



**ДЕПАРТАМЕНТ
ИМУЩЕСТВЕННЫХ И ЗЕМЕЛЬНЫХ ОТНОШЕНИЙ
ВОРОНЕЖСКОЙ ОБЛАСТИ**

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

Протокол № 3

заседания комиссии по рассмотрению споров о результатах определения
кадастровой стоимости на территории Воронежской области

29.03.2023

г. Воронеж, пл. Ленина,
д.12, каб.216

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

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

Дмитрий Анатольевич
Цыганков

Заместитель генерального директора
ОАО «Воронежстройинформ», оценщик

Дмитрий Сергеевич
Чернов

Присутствовали:

Директор ГБУ ВО «ЦГКО ВО»

Сергей Николаевич
Третьяков

Начальник отдела методологии оценки и
мониторинга рынка недвижимости
ГБУ ВО «ЦГКО ВО»

Елена Вячеславовна
Немцова

Докладчик Сергей Валентинович Юсупов

Председательствующий сообщил, что на заседании присутствуют 5 членов комиссии, кворум имеется, после чего объявил заседание открытым. Также председательствующий сообщил, что с 14.25 до 14.45 в заседании комиссии состоится перерыв.

ПОВЕСТКА ДНЯ:

1-5. Рассмотрение заявления общества с ограниченной ответственностью «База Советская» (ОГРН 1143668077068, 394038, г. Воронеж, ул. Дорожная, д. 24, офис 3) от 01.03.2023 № 28 (кадастровые номера 36:34:0506045:11, 36:34:0506045:1276, 36:34:0506045:33, 36:34:0506045:36, 36:34:0506045:38).

6-7. Рассмотрение заявления общества с ограниченной ответственностью «Бутурлиновка Зооветснаб» (ОГРН 1023600644616, 397500, Воронежская область, г. Бутурлиновка, ул. Красная, 32) от 03.03.2023 № 29 (кадастровые номера 36:05:4208007:49, 36:05:4208005:82).

8. Рассмотрение заявления

от 06.03.2023 № 32

(кадастровый номер 36:27:0012020:111).

9. Рассмотрение заявления

от

06.03.2023 № 33 (кадастровый номер 36:23:0104007:30).

10. Рассмотрение заявления

от 09.03.2023 № 34 (кадастровый

номер 36:31:4100021:572).

11. Рассмотрение заявления общества с ограниченной ответственностью «Древо-Пласт» (ОГРН 1143668059380, 394090, г. Воронеж, ул. Чебышева, д. 13) от 10.03.2023 № 35 (кадастровый номер 36:34:0310012:1847).

12. Рассмотрение заявления общества с ограниченной ответственностью «Перспектива» (ОГРН 1143668063714, 394028, г. Воронеж, ул. Волгоградская, д. 44, литер А, А1, а, а1, офис 19) от 13.03.2023 № 36 (кадастровый номер 36:34:0304032:58).

13. Рассмотрение заявления ИП Ладыкина Дмитрия Геннадьевича (ОГРНИП 322366800037979, 394036, г. Воронеж, ул. Студенческая, д. 12, корпус "а", кв. 99) от 13.03.2023 № 38 (кадастровый номер 36:25:6945009:760).

14-16. Рассмотрение заявления акционерного общества «Объединенная промышленная компания» (ОГРН 1073667038763, 394090, г. Воронеж, ул. Чебышева, д. 13 а2, п/а2, 35) от 14.03.2023 № 39 (кадастровые номера 36:34:0310012:1841, 36:34:0310012:1842, 36:34:0310012:1849).

17. Рассмотрение заявления акционерного общества «Объединенная промышленная компания» (ОГРН 1073667038763, 394090, г. Воронеж, ул. Чебышева, д. 13 а2, п/а2, 35) от 14.03.2023 № 39 (кадастровый номер 36:34:0310012:1843).

18-19. Рассмотрение заявления акционерного общества «Объединенная промышленная компания» (ОГРН 1073667038763, 394090, г. Воронеж, ул. Чебышева, д. 13 а2, п/а2, 35) от 14.03.2023 № 39 (кадастровые номера 36:34:0310012:1845, 36:34:0310012:1846).

20. Рассмотрение заявления общества с ограниченной ответственностью «Боркрупы» (ОГРН 1153668004368, 397172, Воронежская область, г. Борисоглебск, ул. 40 лет Октября, д. 309, офис 88) от 14.03.2023 № 40 (кадастровый номер

36:04:0103069:25).

21. Рассмотрение заявления общества с ограниченной ответственностью «Технопласт-М» (ОГРН 1073667005026, 394033, г. Воронеж, ул. Остужева, д. 52, офис 7) от 17.03.2023 № 41 (кадастровый номер 36:34:0106032:3973).

22. Рассмотрение заявления общества с ограниченной ответственностью «А.В.М.» (ОГРН 1163668077869, 396900, Воронежская область, г. Семилуки, ул. Транспортная, д. 1) от 23.03.2023 № 57 (кадастровый номер 36:28:0105007:1443).

23. Рассмотрение заявления общества с ограниченной ответственностью «А.В.М.» (ОГРН 1163668077869, 396900, Воронежская область, г. Семилуки, ул. Транспортная, д. 1) от 23.03.2023 № 58 (кадастровый номер 36:28:0102023:104).

24. Рассмотрение заявления общества с ограниченной ответственностью «А.В.М.» (ОГРН 1163668077869, 396900, Воронежская область, г. Семилуки, ул. Транспортная, д. 1) от 23.03.2023 № 59 (кадастровый номер 36:28:0102023:95).

25. Рассмотрение заявления
от 17.03.2023 № 45 (кадастровый номер
36:34:0210019:21).

26. Рассмотрение заявления
от 17.03.2023 № 46 (кадастровый номер
36:34:0204001:37).

27. Рассмотрение заявления
от 17.03.2023 № 47 (кадастровый номер
36:34:0508001:147).

28. Рассмотрение заявления
от 17.03.2023 № 48 (кадастровый номер
36:34:0310011:7).

29. Рассмотрение заявления акционерного общества «Воронежское специальное конструкторское бюро кузнечно-прессовых машин и автоматических линий» (ОГРН 1033600009508, 394026, г. Воронеж, ул. Солнечная, д. 31а) от 17.03.2023 № 49 (кадастровый номер 36:34:0208079:87).

30. Рассмотрение заявления закрытого акционерного общества «Тезис» (ОГРН 1023601560960, 394018, г. Воронеж, ул. Свободы, 69) от 17.03.2023 № 50 (кадастровый номер 36:34:0401020:24).

31. Рассмотрение заявления
от
17.03.2023 № 51 (кадастровый номер 36:10:0100243:110).

32. Рассмотрение заявления
от
17.03.2023 № 52 (кадастровый номер 36:03:0100050:451).

33. Рассмотрение заявления
от
20.03.2023 № 53 (кадастровый номер 36:27:0011901:100).

34. Рассмотрение заявления
от 22.03.2023 № 55
(кадастровый номер 36:05:0100084:331).

Вопросы 1-5. Рассмотрение заявления общества с ограниченной ответственностью «База Советская» (ОГРН 1143668077068, 394038, г. Воронеж, ул. Дорожная, д. 24, офис 3) от 01.03.2023 № 28 (кадастровые номера 36:34:0506045:11, 36:34:0506045:1276, 36:34:0506045:33, 36:34:0506045:36, 36:34:0506045:38).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:34:0506045:11 Воронежская область, г. Воронеж, ул. Дорожная, 24
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	54 673 342,30
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 межрегиональная ассоциация оценщиков (СМАО)
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	Частнопрактикующий оценщик Трюшникова Юлия Александровна
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	31 514 000,00

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:34:0506045:1276 Воронежская область, г. Воронеж, ул. Дорожная, 24а
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	79 392 373,30
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 межрегиональная ассоциация оценщиков (СМАО)
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	Частнопрактикующий оценщик Трюшникова Юлия Александровна
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	58 835 000,00

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:34:0506045:33 Воронежская область, г. Воронеж, ул. Дорожная, 24б
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	67 313 978,52
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 межрегиональная ассоциация оценщиков (СМАО)
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	Частнопрактикующий оценщик Трюшникова Юлия Александровна
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	36 673 000,00

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:34:0506045:36 Воронежская область, г. Воронеж, ул. Дорожная, 24
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	20 590 342,18
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 межрегиональная ассоциация оценщиков (СМАО)
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	Частнопрактикующий оценщик Трюшникова Юлия Александровна
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	17 774 000,00

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:34:0506045:38 Воронежская область, г. Воронеж, ул. Дорожная, 24д
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	19 895 154,25
Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.
Сведения о СРО оценщиков, члены которой осуществили определение рыночной стоимости объекта недвижимости	Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков (СМАО)

Сведения об оценщике, выполнившем отчет	Частнопрактикующий оценщик Трюшникова Юлия Александровна
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	13 886 000,00

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

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией ГБУ ВО «ЦГКО ВО» (исх. от 28.03.2023 № 52/3-12/113), согласно которой в Перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром:

земельный участок с кадастровым номером 36:34:0506045:11 имел следующий вид использования по документу: «Нежилое помещение» с присвоением кода расчёта вида использования 04:020. В соответствии с пунктом 55 Методических указаний № П/0336 данный объект оценки в результате группировки отнесен к группе расчета Все ОН\ПРЕДПРИНИМАТЕЛЬСТВО\Воронеж;

земельный участок с кадастровым номером 36:34:0506045:1276 имел следующий вид использования по документу: «Торгово-складская база» с присвоением кода расчёта вида использования 04:020. В соответствии с пунктом 55 Методических указаний № П/0336 данный объект оценки в результате группировки отнесен к группе расчета Все ОН\ПРЕДПРИНИМАТЕЛЬСТВО\Воронеж;

земельный участок с кадастровым номером 36:34:0506045:33 имел следующий вид использования по документу: «Торгово-складская база» с присвоением кода расчёта вида использования 04:020. В соответствии с пунктом 55 Методических указаний № П/0336 данный объект оценки в результате группировки отнесен к группе расчета Все ОН\ПРЕДПРИНИМАТЕЛЬСТВО\Воронеж;

земельный участок с кадастровым номером 36:34:0506045:36 имел следующий вид использования по документу: «Административно-бытовой корпус» с присвоением кода расчёта вида использования 04:010. В соответствии с пунктом 55 Методических указаний № П/0336 данный объект оценки в результате группировки отнесен к группе расчета Все ОН\ПРЕДПРИНИМАТЕЛЬСТВО\Воронеж;

земельный участок с кадастровым номером 36:34:0506045:38 имел следующий вид использования по документу: «Торгово-складская база» с присвоением кода расчёта вида использования 04:040. В соответствии с пунктом 55 Методических указаний № П/0336 данный объект оценки в результате группировки отнесен к группе расчета Все ОН\ПРЕДПРИНИМАТЕЛЬСТВО\Воронеж.

