



**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 № 23

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

28.12.2022

г. Воронеж, пл. Ленина,
д.12, каб.216

И.о. председателя Комиссии

Ольга Сергеевна
Провоторова

Секретарь Комиссии

Екатерина Юрьевна
Башкатова

ПРИСУТСТВОВАЛИ:

члены Комиссии:

Консультант исполнительного аппарата
Ассоциации «Совет муниципальных образований
Воронежской области»

Александр Дмитриевич
Кнуров

Общественный представитель Уполномоченного
по защите прав предпринимателей в Воронежской
области

Марина Владимировна
Сенцова

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

Александр Евгеньевич
Тархов

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

Заместитель директора ГБУ ВО «ЦГКО ВО»

Ирина Александровна
Латынина**Докладчик Ольга Сергеевна Провоторова**

Председательствующий сообщил, что на заседании присутствуют 6 членов комиссии, кворум имеется, после чего объявил заседание открытым.

ПОВЕСТКА ДНЯ:

1. Рассмотрение заявления от
07.12.2022 № 395 (кадастровый номер 36:05:0100177:289).
2. Рассмотрение заявления от
07.12.2022 № 395 (кадастровый номер 36:05:0100177:617).
3. Рассмотрение заявления от 08.12.2022 № 396 (кадастровый номер
36:05:2600026:77).
4. Рассмотрение заявления от
08.12.2022 № 397 (кадастровый номер 36:10:1000069:216).
5. Рассмотрение заявления от
08.12.2022 № 399 (кадастровый номер 36:10:1000069:3).
6. Рассмотрение заявления от 09.12.2022 №406
(кадастровый номер 36:27:0011702:1496).
7. Рассмотрение заявления от 09.12.2022 №407
(кадастровый номер 36:27:0012207:1687).
- 8-9. Рассмотрение заявления общества с ограниченной ответственностью «М-5» (ОГРН 1173668046771, 396422, Воронежская область, г. Павловск, ул. Набережная, д. 3) от 09.12.2022 № 408 (кадастровые номера 36:10:0100267:127, 36:27:0012210:397).
10. Рассмотрение заявления от 12.12.2022 № 409 (кадастровый номер 36:16:2001011:1328).
11. Рассмотрение заявления от 12.12.2022 № 410 (кадастровый номер 36:16:2001011:1387).
12. Рассмотрение заявления от 12.12.2022 № 411
(кадастровый номер 36:16:2001011:1386).

13. Рассмотрение заявления
12.12.2022 № 414 (кадастровый номер 36:10:0100203:110). от
14. Рассмотрение заявления
12.12.2022 № 415 (кадастровый номер 36:10:1000011:52). от
15. Рассмотрение заявления
12.12.2022 № 416 (кадастровый номер 36:10:1000042:214). от
16. Рассмотрение заявления
12.12.2022 № 417 (кадастровый номер 36:10:0100123:58). от
17. Рассмотрение заявления
от 13.12.2022 № 420 (кадастровый номер 36:28:8300017:1439).
18. Рассмотрение заявления
от 16.12.2022 № 436 (кадастровый номер 36:28:8300017:307).
19. Рассмотрение заявления общества с ограниченной ответственностью «Альянс» (ОГРН 1133123003584, 308015, г. Белгород, ул. Сумская, д. 8, каб. 318) от 14.12.2022 № 425 (кадастровый номер 36:31:4000005:43).
20. Рассмотрение заявления акционерного общества «ВБ-Девелопмент-Черноземье» (ОГРН 1073667035122, 394068, г. Воронеж, Московский проспект, д. 102в, литер Б1Б2, офис 403) от 14.12.2022 № 426 (кадастровый номер 36:20:6300011:488).
21. Рассмотрение заявления акционерного общества «ВБ-Девелопмент-Черноземье» (ОГРН 1073667035122, 394068, г. Воронеж, Московский проспект, д. 102в, литер Б1Б2, офис 403) от 14.12.2022 № 426 (кадастровый номер 36:20:6300011:489).
22. Рассмотрение заявления акционерного общества «ВБ-Девелопмент-Черноземье» (ОГРН 1073667035122, 394068, г. Воронеж, Московский проспект, д. 102в, литер Б1Б2, офис 403) от 14.12.2022 № 426 (кадастровый номер 36:20:6300008:529).
23. Рассмотрение заявления акционерного общества «ВБ-Девелопмент-Черноземье» (ОГРН 1073667035122, 394068, г. Воронеж, Московский проспект, д. 102в, литер Б1Б2, офис 403) от 14.12.2022 № 426 (кадастровый номер 36:20:6300008:530).
24. Рассмотрение заявления акционерного общества «ВБ-Девелопмент-Черноземье» (ОГРН 1073667035122, 394068, г. Воронеж, Московский проспект, д. 102в, литер Б1Б2, офис 403) от 14.12.2022 № 426 (кадастровый номер 36:20:0000000:4848).
25. Рассмотрение заявления
от 15.12.2022 №427 (кадастровый номер 36:05:0100103:382).
- 26-27. Рассмотрение заявления
от 15.12.2022 №428 (кадастровые номера 36:02:5400028:95, 36:02:0000000:428).
28. Рассмотрение заявления от

15.12.2022 №429 (кадастровый номер 36:18:0500001:350).
29-30. Рассмотрение заявления

от 15.12.2022 №430 (кадастровые номера 36:18:0500001:221, 36:14:0014608:1576).
31. Рассмотрение заявления

от

15.12.2022 №431 (кадастровый номер 36:10:3000010:772).

32-33. Рассмотрение заявления общества с ограниченной ответственностью «Спектр» (ОГРН 1023601511450, 397903, Воронежская область, Лискинский район, г. Лиски, ул. Фестивальная, д. 4а) от 15.12.2022 №432 (кадастровые номера 36:14:0012004:155, 36:14:0017002:305).

