физкультурой (беговые дорожки, спортивные сооружения, теннисные корты, поля для спортивной игры, автодромы, мотодромы, трамплины, трассы и спортивные стрельбища), в том числе водным спортом (причалы и сооружения, необходимые для водных видов спорта и хранения соответствующего инвентаря)».

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

Все ОН\03.000

Кадастровая стоимость данного объекта рассчитывалась сравнительным подходом методом индексации прошлых результатов.

Кадастровая стоимость рассчитана как произведение соответствующего индекса 1,07780 на кадастровую стоимость предыдущего тура оценки, сведения о которой предоставлены в Перечне объектов оценки.

В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:

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

ВЫВОД

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

Председательствующим на голосовании вынесен вопрос об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером **36:34:0606001:194** в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

ГОЛОСОВАЛИ:

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

за – 9 членов комиссии;
против - 0.


По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

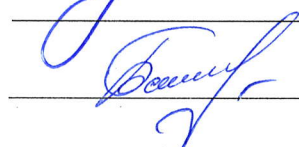
Определить кадастровую стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером **36:34:0606001:194** в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

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

Председатель комиссии

Секретарь





С.В. Юсупов

Е.Ю. Башкатова