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

В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:

Отчет об оценке содержит нарушения требований Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», а также установленных федеральными стандартами оценки требований к описанию в отчете об оценке информации, используемой при проведении оценки, которые выражаются в следующем.

При составлении отчета нарушено требование ст. 11 Федерального закона

«Об оценочной деятельности в РФ» №135-ФЗ «отчет не должен допускать неоднозначное толкование или вводить в заблуждение» и требование пп.3 п.2 ФСО № VI «отчет должен содержать достаточное количество сведений, позволяющее квалифицированному специалисту, не участвовавшему в процессе оценки объекта оценки, понять логику и объем проведенного оценщиком исследования, убедиться в его соответствии заданию на оценку и достаточности для цели оценки».

Оценщик не обосновал отнесение местоположения объекта оценки к зоне многоквартирной жилой застройки (сс.52-59, 61 отчета).

ВЫВОД

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

Председательствующим на голосование вынесен вопрос об отклонении заявления о пересмотре кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером **36:34:0506045:11**.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 1:

Члены комиссии	За	Против
Волков Владимир Викторович	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Юсупов Сергей Валентинович	За	

за – 5 членов комиссии;
против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Отклонить заявление.

Председательствующим на голосование вынесен вопрос об отклонении заявления о пересмотре кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером **36:34:0506045:1276**.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 2:

Члены комиссии	За	Против
Волков Владимир Викторович	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Юсупов Сергей Валентинович	За	

за – 5 членов комиссии;
против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Отклонить заявление.

Председательствующим на голосование вынесен вопрос об отклонении заявления о пересмотре кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером **36:34:0506045:33**.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 3:

Члены комиссии	За	Против
Волков Владимир Викторович	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Юсупов Сергей Валентинович	За	

за – 5 членов комиссии;
против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Отклонить заявление.

Председательствующим на голосование вынесен вопрос об отклонении заявления о пересмотре кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером **36:34:0506045:36**.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 4:

Члены комиссии	За	Против
Волков Владимир Викторович	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Юсупов Сергей Валентинович	За	

за – 5 членов комиссии;
против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Отклонить заявление.

Председательствующим на голосование вынесен вопрос об отклонении заявления о пересмотре кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером **36:34:0506045:38**.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 5:

Члены комиссии	За	Против
Волков Владимир Викторович	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Юсупов Сергей Валентинович	За	

за – 5 членов комиссии;

против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Отклонить заявление.

Вопросы 6-7. Рассмотрение заявления общества с ограниченной ответственностью «Бутурлиновка Зооветснаб» (ОГРН 1023600644616, 397500, Воронежская область, г. Бутурлиновка, ул. Красная, 32) от 03.03.2023 № 29 (кадастровые номера 36:05:4208007:49, 36:05:4208005:82).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:05:4208007:49 Воронежская область, р-н Бутурлиновский, Карайчевское сельское поселение, юго-восточная часть кадастрового квартала 36:05:4208007
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	6 472 845,64
Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.
Сведения о СРО оценщиков, члены которой осуществили определение рыночной стоимости объекта недвижимости	Некоммерческое партнерство «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ»
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	ООО «Афина Паллада»
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	2 739 000,00

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:05:4208005:82 Воронежская область, р-н Бутурлиновский, в границах ООО «Подъем»
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	1 147 440,00
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	Некоммерческое партнерство

которой осуществили определение рыночной стоимости объекта недвижимости	«САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ»
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	ООО «Афина Паллада»
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	551 000,00

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

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией ГБУ ВО «ЦГКО ВО» (исх. от 28.03.2023 № 52/3-12/113), согласно которой в Перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром,

земельный участок с кадастровым номером 36:05:4208007:49, содержит следующую информацию о виде разрешенного использования «для сельскохозяйственного использования», данный объект оценки отнесен к 1 сегменту и присвоен код расчета вида использования 01:000 «Сельскохозяйственное использование». В соответствии с пунктом 55 Методических указаний № П/0336 данный объект оценки в результате группировки отнесен к группе расчета: Все ОН\СХ использование.

земельный участок с кадастровым номером 36:05:4208005:82, содержит следующую информацию о виде разрешенного использования «для сельскохозяйственного использования», данный объект оценки отнесен к 1 сегменту и присвоен код расчета вида использования 01:000 «Сельскохозяйственное использование». В соответствии с пунктом 55 Методических указаний № П/0336 данный объект оценки в результате группировки отнесен к группе расчета: Все ОН\СХ использование.

Кадастровая стоимость данных объектов рассчитывалась доходным подходом, методом капитализации земельной ренты.

В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:

Отчет об оценке содержит нарушения требований Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», а также установленных федеральными стандартами оценки требований к описанию в отчете об оценке информации, используемой при проведении оценки, которые выражаются в следующем.

Нарушено требование п.2 ФСО № V «В процессе оценки оценщик рассматривает возможность применения всех подходов к оценке, в том числе для подтверждения выводов, полученных при применении других подходов» и требование пп. б) п.22 ФСО № 7 «в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным».

Оценщик необоснованно использовал только сравнительный подход при оценке земельного участка сельскохозяйственного назначения, так как в данном случае этот метод не приводит к наиболее достоверному результату оценки. При

выборе метода оценки оценщик не учел специфику объекта оценки и тем самым необоснованно не применил доходный подход. При расчетах рыночной стоимости земли для сельскохозяйственного использования без обоснования не учтена оценка качества почв, их потенциального плодородия и производительной способности.

При составлении отчета нарушено требование пп.1 п.5 ФСО № V «активность рынка (значимость сравнительного подхода тем выше, чем больше сделок с аналогами осуществляется на рынке)».

Оценщик необоснованно использует в пункте 8.3 при анализе фактических данных о ценах сделок и предложений (с. 34-35 отчета), и, соответственно, при расчете стоимости в рамках сравнительного подхода, информацию о ценах на земельные участки только по торгам.

При составлении отчета нарушено требование ст. 11 Федерального закона «Об оценочной деятельности в РФ» №135-ФЗ «отчет не должен допускать неоднозначное толкование или вводить в заблуждение» и требование пп.3 п.2 ФСО № VI «отчет должен содержать достаточное количество сведений, позволяющее квалифицированному специалисту, не участвовавшему в процессе оценки объекта оценки, понять логику и объем проведенного оценщиком исследования, убедиться в его соответствии заданию на оценку и достаточности для цели оценки».

В отчете отсутствует обоснование использования предусмотренной к ценам предложений поправки на торг 19,4 % из Справочника оценщика недвижимости - 2018, «Земельные участки сельскохозяйственного назначения», под ред. Лейфер Л.А. примененной для аналогов №№ 1-2 к цене договора на торгах и для аналога №3 к цене, предложенной победителем торгов (с.46 и с.48 отчета).

При составлении отчета нарушено требование пп.2 п.2 ФСО № VI «существенная информация, приведенная в отчете об оценке, должна быть подтверждена путем раскрытия ее источников».

В таблице на с. 34-35 отчета отсутствуют ссылки на источники информации. Приведенная ссылка на с. 34 не является адресной ссылкой процедуры торгов конкретного объекта недвижимости на официальном сайте torgi.gov.ru и не обеспечивает свободный доступ на интернет страницу. Также в отчете отсутствуют копии интернет страниц официального сайта torgi.gov.ru, участвующих в анализе рынка.

ВЫВОД

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

Председательствующим на голосование вынесен вопрос об отклонении заявления о пересмотре кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером **36:05:4208007:49**.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 6:

Члены комиссии	За	Против
Волков Владимир Викторович	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Юсупов Сергей Валентинович	За	

за – 5 членов комиссии;

против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Отклонить заявление.

Председательствующим на голосование вынесен вопрос об отклонении заявления о пересмотре кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером **36:05:4208005:82**.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 7:

Члены комиссии	За	Против
Волков Владимир Викторович	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Юсупов Сергей Валентинович	За	

за – 5 членов комиссии;

против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Отклонить заявление.

Вопрос 8. Рассмотрение заявления

от 06.03.2023 № 32

(кадастровый номер 36:27:0012020:111).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Здание
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:27:0012020:111 Воронежская область, р-н Россошанский, г. Россошь, ул. Пролетарская, 203а
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	27 694 910,94
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.)	21 780 100,00

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

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией ГБУ ВО «ЦГКО ВО» (исх. от 28.03.2023 № 52/3-12/113),), согласно которой в Перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром, объект недвижимости с кадастровым номером 36:27:0012020:111 имел: вид объекта недвижимости – здание, назначение здания – нежилое, наименование объекта – «Магазин», год завершения строительства – 2011, количество этажей (в том числе подземных) - 2, количество подземных этажей 1. В результате группировки объект отнесён к группе: 4, код подгруппы: 0402, наименование расчетной подгруппы: Все ОН\ОЗС\Затратный подход.

Кадастровая стоимость данного объекта рассчитывалась затратным подходом, методом определения стоимости затрат на воспроизводство/замещение.

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.