34. Рассмотрение заявления

от

16.12.2022 №433 (кадастровый номер 36:14:0019001:366).

Вопрос 1. Рассмотрение заявления

от

07.12.2022 № 395 (кадастровый номер 36:05:0100177:289).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:05:0100177:289 Воронежская область, р-н Бутурлиновский, г. Бутурлиновка, ул. Магистральная, 5
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	3 075 793,96
Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.
Сведения о СРО оценщиков, члены которой осуществили определение рыночной стоимости объекта недвижимости	Некоммерческое партнерство саморегулируемой организации «Деловой союз оценщиков»
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	ООО «Статус»
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	1 954 000,00

Председательствующий 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 27.12.2022 № 52/3-12/425), согласно которой земельный участок с кадастровым номером 36:05:0100177:289 имел следующий вид

использования по документу: «для размещения объектов общественного питания». Данному объекту оценки присвоен код расчета вида использования 04:0060 «Общественное питание. Здания, сооружения, помещения, используемые в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары)».

Кроме того, в Перечне содержалась информация об оспаривании вышеуказанного земельного участка в суде, что дало основание отнести данный объект оценки к 14 сегменту «Иное использование». В соответствии с пунктом 9.1 Методических указаний № 226 данный объект оценки в результате группировки отнесен к группе расчета 14.000.

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

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.

Нарушены требования ст. 11 Федерального закона об оценочной деятельности в РФ №135-ФЗ: отчет не должен допускать неоднозначное толкование или вводить в заблуждение и требование п.22Д ФСО № 7 «при применении метода корректировок каждый объект-аналог сравнивается с объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), выявляются различия объектов по этим факторам и цена объекта-аналога или ее удельный показатель корректируется по выявленным различиям с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки».

В отчете на с. 42 таблице 9 при расчете стоимости объекта методом сравнительного анализа отсутствует обоснование отказа от использования корректировки на инженерные коммуникации для объектов-аналогов №№ 1-3 ввиду отличия характеристик объектов по данному фактору. Так, у объекта оценки есть возможность подключения к инженерным коммуникациям, а у объектов-аналогов такой возможности нет.

Не обоснован отказ от применения корректировки на транспортную доступность для объектов-аналогов №1 и №2, так как транспортная доступность данных земельных участков ограничена. Объект-аналог № 1 с кадастровым номером 36:05:0100177:191 и объект-аналог № 2 с кадастровым номером 36:05:0100177:180 не имеют свободного выезда на дорогу, между объектами-аналогами № 1, № 2 и проезжей частью расположена полоса зеленых насаждений.

ВЫВОД

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

Председательствующим на голосовании вынесен вопрос об отклонении заявления о пересмотре кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером **36:05:0100177:289**.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 1:

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

Кнуров Александр Дмитриевич	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Тархов Александр Евгеньевич	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Провоторова Ольга Сергеевна	За	

за – 6 членов комиссии;
против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Отклонить заявление.

Вопрос 2. Рассмотрение заявления

от

07.12.2022 № 395 (кадастровый номер 36:05:0100177:617).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Здание
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:05:0100177:617 Воронежская область, р-н Бутурлиновский, г. Бутурлиновка, ул. Магистральная, д. 5
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	41 237 923,20
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 саморегулируемой организации «Деловой союз оценщиков»
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	ООО «Статус»
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	22 372 000,00

Председательствующий 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 27.12.2022 № 52/3-12/425), согласно которой в Перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром, объект недвижимости с кадастровым номером 36:05:0100177:617 имел: вид объекта недвижимости – здание, назначение здания – нежилое, наименование – «Кафе», год завершения

строительства – 2019 г., количество этажей (в том числе подземных 0) – 1, материал стен – Смешанные, класс конструктивной системы - КС-3, группа капитальности – II, III. В результате группировки объект отнесён к группе ОЗС\Затратный подход.

Кадастровая стоимость данного объекта рассчитывалась затратным подходом, методом определения затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства или замещения объекта недвижимости.

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 п. 5 ФСО № 3 «содержание отчета об оценке не должно вводить в заблуждение заказчика оценки и иных заинтересованных лиц (пользователи отчета об оценке), а также не должно допускать неоднозначного толкования полученных результатов» и п. 8и «...описание должно позволять пользователю отчета об оценке понять логику процесса определения стоимости и соответствие выбранного оценщиком метода (методов) объекту оценки, определяемому виду стоимости и предполагаемому использованию результатов оценки».

В отчете отсутствует обоснование отказа от использования корректировки на местоположение (таблица 19 с. 63 отчета) в зависимости от статуса населенного пункта для объекта оценки и объектов-аналогов №№ 1-3. При проведении корректировки на местоположение в зависимости от статуса населенного пункта объект оценки отнесен к «Райцентры с развитой промышленностью» с применением коэффициента 0,72 (в соответствии с таблицей, приведенной на с. 67 отчета). Однако объект оценки расположен в г. Эртиль Эртильского района и, в соответствии со статусом населенного пункта, может быть отнесен и к «Райцентры сельскохозяйственных районов» с применением коэффициента 0,61. Оценщиком не приведены критерии выбора статуса населенного пункта.

При составлении отчета нарушено требование ФСО № 3 в части п. 5: информация, приведенная в отчете об оценке, существенным образом влияющая на стоимость объекта оценки, должна быть подтверждена.

В отчете на с. 58 и с. 59 содержится неподтвержденная информация для объектов-аналогов №2 и №3, используемых для расчета земельных участков в сравнительном подходе.

ВЫВОД

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

Председательствующим на голосовании вынесен вопрос об отклонении заявления о пересмотре кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером **36:05:0100177:617**.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 2:

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

Кнуров Александр Дмитриевич	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Тархов Александр Евгеньевич	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Провоторова Ольга Сергеевна	За	

за – 6 членов комиссии;
против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Отклонить заявление.

Вопрос 3. Рассмотрение заявления

от 08.12.2022 № 396 (кадастровый номер

36:05:2600026:77).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Здание
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:05:2600026:77 Воронежская область, р-н Бутурлиновский, с. Козловка, ул. Дзержинского, 32/1
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	10 851 557,81
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	ООО «Проф-Оценка»
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	5 160 100,00

Председательствующий 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 27.12.2022 № 52/3-12/425), согласно которой в Перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром, объект недвижимости с кадастровым номером объект недвижимости с кадастровым номером 36:05:2600026:77 представлял собой здание, назначение – нежилое, наименование –

«магазин», год ввода в эксплуатацию – 1985 г., количество этажей – 1, материал стен – крупнопанельные, класс конструктивной системы - КС-3, группа капитальности – I и (или) II. В результате группировки объект отнесен к группе ОЗС\Затратный подход

Кадастровая стоимость данного объекта рассчитывалась затратным подходом, методом определения затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства или замещения объекта недвижимости.

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 п. 8и ФСО № 3, согласно которому, в отчете должна быть приведена последовательность определения стоимости объекта оценки, а также приведены соответствующие расчеты; при этом описание должно позволять пользователю отчета об оценке понять логику процесса определения стоимости.

В отчете отсутствует расчет рыночной стоимости непосредственно здания объекта оценки, в приведенных расчетах определена стоимость ЕОН, включающая стоимость земельного участка, относящегося к улучшениям земельного участка.

При составлении отчета нарушены требования п. 22 б 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».

Оценщиком проведена корректировка на дату предложения объекта аналога №1 в таблице 17 на с. 54, в рамках доходного подхода, при этом в описании корректировки оценщик указывает, что корректировка по данному фактору не проводилась. Также в таблице 8 на с. 46 отсутствует корректировка объекта аналога №5 на дату предложения. Указанное противоречие искажает данные анализа рынка и нарушает требования п. 5 ФСО №3 в части неоднозначности полученных результатов, а также в части введения в заблуждение.

При составлении отчета нарушено требование п. 5 ФСО №3, согласно которому, содержание отчета об оценке не должно вводить в заблуждение заказчика оценки и иных заинтересованных лиц (пользователи отчета об оценке).

Использованный в расчетах удельный показатель рыночной стоимости объекта-аналога №1 в таблице 8 на с. 46 не соответствует удельному показателю, указанному в объявлении объекта аналога №1 (с. 80).

Оценщиком необоснованно применена корректировка на местоположение при расчете рыночной стоимости в рамках сравнительного подхода. При проведении корректировки на местоположение в зависимости от территориальной зоны в таблице 11 (с.50 отчета) объект аналог № 1 отнесен к III типовой зоне «Райцентры с развитой промышленностью», объект аналог №5 к типовой территориальной зоне «Райцентры сельскохозяйственных районов». Оценщиком не приведены критерии выбора типовой зоны для населенного пункта.

В таблице 8 на с. 47 проведена корректировка на площадь объекта аналога №4,

равную 172,9 кв.м., при этом в описании корректировок (таблица 12, с. 51) указана площадь объекта аналога №4 - 263 кв.м.

Оценщиком необоснованно применена корректировка на техническое состояние здания объекта аналога №2, (с. 82), использованного в рамках сравнительного подхода, в отчете отсутствует подтвержденная информация о техническом состоянии здания аналога. Различия в техническом состоянии зданий аналогов и объекта оценки не выявлены на основании приведенных в отчете фотографий. Одновременно с этим, в объявлении аналога №4 (с. 85) указано, что состояние хорошее, однако в отчете в таблице 8 на (с. 47) указано удовлетворительное состояние.

Оценщиком необоснованно применена корректировка на состояние внутренней отделки к ценам объектов аналогов (с.48), использованных в рамках сравнительного подхода. В объявлении объекта аналога № 4, в рамках доходного подхода, указано, что все помещения с ремонтом, однако в таблице 17 указано - требует косметического ремонта. В отчете отсутствует подтвержденная информация о состоянии внутренней отделки остальных объектов-аналогов. Различия в состоянии внутренней отделки объектов-аналогов и объекта оценки не выявлены на основании приведенных в отчете фотографий.

Оценщиком необоснованно применена корректировка на материал стен здания к цене объекта-аналога №2, так в таблице 8 (с. 47) материал стен указан - кирпич, далее в этой же таблице на (с. 48) указан материал стен – газосиликатный блок. Таким образом, в отчете отсутствует подтвержденная информация о материале стен объекта-аналога № 2.

В отчете необоснованно применена корректировка на вид права для единого объекта недвижимости (ЕОН) объекта аналога №4 (с. 47), тогда как для указанного объекта характерно отличие в правах только на земельный участок в составе ЕОН.

ВЫВОД

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

Председательствующим на голосовании вынесен вопрос об отклонении заявления о пересмотре кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером **36:05:2600026:77**.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 3:

Члены комиссии	За	Против
Кнуров Александр Дмитриевич	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Тархов Александр Евгеньевич	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Провоторова Ольга Сергеевна	За	

за – 6 членов комиссии;
против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Отклонить заявление.