В соответствии с пунктом 6 Приказа Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 24.08.2020 №П/0311 «Об утверждении порядка работы комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости» Сенцова Марина Владимировна заявила самоотвод по причине личной заинтересованности в исходе голосования в связи с подготовкой отчета об оценке рыночной стоимости по рассматриваемому объекту недвижимости ООО «ФИНАНСОВЫЙ-КОНСАЛТИНГ».

Председательствующим на голосование вынесен вопрос об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером **36:27:0012020:111** в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 8:

Члены комиссии	За	Против
Волков Владимир Викторович	За	
Сенцова Марина Владимировна	-	-
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Юсупов Сергей Валентинович	За	

за – 4 члена комиссии;
против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Определить кадастровую стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером **36:27:0012020:111** в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

Вопрос 9. Рассмотрение заявления

от 06.03.2023 № 33 (кадастровый номер 36:23:0104007:30).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Здание
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:23:0104007:30 Воронежская область, р-н Поворинский, г. Поворино, ул. Народная, д. 70
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	22 705 431,51
Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.
Сведения о СРО оценщиков, члены которой осуществили определение рыночной стоимости объекта недвижимости	Саморегулируемая организация Ассоциация «Русское общество оценщиков»
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	ООО «ФИНАНСОВЫЙ-КОНСАЛТИНГ»
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	17 474 000,00

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

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией ГБУ ВО «ЦГКО ВО» (исх. от 28.03.2023 № 52/3-12/113), согласно которой в Перечне, предоставленном Росреестром, объект капитального строительства с кадастровым номером 36:23:0104007:30 имел наименование по документу: «Нежилое отдельно стоящее здание магазина», этажность – 3, в том числе подземных - 1. В результате группировки объект отнесён к группе ОЗС\Затратный подход.

В соответствии с пунктом 9.1 Методических указаний № 226 данный объект оценки в результате группировки, отнесён к 4 группе «Объекты коммерческого назначения, предназначенные для оказания услуг населению, включая многофункционального назначения» с присвоением кода подгруппы 0402, наименование расчетной подгруппы: Все ОН\ОЗС\Затратный подход.

Кадастровая стоимость данного объекта рассчитывалась затратным

подходом, методом определения стоимости затрат на воспроизводство/замещение.

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.

В соответствии с пунктом 6 Приказа Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 24.08.2020 №П/0311 «Об утверждении порядка работы комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости» Сенцова Марина Владимировна заявила самоотвод по причине личной заинтересованности в исходе голосования в связи с подготовкой отчета об оценке рыночной стоимости по рассматриваемому объекту недвижимости ООО «ФИНАНСОВЫЙ-КОНСАЛТИНГ».

Председательствующим на голосование вынесен вопрос об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером **36:23:0104007:30** в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 9:

Члены комиссии	За	Против
Волков Владимир Викторович	За	
Сенцова Марина Владимировна	-	-
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Юсупов Сергей Валентинович	За	

за – 4 члена комиссии;

против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Определить кадастровую стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером **36:23:0104007:30** в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

Вопрос 10. Рассмотрение заявления

от 09.03.2023 № 34 (кадастровый

номер 36:31:4100021:572).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Здание
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:31:4100021:572 Воронежская область, р-н Хохольский, с. Хохол,

	ул. Ани Жаглиной, д. 45
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	1 126 926,85
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.)	618 500,00

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

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией администрации Хохольского городского поселения Хохольского муниципального района Воронежской области (вх. от 27.03.2023 № 52/3-1-22/25), согласно которой администрация Хохольского городского поселения Хохольского муниципального района Воронежской области считает нецелесообразным уменьшение кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 36:31:4100021:572.

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией ГБУ ВО «ЦГКО ВО» (исх. от 28.03.2023 № 52/3-12/113), согласно которой в Перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром, объект недвижимости с кадастровым номером 36:31:4100021:572 содержал сведения о наименовании – «жилой дом»; год завершения строительства – 1961 г., количество этажей-1, материал стен – кирпичные, класс конструктивной системы – КС-1, группа капитальности – I. В результате группировки объект отнесен к группе 2, код подгруппы: 0200, наименование расчетной подгруппы: Все ОН\ОЗС\Здание\СНП.

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.

В соответствии с пунктом 6 Приказа Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 24.08.2020 №П/0311 «Об утверждении

порядка работы комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости» Сенцова Марина Владимировна заявила самоотвод по причине личной заинтересованности в исходе голосования в связи с подготовкой отчета об оценке рыночной стоимости по рассматриваемому объекту недвижимости ООО «ФИНАНСОВЫЙ-КОНСАЛТИНГ».

Председательствующим на голосование вынесен вопрос об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером **36:31:4100021:572** в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 10:

Члены комиссии	За	Против
Волков Владимир Викторович	За	
Сенцова Марина Владимировна	-	-
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Юсупов Сергей Валентинович	За	

за – 4 члена комиссии;
против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Определить кадастровую стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером **36:31:4100021:572** в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

Вопрос 11. Рассмотрение заявления общества с ограниченной ответственностью «Древо-Пласт» (ОГРН 1143668059380, 394090, г. Воронеж, ул. Чебышева, д. 13) от 10.03.2023 № 35 (кадастровый номер 36:34:0310012:1847).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:34:0310012:1847 Воронежская область, г. Воронеж, ул. Чебышева, 13
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	50 356 068,90
Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.
Сведения о СРО оценщиков, члены которой осуществили определение рыночной стоимости объекта недвижимости	Межрегиональная саморегулируемая некоммерческая организация – Некоммерческое партнерство «Общество профессиональных экспертов и оценщиков»

Сведения об оценщике, выполнившем отчет	ООО «Воронежский центр судебной экспертизы»
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	23 026 000,00

С.В. Юсупов сообщил, что состав документов, поданных в комиссию, соответствует перечню документов, определенному 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 20.03.2023 № 52/3-1-22/17), согласно которой администрация городского округа город Воронеж считает нецелесообразным уменьшение кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 36:34:0310012:1847.

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией ГБУ ВО «ЦГКО ВО» (исх. от 28.03.2023 № 52/3-12/113), согласно которой в Перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром, земельный участок с кадастровым номером 36:34:0310012:1847 содержит следующую информацию о виде разрешенного использования: «завод». Данному объекту оценки присвоен код расчета вида использования 06:021 «Автомобилестроительная промышленность. Размещение ОКС, предназначенных для производства транспортных средств и оборудования, производства автомобилей, производства автомобильных кузовов, производства прицепов, полуприцепов и контейнеров, предназначенных для перевозки одним или несколькими видами транспорта, производства частей и принадлежностей автомобилей и их двигателей», наименование расчетной группы ПРОИЗВОДСТВОПРОМВоронеж.

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 от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», а также установленных федеральными стандартами оценки требований к описанию в отчете об оценке информации, используемой при проведении оценки, которые выражаются в следующем.

При составлении отчета нарушено требование ст. 11 Федерального закона «Об оценочной деятельности в РФ» №135-ФЗ «отчет не должен допускать неоднозначное толкование или вводить в заблуждение».

В отчете на с. 42 в п.п. 3.3. оценщик указал - По данным Публичной кадастровой карты (<https://pkk.rosreestr.ru/>), земельный участок – объект оценки является незастроенным. Данное заключение противоречит данным ЕГРН и сведениям Публичной кадастровой карты на с. 43 отчета.

Также нарушено требование п. 11 ФСО VII:

- анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки приведен за 2019 г, тогда как дата оценки 01.01.2022 г Информация за 2 года, предшествующих дате оценки отсутствует.

- анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами

недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен на дату оценки в отчете не подтвержден прямыми ссылками на страницы сайтов (конкретные объявления, которые использованы оценщиком для анализа), а также реквизитов используемых документов, что является нарушением п. 8 ФСО VI.

На с. 55 отчета оценщик указал – в результате анализа рынка земельных участков г. Воронежа и отбора наиболее сопоставимых с оцениваемым объектом аналогов, после проверки достоверности информации, Оценщик остановился на 3-х объектах для оцениваемого земельного участка. Это нарушает требование п. 22 в) ФСО 7 «при проведении оценки должны быть описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов. Использование в расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов должно быть обосновано в отчете об оценке» и п.п. 3 п. 2 ФСО VI «отчет должен содержать достаточное количество сведений, позволяющее квалифицированному специалисту, не участвовавшему в процессе оценки объекта оценки, понять логику и объем проведенного оценщиком исследования, убедиться в его соответствии заданию на оценку и достаточности для цели оценки».

Корректировки для всех объектов-аналогов применялись по справочнику оценщика 2018 г, а таблица «Поправочный коэффициент на местоположение» сс. 57 - 58 отчета приведена на основании информации доклада неизвестного года, ссылка на источник информации неактивна. Отсутствует подтверждение актуальности использованных для расчетов корректировок.

Выводы о степени ликвидности на с. 44 отчета не обоснованы и ничем не подтверждены.

Объект-аналог №1 расположен в 5 км от магазина «Касторама» в Семилукском районе (расстояние от магазина «Касторама» по проспекту Патриотов до границы г. Воронеж – 3,5 км), однако корректировка на местоположение отсутствует, так как оценщик необоснованно отнес его в зону «окраины г. Воронеж, вне застройки». Также в объявлении указано, что на территории участка расположено здание мастерской 70 кв. м, однако без обоснования отсутствует корректировка на наличие улучшений. Тем самым нарушено требование ст. 11 Федерального закона «Об оценочной деятельности в РФ» №135-ФЗ «отчет не должен допускать неоднозначное толкование или вводить в заблуждение».

Дата объявления объекта-аналога №1 на с. 79 отчета – 30.01.2022 и объекта-аналога №3 на с. 81 – 24.04.2022, то есть после даты оценки, что нарушает п.12 ФСО III «В процессе оценки оценщик использует информацию, доступную участникам рынка на дату оценки», тогда как в расчетной таблице на с. 60 указано дата предложения для объектов-аналогов №1 и №3 04.07.21 – 26.12.21. Тем самым нарушено требование ст. 11 Федерального закона «Об оценочной деятельности в РФ» №135-ФЗ «отчет не должен допускать неоднозначное толкование или вводить в заблуждение».