Вопрос 4. Рассмотрение заявления

от

08.12.2022 № 397 (кадастровый номер 36:10:1000069:216).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Здание
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:10:1000069:216 Воронежская область, р-н Калачеевский, с. Заброды, ул. Магистральная, д. 2д
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	6 405 199,80
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	Некоммерческое партнерство саморегулируемой организации «Деловой союз оценщиков»
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	ООО «Статус»
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	3 341 000,00

Председательствующий 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 Калачеевского муниципального района Воронежской области (вх. от 21.12.2022 № 52/3-1-22/182), согласно которой администрация Калачеевского муниципального района Воронежской области считает нецелесообразным уменьшение кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 36:10:1000069:216.

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией ГБУ ВО «ЦГКО ВО» (исх. от 27.12.2022 № 52/3-12/425), согласно которой в Перечне, предоставленном Росреестром, объект недвижимости с кадастровым номером 36:10:1000069:216 содержал сведения о наименовании: «отдельно стоящее здание (магазин)», год ввода в эксплуатацию – отсутствует, этажность – 1, материал стен - отсутствует, класс конструктивной системы - отсутствует, группа капитальности – отсутствует. В результате группировки объект отнесен к группе ОЗС\Затратный подход\0402.02.01 Магазины 1-3 КС-1.

Кадастровая стоимость данного объекта рассчитывалась затратным подходом, методом определения затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства или замещения объекта недвижимости.

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 п. 22в 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».

В п.10.3. на с. 29 отчета, оценщик указал принцип отбора объектов-аналогов: «...вид передаваемого права, площадь, местоположение – в районных центрах Воронежской области, назначение недвижимости, конструктивы здания. Для выбора аналогов для оценки данные характеристики являлись приоритетными». Однако объект оценки расположен не в районном центре, а в обычном селе. В отчете отсутствует обоснование выбора объектов-аналогов, расположенных именно в районных центрах.

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 ФСО № 3 в части п. 5: «информация, приведенная в отчете об оценке, существенным образом влияющая на стоимость объекта оценки, должна быть подтверждена; содержание отчета об оценке не должно вводить в заблуждение заказчика оценки и иных заинтересованных лиц (пользователи отчета об оценке), а также не должно допускать неоднозначного толкования полученных результатов» и части п. 8и «...описание должно позволять пользователю отчета об оценке понять логику процесса определения стоимости и соответствие выбранного оценщиком метода (методов) объекту оценки, определяемому виду стоимости и предполагаемому использованию результатов оценки».

В отчете на с. 59 содержится неподтвержденная информация об объекте-аналоге №2, используемом для расчета земельных участков в сравнительном подходе.

На с.57 отчета содержится противоречивая информация относительно стоимости объекта -аналога №2: стоимость в копии объявления на с. 59 отчета - 2000 000 руб., а в таблице 18 на с. 57 - 2 200 000 руб.

В отчете содержится противоречивая информация в отношении объекта-аналога № 3: на с. 79 указано расположение - «в глубине квартала», тогда как при расчете стоимости земельного участка для этого объекта на с. 66 указано - «на красной линии», как и при расчете стоимости ОКС на с. 85.

Удельный показатель итоговой величины месячной арендной ставки – 136 руб./кв.м (с.102 отчета) находится ниже границ представленного диапазона средних удельных цен арендных ставок (180 - 800 руб./кв.м.) для объектов коммерческой недвижимости (в соответствии с таблицей 17, приведенной в п. 10.4. на с. 45 отчета). В качестве объектов-аналогов для расчета величины месячной арендной ставки без обоснования выбраны предложения из нижней части диапазона. Удельный показатель величины месячной арендной ставки объекта оценки не соответствует диапазону рыночных цен, приведенных в данном отчете.

На с. 106 отчета оценщик привел таблицу «Значения доли стоимости,

приходящейся на улучшения в общей стоимости ЕОН, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов». Учитывая, что объект оценки расположен не в городе, а в селе, применение среднего значения необоснованно.

ВЫВОД

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

Председательствующим на голосовании вынесен вопрос об отклонении заявления о пересмотре кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером **36:10:1000069:216**.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 4:

Члены комиссии	За	Против
Кнуров Александр Дмитриевич	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Тархов Александр Евгеньевич	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Провоторова Ольга Сергеевна	За	

за – 6 членов комиссии;
против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Отклонить заявление.

Вопрос 5. Рассмотрение заявления

от

08.12.2022 № 399 (кадастровый номер 36:10:1000069:3).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:10:1000069:3 Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Ориентир нежилое здание. Почтовый адрес ориентира: Воронежская область, р-н Калачеевский, с. Заброды, ул. Магистральная, сооружение 2д
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	6 976 108,88
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 саморегулируемой организации «Деловой союз оценщиков»
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	ООО «Статус»
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	3 855 000,00

Председательствующий 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 Калачеевского муниципального района Воронежской области (вх. от 21.12.2022 № 52/3-1-22/182), согласно которой администрация Калачеевского муниципального района Воронежской области считает нецелесообразным уменьшение кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 36:10:1000069:3.

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией ГБУ ВО «ЦГКО ВО» (исх. от 27.12.2022 № 52/3-12/425), согласно которой в Перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром, земельный участок с кадастровым номером 36:10:1000069:3 содержал сведения о виде разрешенного использования по документу: «Для строительства нежилых зданий и сооружений (магазин)». Согласно п.8.6 Методических указаний № 226 данный объект оценки в результате группировки отнесен к 14 сегменту «Иное использование». В соответствии с пунктом 9.1 Методических указаний № 226 данному объекту оценки был присвоен код расчета вида использования 04:040 «Магазины. Здания, сооружения, помещения, предназначенные для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5 000 кв.м.», наименование расчетной подгруппы: Все ОН\14.000.

Группа 14.000 включает в себя земельные участки, для которых ранее в индивидуальном порядке была установлена рыночная стоимость и имеются отчеты об определении рыночной стоимости объектов недвижимости.

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

Индекс перехода от рыночной стоимости земельных участков группы 14.000, которая была рассчитана на конкретную дату, к дате определения кадастровой стоимости в рамках государственной кадастровой оценки (01.01.2020), рассчитывался на основании аналитической информации о стоимости 1 кв.м жилой недвижимости в Воронежской области по материалам интернет портала Единая база данных недвижимости в Воронеже – «Инфолайн» и составил 1,07777850081744.

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 ФСО № 3 в части п. 5: «информация, приведенная в отчете об оценке, существенным образом влияющая на стоимость объекта оценки, должна быть подтверждена; содержание отчета об оценке не должно вводить в заблуждение заказчика оценки и иных заинтересованных лиц (пользователи отчета об оценке), а также не должно допускать неоднозначного толкования полученных результатов» и части п. 8и «...описание должно позволять пользователю отчета об оценке понять логику процесса определения стоимости и соответствие выбранного оценщиком метода (методов) объекту оценки, определяемому виду стоимости и предполагаемому использованию результатов оценки».

В отчете выявлено противоречие относительно наличия улучшений на земельных участках аналогах № 2 и № 3. Согласно сведениям ЕГРН, Яндекс и Гугл картам на объектах-аналогах №2 и № 3 расположены объекты капитального строительства, поставленные на государственный кадастровый учет. Необоснованно отсутствие в отчете корректировки на наличие улучшений.

ВЫВОД

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

Председательствующим на голосовании вынесен вопрос об отклонении заявления о пересмотре кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером **36:10:1000069:3**.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 5:

Члены комиссии	За	Против
Кнуров Александр Дмитриевич	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Тархов Александр Евгеньевич	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Провоторова Ольга Сергеевна	За	

за – 6 членов комиссии;
против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Отклонить заявление.

Вопрос 6. Рассмотрение заявления

от 09.12.2022 №406

(кадастровый номер 36:27:0011702:1496).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Здание
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:27:0011702:1496 Воронежская область, р-н Россошанский, г. Россошь, ул. Алексева, д. 13
Кадастровая стоимость объекта	16 622 359,59

недвижимости (руб.)	
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.)	12 725 600,00

Председательствующий 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 27.12.2022 № 52/3-12/425), согласно которой в Перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром, объект недвижимости с кадастровым номером 36:27:0011702:1496 имел наименование: «Магазин», назначение здания: нежилое, год завершения строительства – 2014 г., этажность – 1, материал стен - Из прочих материалов, класс конструктивной системы - КС-3, группа капитальности – III и(или) IV. В результате группировки объект отнесен к 4 группе Все ОН\ОЗС\Затратный подход\0402.02.02 Магазины 1-3 КС-3.

Кадастровая стоимость данного объекта рассчитывалась затратным подходом, методом определения затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства или замещения объекта недвижимости.

В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:

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

ВЫВОД

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

Председательствующим на голосовании вынесен вопрос об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером **36:27:0011702:1496** в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 6:

Члены комиссии	За	Против
Кнуров Александр Дмитриевич	За	

Сенцова Марина Владимировна	За	
Тархов Александр Евгеньевич	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Провоторова Ольга Сергеевна	За	

за – 6 членов комиссии;
против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Определить кадастровую стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером **36:27:0011702:1496** в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

Вопрос 7. Рассмотрение заявления

от 09.12.2022 №407

(кадастровый номер 36:27:0012207:1687).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Здание
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:27:0012207:1687 Воронежская область, р-н Россошанский, г. Россошь, ул. Луговая, 3т
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	14 936 537,13
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.)	11 793 600,00

Председательствующий 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 27.12.2022 № 52/3-12/425), согласно которой в Перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром, объект недвижимости с кадастровым номером 36:27:0012207:1687: «магазин», год ввода в эксплуатацию – 2016 г., этажность – 1, материал стен - Из прочих материалов, класс конструктивной

системы - КС-3, группа капитальности – III и (или) IV, площадью 490,8 кв. м. В результате группировки объект отнесен к группе ОЗС\Затратный подход\0402.02.02 Магазины 1-3 КС-3.

Кадастровая стоимость данного объекта рассчитывалась затратным подходом, методом определения затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства или замещения объекта недвижимости.

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 отчета, рекомендованы к использованию для установления кадастровой стоимости в размере рыночной.

Председательствующим на голосовании вынесен вопрос об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером **36:27:0012207:1687** в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 7:

Члены комиссии	За	Против
Кнуров Александр Дмитриевич	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Тархов Александр Евгеньевич	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Провоторова Ольга Сергеевна	За	

за – 6 членов комиссии;
против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Определить кадастровую стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером **36:27:0012207:1687** в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

Вопросы 8-9. Рассмотрение заявления общества с ограниченной ответственностью «М-5» (ОГРН 1173668046771, 396422, Воронежская область, г. Павловск, ул. Набережная, д. 3) от 09.12.2022 № 408 (кадастровые номера 36:10:0100267:127, 36:27:0012210:397).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Здание
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:10:0100267:127 Воронежская область, р-н Калачеевский, г. Калач, ул. 1 Мая, д. 89

Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	15 485 316,92
Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.
Сведения о СРО оценщиков, члены которой осуществили определение рыночной стоимости объекта недвижимости	Саморегулируемая организация Ассоциация «Русское общество оценщиков»
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	ООО «ФИНАНСОВЫЙ-КОНСАЛТИНГ»
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	10 915 600,00

Вид объекта недвижимости	Здание
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:27:0012210:397 Воронежская область, р-н Россошанский, г. Россошь, ул. Пролетарская, д. 150г
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	13 387 494,86
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.)	10 715 800,00

Председательствующий 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 Калачеевского муниципального района Воронежской области (вх. от 21.12.2022 № 52/3-1-22/182), согласно которой администрация Калачеевского муниципального района Воронежской области считает нецелесообразным уменьшение кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 36:10:0100267:127.