Объект-аналог №2 расположен на расстоянии более 1 км от проспекта Патриотов, объекты-аналоги №1 и №3 расположены в непосредственной близости от автомагистралей. Оценщиков без обоснования не используется фактор «Расположение относительно автомагистралей».

ВЫВОД

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

Председательствующим на голосование вынесен вопрос об отклонении заявления о пересмотре кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером **36:34:0310012:1847**.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 11:

Члены комиссии	За	Против
Волков Владимир Викторович	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Юсупов Сергей Валентинович	За	

за – 5 членов комиссии;
против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Отклонить заявление.

Вопрос 12. Рассмотрение заявления общества с ограниченной ответственностью «Перспектива» (ОГРН 1143668063714, 394028, г. Воронеж, ул. Волгоградская, д. 44, литер А, А1, а, а1, офис 19) от 13.03.2023 № 36 (кадастровый номер 36:34:0304032:58).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:34:0304032:58 Воронежская область, г. Воронеж, ул. Волгоградская, 44
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	31 192 276,40
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 оценщиков «Союз «Федерация Специалистов Оценщиков»
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	ООО «Оценка и консалтинг»
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	21 106 000,00

С.В. Юсупов сообщил, что состав документов, поданных в комиссию, соответствует перечню документов, определенному 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 20.03.2023 № 52/3-1-22/17), согласно которой администрация городского округа город Воронеж считает нецелесообразным уменьшение кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 36:34:0304032:58.

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией ГБУ ВО «ЦГКО ВО» (исх. от 28.03.2023 № 52/3-12/113), согласно которой в Перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром, земельный участок с кадастровым номером 36:34:0304032:58 имел следующий вид использования по документу: «Производственная база». В соответствии с пунктом 44 Приказа Росреестра от 04.08.2021 № П/0336 «Об утверждении Методических указаний о государственной кадастровой оценке» (Зарегистрировано в Минюсте России 17.12.2021 № 66421), данный объект оценки в результате группировки отнесён к 6 сегменту «Производственная деятельность» с присвоением кода расчета вида использования 06:000 «Производственная деятельность», наименование расчетной группы: Все ОНПРОИЗВОДСТВО\ПРОМ\Воронеж.

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 голосование вынесен вопрос об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером **36:34:0304032:58** в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 12:

Члены комиссии	За	Против
Волков Владимир Викторович	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Юсупов Сергей Валентинович	За	

за – 5 членов комиссии;
против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Определить кадастровую стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером **36:34:0304032:58** в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

Вопрос 13. Рассмотрение заявления индивидуального предпринимателя Ладыкина Дмитрия Геннадьевича (ОГРНИП 322366800037979, 394036, г. Воронеж, ул. Студенческая, д. 12, корпус "а", кв. 99) от 13.03.2023 № 38 (кадастровый номер 36:25:6945009:760).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Здание
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:25:6945009:760 Воронежская область, р-н Рамонский, п. Комсомольский
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	20 091 325,41
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 межрегиональная ассоциация оценщиков (СМАО)
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	Частнопрактикующий оценщик Трюшникова Юлия Александровна
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	12 593 000,00

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

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией ГБУ ВО «ЦГКО ВО» (исх. от 28.03.2023 № 52/3-12/113), согласно которой объект недвижимости с кадастровым номером 36:25:6945009:760 содержал сведения о наименовании: «Административно-бытовой корпус с котельной», площадь – 626,2 кв. м., год ввода в эксплуатацию – 2021 г., этажность – 2, материал стен - Из прочих материалов, КС-3, группа капитальности – III и(или) IV. В результате группировки объект отнесён к группе 6, код подгруппы 0603, наименование расчетной группы: ОЗС\Затратный подход\.

Кадастровая стоимость данного объекта рассчитывалась затратным подходом, методом определения стоимости затрат на воспроизводство/замещение.

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 голосование вынесен вопрос об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером **36:25:6945009:760** в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 13:

Члены комиссии	За	Против
Волков Владимир Викторович	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Юсупов Сергей Валентинович	За	

за – 5 членов комиссии;
против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Определить кадастровую стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером **36:25:6945009:760** в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

Вопросы 14-16. Рассмотрение заявления акционерного общества «Объединенная промышленная компания» (ОГРН 1073667038763, 394090, г. Воронеж, ул. Чебышева, д. 13 а2, п/а2, 35) от 14.03.2023 № 39 (кадастровые номера 36:34:0310012:1841, 36:34:0310012:1842, 36:34:0310012:1849).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:34:0310012:1841 Воронежская область, г. Воронеж, ул. Чебышева, 13
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	107 553 036,80
Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.
Сведения о СРО оценщиков, члены которой осуществили определение рыночной стоимости объекта	Межрегиональная саморегулируемая некоммерческая организация – Некоммерческое партнерство

недвижимости	«Общество профессиональных экспертов и оценщиков»
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	ООО «Воронежский центр судебной экспертизы»
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	42 830 000,00

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:34:0310012:1842 Воронежская область, г. Воронеж, ул. Чебышева, 13
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	143 310 520,00
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	Межрегиональная саморегулируемая некоммерческая организация – Некоммерческое партнерство «Общество профессиональных экспертов и оценщиков»
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	ООО «Воронежский центр судебной экспертизы»
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	57 187 000,00

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:34:0310012:1849 Воронежская область, г. Воронеж, ул. Чебышева, 13
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	251 642 367,00
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	Межрегиональная саморегулируемая некоммерческая организация – Некоммерческое партнерство «Общество профессиональных экспертов и оценщиков»
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	ООО «Воронежский центр судебной экспертизы»
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	96 329 000,00

С.В. Юсупов сообщил, что состав документов, поданных в комиссию, соответствует перечню документов, определенному 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 20.03.2023 № 52/3-1-22/17), согласно которой администрация городского округа город Воронеж считает нецелесообразным уменьшение кадастровой стоимости объектов недвижимости с кадастровыми номерами 36:34:0310012:1841, 36:34:0310012:1842, 36:34:0310012:1849.

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией ГБУ ВО «ЦГКО ВО» (исх. от 28.03.2023 № 52/3-12/113), согласно которой в Перечне, предоставленном Росреестром,

земельный участок с кадастровым номером 36:34:0310012:1841 имел следующий вид использования по документу: «Завод» с присвоением кода расчёта вида использования 06:021. В соответствии с пунктом 55 Методических указаний № П/0336 данный объект оценки в результате группировки отнесен к группе расчета Все ОН\ПРОИЗВОДСТВО\ПРОМ\Воронеж;

земельный участок с кадастровым номером 36:34:0310012:1842 имел следующий вид использования по документу: «Завод» с присвоением кода расчёта вида использования 06:021. В соответствии с пунктом 55 Методических указаний № П/0336 данный объект оценки в результате группировки отнесен к группе расчета Все ОН\ПРОИЗВОДСТВО\ПРОМ\Воронеж;

земельный участок с кадастровым номером 36:34:0310012:1849 имел следующий вид использования по документу: «Завод» с присвоением кода расчёта вида использования 06:021. В соответствии с пунктом 55 Методических указаний № П/0336 данный объект оценки в результате группировки отнесен к группе расчета Все ОН\ПРОИЗВОДСТВО\ПРОМ\Воронеж.

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

В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:

Отчет об оценке содержит нарушения требований Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», а также установленных федеральными стандартами оценки требований к описанию в отчете об оценке информации, используемой при проведении оценки, которые выражаются в следующем.

При составлении отчета нарушено требование ст. 11 Федерального закона «Об оценочной деятельности в РФ» №135-ФЗ «отчет не должен допускать неоднозначное толкование или вводить в заблуждение» и требование пп.4 п.5 ФСО V «степень сопоставимости аналогов с объектом оценки (значимость сравнительного подхода тем выше, чем ближе аналоги по своим существенным характеристикам к объекту оценки и чем меньше корректировок требуется вносить в цены аналогов)».

Оценщик использует устаревшую информацию на январь 2019 г. при обзоре социально-экономического развития РФ (сс. 17-26 отчета), не отображающую текущую ситуацию в экономике на дату оценки.

Оценщик не отобразил анализ рынка фактических данных о ценах

предложений из сегмента рынка, к которому относится объект оценки. В отчете отсутствует анализ рынка продажи земельных участков промышленного назначения в г. Воронеж.

В отчете отсутствует обоснование выбора аналогов, используемых оценщиком при определении рыночной стоимости.

Невозможно определить сопоставимость объектов-аналогов с оцениваемым объектом по ценообразующим факторам, так как объекты-аналоги в отчете не идентифицированы.

Корректировка на статус населенного пункта к объекту-аналогу № 1 сс. 74-79 отчета оценщиком не учтена. Согласно тексту объявления земельный участок расположен в 5 км от магазина «Касторама», на Курской трассе, за границей г. Воронежа.

Оценщиком не обосновано использование корректировки на расположение внутри населенного пункта (сс. 74-79).

В отчете выявлено противоречие относительно наличия улучшений на земельном участке аналога № 1. Согласно тексту объявления (с. 144 отчета), на участке имеется улучшение – здание мастерской 70 кв.м. В отчете без обоснования отсутствует корректировка на наличие улучшений.

В отчете без обоснования отсутствует корректировка на наличие подъездных путей с твердым покрытием и наличие съезда к участку (сс. 74-79 отчета).

ВЫВОД

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

Председательствующим на голосование вынесен вопрос об отклонении заявления о пересмотре кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером **36:34:0310012:1841**.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 14:

Члены комиссии	За	Против
Волков Владимир Викторович	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Юсупов Сергей Валентинович	За	

за – 5 членов комиссии;
против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Отклонить заявление.

Председательствующим на голосование вынесен вопрос об отклонении заявления о пересмотре кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером **36:34:0310012:1842**.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 15:

Члены комиссии	За	Против
-----------------------	-----------	---------------

Волков Владимир Викторович	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Юсупов Сергей Валентинович	За	

за – 5 членов комиссии;
против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Отклонить заявление.

Председательствующим на голосование вынесен вопрос об отклонении заявления о пересмотре кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером **36:34:0310012:1849**.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 16:

Члены комиссии	За	Против
Волков Владимир Викторович	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Юсупов Сергей Валентинович	За	

за – 5 членов комиссии;
против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Отклонить заявление.

Вопрос 17. Рассмотрение заявления акционерного общества «Объединенная промышленная компания» (ОГРН 1073667038763, 394090, г. Воронеж, ул. Чебышева, д. 13 а2, п/а2, 35) от 14.03.2023 № 39 (кадастровый номер 36:34:0310012:1843).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:34:0310012:1843 Воронежская область, г. Воронеж, ул. Чебышева, 13
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	76 296 051,00
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	Межрегиональная саморегулируемая

которой осуществили определение рыночной стоимости объекта недвижимости	некоммерческая организация – Некоммерческое партнерство «Общество профессиональных экспертов и оценщиков»
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	ООО «Воронежский центр судебной экспертизы»
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	34 795 000,00

С.В. Юсупов сообщил, что состав документов, поданных в комиссию, соответствует перечню документов, определенному 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 20.03.2023 № 52/3-1-22/17), согласно которой администрация городского округа город Воронеж считает нецелесообразным уменьшение кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 36:34:0310012:1843.

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией ГБУ ВО «ЦГКО ВО» (исх. от 28.03.2023 № 52/3-12/113), согласно которой в Перечне, предоставленном Росреестром, земельный участок с кадастровым номером 36:34:0310012:1843 имел следующий вид использования по документу: «Завод» с присвоением кода расчёта вида использования 06:021. В соответствии с пунктом 55 Методических указаний № П/0336 данный объект оценки в результате группировки отнесен к группе расчета Все ОН\ПРОИЗВОДСТВО\ПРОМ\Воронеж.

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 от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», а также установленных федеральными стандартами оценки требований к описанию в отчете об оценке информации, используемой при проведении оценки, которые выражаются в следующем.

При составлении отчета нарушено требование ст. 11 Федерального закона «Об оценочной деятельности в РФ» №135-ФЗ «отчет не должен допускать неоднозначное толкование или вводить в заблуждение» и требование пп.4 п.5 ФСО V «степень сопоставимости аналогов с объектом оценки (значимость сравнительного подхода тем выше, чем ближе аналоги по своим существенным характеристикам к объекту оценки и чем меньше корректировок требуется вносить в цены аналогов)».

Оценщик использует устаревшую информацию на январь 2019 г. при обзоре социально-экономического развития РФ (сс. 16-25 отчета), не отображающую текущую ситуацию в экономике на дату оценки.

Оценщик не отобразил анализ рынка фактических данных о ценах предложений из сегмента рынка, к которому относится объект оценки. В отчете отсутствует анализ рынка продажи земельных участков промышленного назначения в г. Воронеж.

В отчете отсутствует обоснование выбора аналогов, используемых оценщиком при определении рыночной стоимости.

Невозможно определить сопоставимость объектов-аналогов с оцениваемым объектом по ценообразующим факторам, так как объекты-аналоги в отчете не идентифицированы.

Корректировка на статус населенного пункта к объекту-аналогу № 1 сс. 61-62 отчета оценщиком не учтена. Согласно тексту объявления земельный участок расположен в 5 км от магазина «Касторама», на Курской трассе, за границей г. Воронежа.

Оценщиком не обосновано использование корректировки на расположение внутри населенного пункта (сс. 61-62).

В отчете выявлено противоречие относительно наличия улучшений на земельном участке аналога № 1. Согласно тексту объявления с. 79 отчета на участке имеется улучшение – здание мастерской 70 кв.м. В отчете без обоснования отсутствует корректировка на наличие улучшений.

В отчете без обоснования отсутствует корректировка на наличие подъездных путей с твердым покрытием и наличие съезда к участку (сс. 61-62 отчета).

ВЫВОД

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

Председательствующим на голосование вынесен вопрос об отклонении заявления о пересмотре кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером **36:34:0310012:1843**.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 17:

Члены комиссии	За	Против
Волков Владимир Викторович	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Юсупов Сергей Валентинович	За	

за – 5 членов комиссии;
против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Отклонить заявление.

Вопросы 18-19. Рассмотрение заявления акционерного общества «Объединенная промышленная компания» (ОГРН 1073667038763, 394090, г. Воронеж, ул. Чебышева, д. 13 а2, п/а2, 35) от 14.03.2023 № 39 (кадастровые номера 36:34:0310012:1845, 36:34:0310012:1846).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и	36:34:0310012:1845 Воронежская область,

адрес (при наличии)	г. Воронеж, ул. Чебышева, 13
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	182 118 356,80
Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.
Сведения о СРО оценщиков, члены которой осуществили определение рыночной стоимости объекта недвижимости	Межрегиональная саморегулируемая некоммерческая организация – Некоммерческое партнерство «Общество профессиональных экспертов и оценщиков»
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	ООО «Воронежский центр судебной экспертизы»
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	73 036 000,00

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:34:0310012:1846 Воронежская область, г. Воронеж, ул. Чебышева, 13
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	112 101 843,75
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	Межрегиональная саморегулируемая некоммерческая организация – Некоммерческое партнерство «Общество профессиональных экспертов и оценщиков»
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	ООО «Воронежский центр судебной экспертизы»
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	45 157 000,00

С.В. Юсупов сообщил, что состав документов, поданных в комиссию, соответствует перечню документов, определенному 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 20.03.2023 № 52/3-1-22/17), согласно которой администрация городского округа город Воронеж считает нецелесообразным уменьшение кадастровой стоимости объектов недвижимости с кадастровыми номерами 36:34:0310012:1845, 36:34:0310012:1846.

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией ГБУ ВО «ЦГКО ВО» (исх. от 28.03.2023 № 52/3-12/113), согласно которой в Перечне, предоставленном Росреестром,

земельный участок с кадастровым номером 36:34:0310012:1845 имел следующий вид использования по документу: «Завод» с присвоением кода расчёта вида использования 06:021. В соответствии с пунктом 55 Методических указаний № П/0336 данный объект оценки в результате группировки отнесен к группе расчета Все ОН\ПРОИЗВОДСТВО\ПРОМ\Воронеж;

земельный участок с кадастровым номером 36:34:0310012:1846 имел следующий вид использования по документу: «Завод» с присвоением кода расчёта вида использования 06:021. В соответствии с пунктом 55 Методических указаний № П/0336 данный объект оценки в результате группировки отнесен к группе расчета Все ОН\ПРОИЗВОДСТВО\ПРОМ\Воронеж.

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

В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:

Отчет об оценке содержит нарушения требований Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», а также установленных федеральными стандартами оценки требований к описанию в отчете об оценке информации, используемой при проведении оценки, которые

При составлении отчета нарушено требование ст. 11 Федерального закона «Об оценочной деятельности в РФ» №135-ФЗ «отчет не должен допускать неоднозначное толкование или вводить в заблуждение» и требование пп.4 п.5 ФСО V «степень сопоставимости аналогов с объектом оценки (значимость сравнительного подхода тем выше, чем ближе аналоги по своим существенным характеристикам к объекту оценки и чем меньше корректировок требуется вносить в цены аналогов)».

Оценщик использует устаревшую информацию на январь 2019 г. при обзоре социально-экономического развития РФ (сс. 16-25 отчета), не отображающую текущую ситуацию в экономике на дату оценки.

Оценщик не отобразил анализ рынка фактических данных о ценах предложений из сегмента рынка, к которому относится объект оценки. В отчете отсутствует анализ рынка продажи земельных участков промышленного назначения в г. Воронеж.

В отчете отсутствует обоснование выбора аналогов, используемых оценщиком при определении рыночной стоимости.

Невозможно определить сопоставимость объектов-аналогов с оцениваемым объектом по ценообразующим факторам, так как объекты-аналоги в отчете не идентифицированы.

Корректировка на статус населенного пункта к объекту-аналогу № 1 сс. 66-69 отчета оценщиком не учтена. Согласно тексту объявления земельный участок расположен в 5 км от магазина «Касторама», на Курской трассе, за границей г. Воронежа.

Оценщиком не обосновано использование корректировки на расположение внутри населенного пункта (сс. 66-69).

В отчете выявлено противоречие относительно наличия улучшений на земельном участке аналога № 1. Согласно тексту объявления (с. 106 отчета) на

участке имеется улучшение – здание мастерской 70 кв.м. В отчете без обоснования отсутствует корректировка на наличие улучшений.

В отчете без обоснования отсутствует корректировка на наличие подъездных путей с твердым покрытием и наличие съезда к участку (сс. 66-69 отчета).

ВЫВОД

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

Председательствующим на голосование вынесен вопрос об отклонении заявления о пересмотре кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером **36:34:0310012:1845**.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 18:

Члены комиссии	За	Против
Волков Владимир Викторович	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Юсупов Сергей Валентинович	За	

за – 5 членов комиссии;
против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Отклонить заявление.

Председательствующим на голосование вынесен вопрос об отклонении заявления о пересмотре кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером **36:34:0310012:1846**.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 19:

Члены комиссии	За	Против
Волков Владимир Викторович	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Юсупов Сергей Валентинович	За	

за – 5 членов комиссии;
против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Отклонить заявление.

Вопрос 20. Рассмотрение заявления общества с ограниченной ответственностью «Боркрупы» (ОГРН 1153668004368, 397172, Воронежская область, г. Борисоглебск, ул. 40 лет Октября, д. 309, офис 88) от 14.03.2023 № 40 (кадастровый номер 36:04:0103069:25).