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией

ГБУ ВО «ЦГКО ВО» (исх. от 27.12.2022 № 52/3-12/425), согласно которой в Перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром,

- объект недвижимости с кадастровым номером 36:10:0100267:127 представлял собой здание, назначение здания – нежилое, наименование объекта – «Магазин», год завершения строительства – 2017, количество этажей (в том числе подземных) - 1, количество подземных этажей 0, материал стен – смешанные, класс конструктивной системы – КС-3, группа капитальности – II, III. В результате группировки объект отнесён к группе: 4, код подгруппы: 0402, наименование расчетной подгруппы: Все ОН\ОЗС\Затратный подход;

- объект недвижимости с кадастровым номером 36:27:0012210:397 представлял собой здание, назначение здания – нежилое, наименование объекта – «Магазин», год завершения строительства – 2016, количество этажей (в том числе подземных) - 1, количество подземных этажей 0, материал стен – из прочих материалов, класс конструктивной системы – КС-3, группа капитальности – III и(или) IV. В результате группировки объект отнесён к группе: 4, код подгруппы: 0402, наименование расчетной подгруппы: Все ОН\ОЗС\Затратный подход.

Кадастровая стоимость данных объектов рассчитывалась затратным подходом, методом определения затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства или замещения объекта недвижимости.

В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:

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

ВЫВОД

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

Председательствующим на голосовании вынесен вопрос об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером **36:10:0100267:127** в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 8:

Члены комиссии	За	Против
Кнуров Александр Дмитриевич	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Тархов Александр Евгеньевич	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Провоторова Ольга Сергеевна	За	

за – 6 членов комиссии;

против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Определить кадастровую стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером **36:10:0100267:127** в размере рыночной стоимости объекта недвижимости,

установленной в отчете об оценке.

Председательствующим на голосовании вынесен вопрос об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером **36:27:0012210:397** в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 9:

Члены комиссии	За	Против
Кнуров Александр Дмитриевич	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Тархов Александр Евгеньевич	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Провоторова Ольга Сергеевна	За	

за – 6 членов комиссии;
против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Определить кадастровую стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером **36:27:0012210:397** в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

Вопрос 10. Рассмотрение заявления

от 12.12.2022 № 409 (кадастровый номер 36:16:2001011:1328).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Здание
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:16:2001011:1328 Воронежская область, р-н Новоусманский, п. Отрадное, ул. Промышленная, д. 11а
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	14 766 680,59
Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.
Сведения о СРО оценщиков, члены которой осуществили определение рыночной стоимости объекта недвижимости	Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков (СМАО)
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	Частнопрактикующий оценщик Трюшникова Юлия Александровна
Рыночная стоимость, определенная в	11 838 000,00

отчете об оценке (руб.)	
-------------------------	--

Председательствующий 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 Новоусманского муниципального района Воронежской области (вх. от 21.12.2022 № 52/3-1-22/184), согласно которой администрация Новоусманского муниципального района Воронежской области не возражает против снижения кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 36:16:2001011:1328.

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией ГБУ ВО «ЦГКО ВО» (исх. от 27.12.2022 № 52/3-12/425), согласно которой в Перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром, объект недвижимости с кадастровым номером 36:16:2001011:1328 имел: вид объекта недвижимости – «Здание», назначение здания – «Нежилое», наименование – «Склад № 1», площадь – «1097,1», год ввода в эксплуатацию – «2016», количество этажей (в том числе подземных) – «1», количество подземных этажей – «1», материал стен – «Из прочих материалов», класс конструктивной системы – «КС-3».

В соответствии с пунктом 9.1 методических указаний о государственной кадастровой оценке, утвержденных приказом Минэкономразвития РФ от 12.05.2017 № 226, данный объект оценки в результате группировки отнесен к группе 7 «Производственные, производственно-складские и административно-производственные здания площадью до 100 кв. м» с присвоением кода подгруппы 0723 «Складские здания, кроме ангаров», наименование расчетной подгруппы «ОЗС/Затратный подход».

Кадастровая стоимость данного объекта рассчитывалась затратным подходом, методом определения затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства или замещения объекта недвижимости.

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», требование п. 5 ФСО № 3 «содержание отчета об оценке не должно вводить в заблуждение заказчика оценки и иных заинтересованных лиц (пользователи отчета об оценке), а также не должно допускать неоднозначного толкования полученных результатов» и требование части п. 8и «...описание должно позволять пользователю отчета об оценке понять логику процесса определения стоимости и соответствие выбранного оценщиком метода (методов) объекту оценки, определяемому виду стоимости и предполагаемому использованию результатов оценки».

В отчете отсутствует обоснование использования величины корректирующего коэффициента на местоположение для объекта-аналога №3 (аналоги для доходного подхода). При проведении корректировки на местоположение (с. 36 отчета) в зависимости от статуса населенного пункта объект-

аналог № 3 отнесен к «населенным пунктам в ближайшем окружении областного центра» с применением коэффициента 0,83 (в соответствии с таблицей, приведенной на с. 38 отчета). Однако объект-аналог № 3 расположен в с. Губарево Семилукского района и, в соответствии со статусом населенного пункта, может быть отнесен и к «прочим населенным пунктам». Оценщиком не приведены критерии выбора статуса населенного пункта.

ВЫВОД

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

Председательствующим на голосовании вынесен вопрос об отклонении заявления о пересмотре кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером **36:16:2001011:1328**.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 10:

Члены комиссии	За	Против
Кнуров Александр Дмитриевич	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Тархов Александр Евгеньевич	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Провоторова Ольга Сергеевна	За	

за – 6 членов комиссии;

против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Отклонить заявление.