Предметом спора является:	
Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:04:0103069:25 Воронежская область, г. Борисоглебск, ул. 40 лет Октября, 309
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	43 069 652,10
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 межрегиональная ассоциация оценщиков (СМАО)
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	Частнопрактикующий оценщик Трюшниковая Юлия Александровна
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	24 608 500,00

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

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией ГБУ ВО «ЦГКО ВО» (исх. от 28.03.2023 № 52/3-12/113), согласно которой в Перечне, предоставленном Росреестром, земельный участок с кадастровым номером 36:04:0103069:25 содержал следующую информацию о виде разрешенного использования: «для эксплуатации нежилых отдельно стоящих зданий литер Л,Л1,п/Л1,л,л1,В,п/В, эксплуатации отдельно стоящего здания литер К». Данному объекту оценки присвоен код расчета вида использования 06:060 «Строительная промышленность. Размещение ОКС, предназначенных для производства: строительных материалов (кирпичей, пиломатериалов, цемента, крепежных материалов), бытового и строительного газового и сантехнического оборудования, лифтов и подъемников, столярной продукции, сборных домов или их частей и тому подобной продукции», наименование расчетной группы ПРОИЗВОДСТВОПРОМГНП.

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 голосование вынесен вопрос об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером **36:04:0103069:25** в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 20:

Члены комиссии	За	Против
Волков Владимир Викторович	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Юсупов Сергей Валентинович	За	

за – 5 членов комиссии;
против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Определить кадастровую стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером **36:04:0103069:25** в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

Вопрос 21. Рассмотрение заявления общества с ограниченной ответственностью «Технопласт-М» (ОГРН 1073667005026, 394033, г. Воронеж, ул. Остужева, д. 52, офис 7) от 17.03.2023 № 41 (кадастровый номер 36:34:0106032:3973).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:34:0106032:3973 Воронежская область, г. Воронеж, ул. Остужева, 52л
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	52 332 512,68
Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.
Сведения о СРО оценщиков, члены которой осуществили определение рыночной стоимости объекта недвижимости	Саморегулируемая организация Ассоциация «Русское общество оценщиков»
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	ООО «ФИНКОН ЭКСПЕРТ»

Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	35 967 800,00
--	---------------

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

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией ГБУ ВО «ЦГКО ВО» (исх. от 28.03.2023 № 52/3-12/113), согласно которой в Перечне, предоставленном Росреестром, земельный участок с кадастровым номером 36:34:0106032:3973, содержал следующую информацию о виде разрешенного использования «для проектирования и строительства дополнительного корпуса по обслуживанию и ремонту медицинской техники лечебно-диагностического онкологического центра, центров магнитно-резонансной и компьютерной томографии».

В соответствии с пунктом 55 Методических указаний № П/0336 данный объект оценки в результате группировки отнесен к 3 сегменту «Общественное использование» с присвоением кода расчета вида использования 03:040 «Здравоохранение в целом. Здания, сооружения, помещения, предназначенные для оказания гражданам медицинской помощи», наименование расчетной группы: Все ОН\СОЦ\Воронеж.

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.

В соответствии с пунктом 6 Приказа Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 24.08.2020 №П/0311 «Об утверждении порядка работы комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости» Сенцова Марина Владимировна заявила самоотвод по причине личной заинтересованности в исходе голосования в связи с подготовкой отчета об оценке рыночной стоимости по рассматриваемому объекту недвижимости ООО «ФИНКОН ЭКСПЕРТ».

Председательствующим на голосование вынесен вопрос об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером **36:34:0106032:3973** в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 21:

Члены комиссии	За	Против
-----------------------	-----------	---------------

Волков Владимир Викторович	За	
Сенцова Марина Владимировна	-	-
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Юсупов Сергей Валентинович	За	

за – 4 члена комиссии;
против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Определить кадастровую стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером **36:34:0106032:3973** в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

Вопрос 22. Рассмотрение заявления общества с ограниченной ответственностью «А.В.М.» (ОГРН 1163668077869, 396900, Воронежская область, г. Семилуки, ул. Транспортная, д. 1) от 23.03.2023 № 57 (кадастровый номер 36:28:0105007:1443).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Здание
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:28:0105007:1443 Воронежская область, р-н Семилукский, г. Семилуки, ул. Курская, д. 48
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	16 746 696,44
Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.
Сведения о СРО оценщиков, члены которой осуществили определение рыночной стоимости объекта недвижимости	Саморегулируемая организация Ассоциация «Русское общество оценщиков»
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	ООО «ФИНАНСОВЫЙ-КОНСАЛТИНГ»
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	11 743 100,00

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

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией ГБУ ВО «ЦГКО ВО» (исх. от 28.03.2023 № 52/3-12/113), согласно которой в Перечне, предоставленном Росреестром, объект капитального строительства с

кадастровым номером 36:28:0105007:1443 содержал следующую информацию: наименование – «нежилое здание», год ввода в эксплуатацию – 2018 г., этажность – 1, в том числе подземных - 0, материал стен – смешанные, класс конструктивной системы - КС-3, группа капитальности – II, III. В соответствии с пунктом 9.1 Методических указаний №226, данный объект оценки в результате группировки отнесен к группе 4 «Объекты коммерческого назначения, предназначенные для оказания услуг населению, включая многофункционального назначения» с присвоением подгруппы 0402 «Магазины 250 и более кв. м», наименование расчетной группы Все ОН\ ОЗС\Затратный подход.

Кадастровая стоимость данного объекта рассчитывалась затратным подходом, методом определения стоимости затрат на воспроизводство/замещение.

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.

В соответствии с пунктом 6 Приказа Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 24.08.2020 №П/0311 «Об утверждении порядка работы комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости» Сенцова Марина Владимировна заявила самоотвод по причине личной заинтересованности в исходе голосования в связи с подготовкой отчета об оценке рыночной стоимости по рассматриваемому объекту недвижимости ООО «ФИНАНСОВЫЙ-КОНСАЛТИНГ».

Председательствующим на голосование вынесен вопрос об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером **36:28:0105007:1443** в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 22:

Члены комиссии	За	Против
Волков Владимир Викторович	За	
Сенцова Марина Владимировна	-	-
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Юсупов Сергей Валентинович	За	

за – 4 члена комиссии;
против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Определить кадастровую стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером **36:28:0105007:1443** в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

Вопрос 23. Рассмотрение заявления общества с ограниченной ответственностью «А.В.М.» (ОГРН 1163668077869, 396900, Воронежская область, г. Семилуки, ул. Транспортная, д. 1) от 23.03.2023 № 58 (кадастровый номер 36:28:0102023:104).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Здание
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:28:0102023:104 Воронежская область, р-н Семилукский, г. Семилуки, ул. 25 лет Октября, д. 81а/2
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	43 307 769,53
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.)	25 179 500,00

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

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией ГБУ ВО «ЦГКО ВО» (исх. от 28.03.2023 № 52/3-12/113), согласно которой в Перечне, предоставленном Росреестром, объект капитального строительства с кадастровым номером 36:28:0102023:104 содержал следующую информацию: наименование – «нежилое здание», год ввода в эксплуатацию – 2017 г., этажность – 1, в том числе подземных - 0, материал стен – из прочих материалов, класс конструктивной системы - КС-3, группа капитальности – III и(или) IV. В соответствии с пунктом 9.1 Методических указаний №226, данный объект оценки в результате группировки отнесен к группе 4 «Объекты коммерческого назначения, предназначенные для оказания услуг населению, включая многофункционального назначения» с присвоением подгруппы 0403 «Прочие многофункциональные торгово-сервисные комплексы, торгово-административные объекты, торгово-развлекательные объекты, за исключением отдельно стоящих зданий концертных залов, спортивно-концертных комплексов, кинотеатров, комплексов аттракционов, торгово-складские объекты, торговые базы», наименование расчетной группы Все ОН\ОЗС\Затратный подход.

Кадастровая стоимость данного объекта рассчитывалась затратным

подходом, методом определения стоимости затрат на воспроизводство/замещение.

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.

В соответствии с пунктом 6 Приказа Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 24.08.2020 №П/0311 «Об утверждении порядка работы комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости» Сенцова Марина Владимировна заявила самоотвод по причине личной заинтересованности в исходе голосования в связи с подготовкой отчета об оценке рыночной стоимости по рассматриваемому объекту недвижимости ООО «ФИНАНСОВЫЙ-КОНСАЛТИНГ».

Председательствующим на голосование вынесен вопрос об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером **36:28:0102023:104** в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 23:

Члены комиссии	За	Против
Волков Владимир Викторович	За	
Сенцова Марина Владимировна	-	-
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Юсупов Сергей Валентинович	За	

за – 4 члена комиссии;

против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Определить кадастровую стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером **36:28:0102023:104** в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

Вопрос 24. Рассмотрение заявления общества с ограниченной ответственностью «А.В.М.» (ОГРН 1163668077869, 396900, Воронежская область, г. Семилуки, ул. Транспортная, д. 1) от 23.03.2023 № 59 (кадастровый номер 36:28:0102023:95).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Здание
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:28:0102023:95 Воронежская область, р-н Семилукский, г. Семилуки,

	ул. 25 лет Октября, д. 81а
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	31 957 777,99
Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.
Сведения о СРО оценщиков, члены которой осуществили определение рыночной стоимости объекта недвижимости	Саморегулируемая организация Ассоциация «Русское общество оценщиков»
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	ООО «ФИНАНСОВЫЙ-КОНСАЛТИНГ»
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	24 716 300,00

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

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией ГБУ ВО «ЦГКО ВО» (исх. от 28.03.2023 № 52/3-12/113), согласно которой в Перечне, предоставленном Росреестром, объект капитального строительства с кадастровым номером 36:28:0102023:95 содержит следующую информацию: наименование – «нежилое здание», год завершения строительства – 2016 г., этажность – 1, в том числе подземных - 0, материал стен – из прочих материалов, класс конструктивной системы - КС-3, группа капитальности – III и(или) IV. В соответствии с пунктом 9.1 Методических указаний №226, данный объект оценки в результате группировки отнесен к группе 4 «Объекты коммерческого назначения, предназначенные для оказания услуг населению, включая многофункционального назначения» с присвоением подгруппы 0402 «Магазины 250 и более кв. м», наименование расчетной группы Все ОН\ОЗС\Затратный подход.