Вопрос 11. Рассмотрение заявления

от 12.12.2022 № 410 (кадастровый номер 36:16:2001011:1387).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Помещение
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:16:2001011:1387 Воронежская область, р-н Новоусманский, п. Отрадное, ул. Промышленная, 4
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	48 564 236,86
Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.
Сведения о СРО оценщиков, члены которой осуществили определение	Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков (СМАО)

рыночной стоимости объекта недвижимости	
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	Частнопрактикующий оценщик Трюшникова Юлия Александровна
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	28 360 000,00

Председательствующий 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 Новоусманского муниципального района Воронежской области (вх. от 21.12.2022 № 52/3-1-22/184), согласно которой администрация Новоусманского муниципального района Воронежской области не возражает против снижения кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 36:16:2001011:1387.

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией ГБУ ВО «ЦГКО ВО» (исх. от 27.12.2022 № 52/3-12/425), согласно которой в Перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром, объект недвижимости с кадастровым номером 36:16:2001011:1387 содержит сведения о наименовании: «Нежилое помещение», в результате группировки отнесен к 4 группе «Объекты коммерческого назначения, предназначенные для оказания услуг населению, включая многофункционального назначения» с присвоением кода 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 подгруппы «ОЗС/УПКС». В Перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром, объект недвижимости с кадастровым номером 36:16:2001011:1387 содержит следующие характеристики: вид объекта недвижимости – помещение, площадь – 1214, год завершения строительства (год ввода в эксплуатацию) – 2017, количество этажей – 2, материалы стен – из прочих материалов, класс конструктивной системы – КС-3.

Кадастровая стоимость данного объекта рассчитывалась сравнительным подходом методом моделирования на основе удельных показателей кадастровой стоимости.

В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:

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

ВЫВОД

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

Председательствующим на голосовании вынесен вопрос об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером **36:16:2001011:1387** в размере рыночной стоимости объекта недвижимости,

установленной в отчете об оценке.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 11:

Члены комиссии	За	Против
Кнуров Александр Дмитриевич	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Тархов Александр Евгеньевич	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Провоторова Ольга Сергеевна	За	

за – 6 членов комиссии;
против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Определить кадастровую стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером **36:16:2001011:1387** в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

Вопрос 12. Рассмотрение заявления

от 12.12.2022

№ 411 (кадастровый номер 36:16:2001011:1386).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Помещение
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:16:2001011:1386 Воронежская область, р-н Новоусманский, п. Отрадное, ул. Промышленная, 4г
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	52 404 571,90
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	Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков (СМАО)
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	Частнопрактикующий оценщик Трюшникова Юлия Александровна
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	30 315 000,00

Председательствующий 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 Новоусманского муниципального района Воронежской области (вх. от 21.12.2022 № 52/3-1-22/184), согласно которой администрация Новоусманского муниципального района Воронежской области не возражает против снижения кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 36:16:2001011:1386.

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией ГБУ ВО «ЦГКО ВО» (исх. от 27.12.2022 № 52/3-12/425), согласно которой объект недвижимости с кадастровым номером 36:16:2001011:1386 представлял собой помещение, назначение – нежилое, наименование – «нежилое помещение», год ввода в эксплуатацию – 2017 г., количество этажей (в том числе подземных 0) – 2, материал стен – из прочих материалов, класс конструктивной системы - КС-3, группа капитальности – III и(или) IV. В результате группировки объект отнесен к группе ОЗС\УПКС.

Кадастровая стоимость данного объекта рассчитывалась затратным подходом, методом определения затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства или замещения объекта недвижимости.

В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:

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

ВЫВОД

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

Председательствующим на голосовании вынесен вопрос об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером **36:16:2001011:1386** в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 12:

Члены комиссии	За	Против
Кнуров Александр Дмитриевич	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Тархов Александр Евгеньевич	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Провоторова Ольга Сергеевна	За	

за – 6 членов комиссии;
против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Определить кадастровую стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером **36:16:2001011:1386** в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

Вопрос 13. Рассмотрение заявления

от

12.12.2022 № 414 (кадастровый номер 36:10:0100203:110).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Здание
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:10:0100203:110 Воронежская область, р-н Калачеевский, г. Калач, ул. Ленинская, 71, 73
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	41 706 164,84
Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.
Сведения о СРО оценщиков, члены которой осуществили определение рыночной стоимости объекта недвижимости	Некоммерческое партнерство саморегулируемой организации «Деловой союз оценщиков»
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	ООО «Статус»
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	23 556 000,00

Председательствующий 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 Калачеевского муниципального района Воронежской области (вх. от 21.12.2022 № 52/3-1-22/182), согласно которой администрация Калачеевского муниципального района Воронежской области считает нецелесообразным уменьшение кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 36:10:0100203:110.

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией ГБУ ВО «ЦГКО ВО» (исх. от 27.12.2022 № 52/3-12/425), согласно которой в Перечне, предоставленном Росреестром, объект недвижимости с кадастровым номером 36:10:0100203:110 имел: вид объекта недвижимости – здание, назначение здания – нежилое, наименование объекта – «магазин по торговле непродовольственными товарами», год ввода в эксплуатацию – 2018, количество этажей – 3, в том числе подземных 1, материал стен – смешанные, класс конструктивной системы – КС 3, группа капитальности – II, III. В результате группировки объект отнесен к группе: 4, код подгруппы:0402, наименование расчетной подгруппы: Все ОН\ОЗС\Затратный подход\0402.02.02 Магазины 1-3 КС-3.