Кадастровая стоимость данного объекта рассчитывалась затратным подходом, методом определения стоимости затрат на воспроизводство/замещение.

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.

В соответствии с пунктом 6 Приказа Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 24.08.2020 №П/0311 «Об утверждении порядка работы комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости» Сенцова Марина Владимировна заявила самоотвод по причине личной заинтересованности в исходе голосования в связи с подготовкой

отчета об оценке рыночной стоимости по рассматриваемому объекту недвижимости ООО «ФИНАНСОВЫЙ-КОНСАЛТИНГ».

Председательствующим на голосование вынесен вопрос об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером **36:28:0102023:95** в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 24:

Члены комиссии	За	Против
Волков Владимир Викторович	За	
Сенцова Марина Владимировна	-	-
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Юсупов Сергей Валентинович	За	

за – 4 члена комиссии;
против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Определить кадастровую стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером **36:28:0102023:95** в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

Вопрос 25. Рассмотрение заявления
от 17.03.2023 № 45 (кадастровый номер
36:34:0210019:21).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:34:0210019:21 Воронежская область, г. Воронеж, пер. Спокойный, 246
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	26 307 883,98
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 межрегиональная ассоциация оценщиков (СМАО)
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	Частнопрактикующий оценщик Трюшникова Юлия Александровна
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	15 390 000,00

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

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией ГБУ ВО «ЦГКО ВО» (исх. от 28.03.2023 № 52/3-12/113), согласно которой в Перечне, предоставленном Росреестром, объект недвижимости с кадастровым номером 36:34:0210019:21 имел следующий вид использования по документу: «Для размещения автостоянки» с присвоением кода расчёта вида использования 04:091. В соответствии с пунктом 55 Методических указаний № П/0336 данный объект оценки в результате группировки отнесен к группе расчета Все ОН\ТРАНСПОРТ\Воронеж.

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 голосование вынесен вопрос об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером **36:34:0210019:21** в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 25:

Члены комиссии	За	Против
Волков Владимир Викторович	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Юсупов Сергей Валентинович	За	

за – 5 членов комиссии;
против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Определить кадастровую стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером **36:34:0210019:21** в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

Вопрос 26. Рассмотрение заявления

от 17.03.2023 № 46 (кадастровый номер 36:34:0204001:37).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:34:0204001:37 Воронежская область, г. Воронеж, ул. Антонова-Овсеенко, 176
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	6 805 454,64
Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.
Сведения о СРО оценщиков, члены которой осуществили определение рыночной стоимости объекта недвижимости	Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков (СМАО)
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	Частнопрактикующий оценщик Трюшниковая Юлия Александровна
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	4 973 000,00

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

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией ГБУ ВО «ЦГКО ВО» (исх. от 28.03.2023 № 52/3-12/113), согласно которой в Перечне, предоставленном Росреестром, земельный участок с кадастровым номером 36:34:0204001:37, содержал следующую информацию о виде разрешенного использования «для строительства автомастерской».

В соответствии с пунктом 55 Методических указаний № П/0336 данный объект оценки в результате группировки отнесен к 6 сегменту «Производственная деятельность» с присвоением кода расчета вида использования 04:099 «Объекты придорожного сервиса. Размещение мастерских, предназначенных для ремонта и обслуживания автомобилей, и прочих объектов придорожного сервиса», наименование расчетной группы: Все ОН\ПРОИЗВОДСТВО\АЗС-ПС\Воронеж.

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 голосование вынесен вопрос об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером **36:34:0204001:37** в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 26:

Члены комиссии	За	Против
Волков Владимир Викторович	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Юсупов Сергей Валентинович	За	

за – 5 членов комиссии;
против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Определить кадастровую стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером **36:34:0204001:37** в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

Вопрос 27. Рассмотрение заявления от 17.03.2023 № 47 (кадастровый номер 36:34:0508001:147).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:34:0508001:147 Воронежская область, г. Воронеж, пр-кт Патриотов, 43к
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	25 095 800,00
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 межрегиональная ассоциация оценщиков (СМАО)
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	Частнопрактикующий оценщик Трюшникова Юлия Александровна
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	14 740 000,00

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

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией ГБУ ВО «ЦГКО ВО» (исх. от 28.03.2023 № 52/3-12/113), согласно которой в Перечне, предоставленном Росреестром, земельный участок с кадастровым номером 36:34:0508001:147, содержал следующую информацию о виде разрешенного использования «ремонт автомобилей».

В соответствии с пунктом 55 Методических указаний № П/0336 данный объект оценки в результате группировки отнесен к 6 сегменту «Производственная деятельность» с присвоением кода расчета вида использования 04:099 «Объекты придорожного сервиса. Размещение мастерских, предназначенных для ремонта и обслуживания автомобилей, и прочих объектов придорожного сервиса», наименование расчетной группы: Все ОН\ПРОИЗВОДСТВО\АЗС-ПС\Воронеж.

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 голосование вынесен вопрос об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером **36:34:0508001:147** в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 27:

Члены комиссии	За	Против
Волков Владимир Викторович	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Юсупов Сергей Валентинович	За	

за – 5 членов комиссии;
против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Определить кадастровую стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером **36:34:0508001:147** в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

Вопрос 28. Рассмотрение заявления

от 17.03.2023 № 48 (кадастровый

номер 36:34:0310011:7).

Предметом спора является:	
Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:34:0310011:7 Воронежская область, г. Воронеж, ул. Дубровина, 15
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	33 999 153,11
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 межрегиональная ассоциация оценщиков (СМАО)
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	Частнопрактикующий оценщик Трюшникова Юлия Александровна
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	23 175 000,00

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

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией ГБУ ВО «ЦГКО ВО» (исх. от 28.03.2023 № 52/3-12/113), согласно которой в Перечне, предоставленном Росреестром, земельный участок с кадастровым номером 36:34:0310011:7 имел следующий вид использования по документу: «Незавершенное строительство объекта». В соответствии с пунктом 9.1 Методических указаний № 226, данный объект оценки в результате группировки отнесён к 6 сегменту «Производственная деятельность» с присвоением кода расчета вида использования 06:000 «Производственная деятельность», наименование расчетной подгруппы: Все ОН\ПРОИЗВОДСТВО\ПРОМ\Воронеж.

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 от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», а также установленных федеральными стандартами оценки требований к описанию в отчете об оценке информации, используемой при проведении оценки, которые выражаются в следующем.

При составлении отчета нарушено требование ст. 11 Федерального закона «Об оценочной деятельности в РФ» №135-ФЗ «отчет не должен допускать неоднозначное толкование или вводить в заблуждение» и требование пп.3 п.2 ФСО № VI «отчет должен содержать достаточное количество сведений, позволяющее квалифицированному специалисту, не участвовавшему в процессе оценки объекта оценки, понять логику и объем проведенного оценщиком исследования, убедиться в его соответствии заданию на оценку и достаточности для цели оценки».

В таблице 9 на с. 30 отчета приведенные ссылки не являются адресными ссылками конкретных объявлений и не обеспечивают свободный доступ на интернет страницу объявлений аналогов №№ 1-4, 7-10, 12. Кроме того в приложении к отчету отсутствуют копии интернет страниц объявлений для аналогов №№ 1-4, 7-10, 12, позволяющие делать выводы о достоверности информации и дате предложения.

ВЫВОД

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

Председательствующим на голосование вынесен вопрос об отклонении заявления о пересмотре кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером **36:34:0310011:7**.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 28:

Члены комиссии	За	Против
Волков Владимир Викторович	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Юсупов Сергей Валентинович	За	

за – 5 членов комиссии;
против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Отклонить заявление.

Вопрос 29. Рассмотрение заявления акционерного общества «Воронежское специальное конструкторское бюро кузнечно-прессовых машин и автоматических линий» (ОГРН 1033600009508, 394026, г. Воронеж, ул. Солнечная, д. 31а) от 17.03.2023 № 49 (кадастровый номер 36:34:0208079:87).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:34:0208079:87 Воронежская область, г. Воронеж, ул. Солнечная, 31б
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	28 164 378,06
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 межрегиональная ассоциация оценщиков (СМАО)
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	Частнопрактикующий оценщик Трюшникова Юлия Александровна
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	20 684 000,00

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

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией ГБУ ВО «ЦГКО ВО» (исх. от 28.03.2023 № 52/3-12/113), согласно которой в Перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром, земельный участок с кадастровым номером 36:34:0208079:87 имел следующий вид использования по документу: «земли под административно-управленческими объектами». В соответствии с пунктом 9.1 Методических указаний № 226, данный объект оценки в результате группировки отнесён к 4 сегменту «Предпринимательство» с присвоением кода расчета 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)», наименование расчетной подгруппы:

Все ОН\ПРЕДПРИНИМАТЕЛЬСТВО\Воронеж.

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 голосование вынесен вопрос об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером **36:34:0208079:87** в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 29:

Члены комиссии	За	Против
Волков Владимир Викторович	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Юсупов Сергей Валентинович	За	

за – 5 членов комиссии;
против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Определить кадастровую стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером **36:34:0208079:87** в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

Вопрос 30. Рассмотрение заявления закрытого акционерного общества «Тезис» (ОГРН 1023601560960, 394018, г. Воронеж, ул. Свободы, 69) от 17.03.2023 № 50 (кадастровый номер 36:34:0401020:24).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:34:0401020:24 Воронежская область, г. Воронеж, ул. Свободы, 69
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	18 053 215,30
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 межрегиональная ассоциация оценщиков (СМАО)
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	Частнопрактикующий оценщик Трюшникова Юлия Александровна
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	11 890 000,00

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

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией ГБУ ВО «ЦГКО ВО» (исх. от 28.03.2023 № 52/3-12/113), согласно которой в Перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром, земельный участок с кадастровым

номером 36:34:0401020:24 имел следующий вид использования по документу: «контора». В соответствии с пунктом 9.1 Методических указаний № 226, данный объект оценки в результате группировки отнесён к 4 сегменту «Предпринимательство» с присвоением кода расчета 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)», наименование расчетной подгруппы: Все ОН\ПРЕДПРИНИМАТЕЛЬСТВО\Воронеж.

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 от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», а также установленных федеральными стандартами оценки требований к описанию в отчете об оценке информации, используемой при проведении оценки, которые выражаются в следующем.

При составлении отчета нарушено требование пп. 3 п. 2 ФСО VI, согласно которому отчет должен содержать достаточное количество сведений, позволяющее квалифицированному специалисту, не участвовавшему в процессе оценки объекта оценки, понять логику и объем проведенного оценщиком исследования, убедиться в его соответствии заданию на оценку и достаточности для цели оценки.

При выборе для оцениваемого объекта величины корректирующего коэффициента на местоположение в пределах города (табл. 12, с. 42) без обоснования не учтена близость к большому количеству торговых и офисных объектов, что может характеризовать данное местоположение и как центр деловой активности, в соответствии с приведенным источником информации (с. 44).

ВЫВОД

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

Председательствующим на голосование вынесен вопрос об отклонении заявления о пересмотре кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером **36:34:0401020:24**.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 30:

Члены комиссии	За	Против
Волков Владимир Викторович	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Юсупов Сергей Валентинович	За	

за – 5 членов комиссии;

против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Отклонить заявление.

Вопрос 31. Рассмотрение заявления

от

17.03.2023 № 51 (кадастровый номер 36:10:0100243:110).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Здание
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:10:0100243:110 Воронежская область, р-н Калачеевский, г. Калач, ул. Газовая, д. 1а
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	6 422 793,27
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 межрегиональная ассоциация оценщиков (СМАО)
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	Частнопрактикующий оценщик Трюшниковая Юлия Александровна
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	4 706 000,00

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

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией ГБУ ВО «ЦГКО ВО» (исх. от 28.03.2023 № 52/3-12/113), согласно которой в Перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром, объект недвижимости с кадастровым номером 36:10:0100243:110 содержал сведения о наименовании – «магазин»; год завершения строительства – 2016 г., количество этажей-2, материал стен – из прочих материалов, класс конструктивной системы – КС-3, группа капитальности – III и (или) IV. В результате группировки объект отнесен к группе Все ОН\ОЗС\Затратный подход, код подгруппы: 0402.

Кадастровая стоимость данного объекта рассчитывалась затратным подходом, методом определения стоимости затрат на воспроизводство/замещение.

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 голосование вынесен вопрос об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером **36:10:0100243:110** в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 31:

Члены комиссии	За	Против
Волков Владимир Викторович	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Юсупов Сергей Валентинович	За	

за – 5 членов комиссии;
против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Определить кадастровую стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером **36:10:0100243:110** в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

Вопрос 32. Рассмотрение заявления

от 17.03.2023 № 52 (кадастровый номер 36:03:0100050:451).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Здание
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:03:0100050:451 Воронежская область, р-н Богучарский, г. Богучар, ул. Дзержинского, д. 50
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	11 790 946,76
Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.
Сведения о СРО оценщиков, члены которой осуществили определение рыночной стоимости объекта недвижимости	Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков (СМАО)

Сведения об оценщике, выполнившем отчет	Частнопрактикующий оценщик Трюшникова Юлия Александровна
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	7 567 000,00

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

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией администрации городского поселения - город Богучар Богучарского муниципального района Воронежской области (вх. от 27.03.2023 № 52/3-1-22/24), согласно которой администрация городского поселения - город Богучар Богучарского муниципального района Воронежской области считает нецелесообразным уменьшение кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 36:03:0100050:451.

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией ГБУ ВО «ЦГКО ВО» (исх. от 28.03.2023 № 52/3-12/113), согласно которой в Перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром, объект капитального строительства с кадастровым номером 36:03:0100050:451 имел наименование по документу: «Магазин», площадь – 419,8 кв. м, год ввода в эксплуатацию – 2022 г., этажность – 2, в том числе подземных - 0, материал стен - из мелких бетонных блоков, класс конструктивной системы - КС-3, группа капитальности – I и (или) II. В результате группировки объект отнесён к расчетной подгруппе Все ОН\ОЗС\Затратный подход.

Кадастровая стоимость данного объекта рассчитывалась затратным подходом, методом определения стоимости затрат на воспроизводство/замещение.

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 голосование вынесен вопрос об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером **36:03:0100050:451** в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 32:

Члены комиссии	За	Против
Волков Владимир Викторович	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Юсупов Сергей Валентинович	За	

за – 5 членов комиссии;
против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Определить кадастровую стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером **36:03:0100050:451** в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

Вопрос 33. Рассмотрение заявления

от 20.03.2023 № 53 (кадастровый номер 36:27:0011901:100).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Здание
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:27:0011901:100 Воронежская область, р-н Россошанский, г. Россошь, проспект Труда, д. 22а
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	33 824 252,24
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 межрегиональная ассоциация оценщиков (СМАО)
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	Частнопрактикующий оценщик Трюшников Юлиа Александровна
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	21 261 000,00

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

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией ГБУ ВО «ЦГКО ВО» (исх. от 28.03.2023 № 52/3-12/113), согласно которой в Перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром, объект капитального строительства с кадастровым номером 36:27:0011901:100 содержал следующую информацию: наименование – «бытовое обслуживание», год ввода в эксплуатацию – 2014 г., этажность – 5, в том числе подземных - 1, материал стен – смешанные, класс конструктивной системы - КС-3, группа капитальности – II, III. В соответствии с пунктом 9.1 Методических указаний №226, данный объект оценки в результате группировки отнесен к группе 6 «Административные и бытовые объекты» с присвоением подгруппы 0603 «Бытовые, административно-бытовые здания»,

наименование расчетной группы Все ОН\ ОЗС\Затратный подход.

Кадастровая стоимость данного объекта рассчитывалась затратным подходом, методом определения стоимости затрат на воспроизводство/замещение.

В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:

Отчет об оценке содержит нарушения требований Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», а также установленных федеральными стандартами оценки требований к описанию в отчете об оценке информации, используемой при проведении оценки, которые выражаются в следующем.

При составлении отчета нарушено требование ст. 11 Федерального закона «Об оценочной деятельности в РФ» №135-ФЗ «отчет не должен допускать неоднозначное толкование или вводить в заблуждение» и требование пп.3 п.2 ФСО № VI «отчет должен содержать достаточное количество сведений, позволяющее квалифицированному специалисту, не участвовавшему в процессе оценки объекта оценки, понять логику и объем проведенного оценщиком исследования, убедиться в его соответствии заданию на оценку и достаточности для цели оценки».

В отчете на с. 20 объект оценки отнесен оценщиком к сегменту рынка торгово-офисных объектов. Вместе с тем в отчете отсутствует обоснование применения корректировки на торг (с. 43, 57) и корректировки по численности населения (с. 43) как для объекта свободного назначения, а также отсутствует обоснование определения доли стоимости улучшений в стоимости ЕОН (сс. 49-50, 61-62), процента недозагрузки при сдаче в аренду (с. 53), коэффициента капитализации (с. 61) как для объекта свободного назначения.

При определении стоимости объекта оценки доходным подходом отсутствует обоснование применения корректировки на тип помещения к объекту-аналогу № 3 (с. 59).

ВЫВОД

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

Председательствующим на голосование вынесен вопрос об отклонении заявления о пересмотре кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером **36:27:0011901:100**.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 33:

Члены комиссии	За	Против
Волков Владимир Викторович	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Юсупов Сергей Валентинович	За	

за – 5 членов комиссии;

против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Отклонить заявление.

Вопрос 34. Рассмотрение заявления

от 22.03.2023

№ 55 (кадастровый номер 36:05:0100084:331).

Предметом спора является:	
Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:05:0100084:331 Воронежская область, р-н Бутурлиновский, г. Бутурлиновка, ул. Ленина, 153
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	7 354 994,08
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 межрегиональная ассоциация оценщиков (СМАО)
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	Частнопрактикующий оценщик Трюшников Юлиа Александровна
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	4 103 600,00

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

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией ГБУ ВО «ЦГКО ВО» (исх. от 28.03.2023 № 52/3-12/113), согласно которой в Перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром, объект недвижимости с кадастровым номером 36:05:0100084:331 имел следующий вид использования по документу: «Магазины» с присвоением кода расчёта вида использования 04:040. В соответствии с пунктом 55 Методических указаний № П/0336 данный объект оценки в результате группировки отнесен к группе расчета Все ОН\04.000\04.000.02\04.000.02.02.

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 голосование вынесен вопрос об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером **36:05:0100084:331** в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 34:

Члены комиссии	За	Против
Волков Владимир Викторович	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Юсупов Сергей Валентинович	За	

за – 5 членов комиссии;
против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Определить кадастровую стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером **36:05:0100084:331** 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

Подписан: Юсупов Сергей Валентинович
DN: C=RU, S=Воронежская область, L=г. Воронеж,
T=Руководитель, O=ДЕПАРТАМЕНТ ИМУЩЕСТВЕННЫХ
И ЗЕМЕЛЬНЫХ ОТНОШЕНИЙ ВОРОНЕЖСКОЙ
ОБЛАСТИ, SNILS=01947881390, INN=772336937250,
E=dizo@govrn.ru, G=Сергей Валентинович, SN=Юсупов,
CN=Юсупов Сергей Валентинович
Основание: я подтверждаю этот документ своей
удостоверяющей подписью
Местоположение: г. Воронеж, пл. Ленина 12

С.В. Юсупов