Кадастровая стоимость данного объекта рассчитывалась затратным подходом, методом определения затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства или замещения объекта недвижимости.

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 п. 5 ФСО № 3 «содержание отчета об оценке не должно вводить в заблуждение заказчика оценки и иных заинтересованных лиц (пользователи отчета об оценке), а также не должно допускать неоднозначного толкования полученных результатов» и части п. 8и «...описание должно позволять пользователю отчета об оценке понять логику процесса определения стоимости и соответствие выбранного оценщиком метода (методов) объекту оценки, определяемому виду стоимости и предполагаемому использованию результатов оценки».

В отчете отсутствует обоснование использования величины корректирующего коэффициента на местоположение для объекта-аналога № 3 из таблицы 21 на с. 64 отчета и объекта-аналога № 1 из таблицы 35 на с. 102 отчета. При проведении корректировки на местоположение в зависимости от статуса населенного пункта объект-аналог № 3 и № 1 отнесены к «райцентру с развитой промышленностью» с применением коэффициента 0,72 (в соответствии с таблицей, приведенной на с. 68 отчета и таблицей приведенной на с. 97). Однако объект-аналог №3 расположен в г. Павловске, а объект-аналог № 1 расположен в г. Боброве и, в соответствии со статусом населенных пунктов, могут быть отнесены и к «райцентрам сельскохозяйственных районов». Оценщиком не приведены критерии выбора статуса населенного пункта.

При составлении отчета нарушено требование ФСО № 3 в части п. 5: информация, приведенная в отчете об оценке, существенным образом влияющая на стоимость объекта оценки, должна быть подтверждена.

В отчете на с. 58 и с. 59 содержится неподтвержденная информация для объектов-аналогов №2 и №3, используемых для расчета земельных участков в сравнительном подходе. А также на с. 76 для объекта-аналога № 2, который используется для расчета объекта оценки в сравнительном подходе.

ВЫВОД

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

Председательствующим на голосовании вынесен вопрос об отклонении заявления о пересмотре кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером **36:10:0100203:110.**

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 13:

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

Кнуров Александр Дмитриевич	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Тархов Александр Евгеньевич	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Провоторова Ольга Сергеевна	За	

за – 6 членов комиссии;
против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Отклонить заявление.

В заседании объявлен перерыв 20 минут.

Председательствующий сообщил о продолжении заседания комиссии.

Вопрос 14. Рассмотрение заявления

от

12.12.2022 № 415 (кадастровый номер 36:10:1000011:52).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Здание
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:10:1000011:52 Воронежская область, р-н Калачеевский, с. Заброды, ул. Дерезовская, д. 100
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	1 396 468,17
Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.
Сведения о СРО оценщиков, члены которой осуществили определение рыночной стоимости объекта недвижимости	Некоммерческое партнерство саморегулируемой организации «Деловой союз оценщиков»
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	ООО «Статус»
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	782 000,00

Председательствующий 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 Калачеевского муниципального района Воронежской области (вх. от

21.12.2022 № 52/3-1-22/182), согласно которой администрация Калачеевского муниципального района Воронежской области считает нецелесообразным уменьшение кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 36:10:1000011:52.

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией ГБУ ВО «ЦГКО ВО» (исх. от 27.12.2022 № 52/3-12/425), согласно которой в Перечне, предоставленном Росреестром, объект недвижимости с кадастровым номером 36:10:1000011:52 имел: вид объекта недвижимости – здание, назначение здания – нежилое, наименование объекта – «Отдельно стоящее здание», год завершения строительства – 1975, количество этажей (в том числе подземных) – 1, материал стен – кирпичные, класс конструктивной системы – КС 1, группа капитальности – I. В результате группировки объект отнесен к группе: 7, код подгруппы: 0705, наименование расчетной подгруппы: Все ОН\ОЗС\УПКС.

Кадастровая стоимость данного объекта рассчитывалась сравнительным подходом методом моделирования на основе УПКС.

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 п. 5 ФСО № 3 «содержание отчета об оценке не должно вводить в заблуждение заказчика оценки и иных заинтересованных лиц (пользователи отчета об оценке), а также не должно допускать неоднозначного толкования полученных результатов» и части п. 8и «...описание должно позволять пользователю отчета об оценке понять логику процесса определения стоимости и соответствие выбранного оценщиком метода (методов) объекту оценки, определяемому виду стоимости и предполагаемому использованию результатов оценки».

В отчете отсутствует обоснование использования величины корректирующего коэффициента на местоположение для объекта-аналога № 2 из таблицы 18 на с. 55 отчета и для объектов-аналогов № 1, № 3 из таблицы 29 на с. 95. При проведении корректировки на местоположение в зависимости от статуса населенного пункта объект-аналог № 2 отнесен к «райцентру с развитой промышленностью» с применением коэффициента 0,71 (в соответствии с таблицей, приведенной на с. 60 отчета), а объект-аналог № 2 и объект-аналог № 3 отнесены к «райцентру с развитой промышленностью» с применением коэффициента 0,74 (в соответствии с таблицей, приведенной на с. 95 отчета). Однако объект-аналоги №2 и №3 расположены в г. Бутурлиновка, а объект-аналог № 1 расположен в г. Острогожск и, в соответствии со статусом населенного пункта, могут быть отнесены и к «райцентрам сельскохозяйственных районов». Оценщиком не приведены критерии выбора статуса населенного пункта.

При составлении отчета нарушено требование ФСО № 3 в части п. 5: информация, приведенная в отчете об оценке, существенным образом влияющая на стоимость объекта оценки, должна быть подтверждена.

В отчете на с. 70 содержится неподтвержденная информация для объекта-аналога №2, используемого для расчета объекта оценки в сравнительном подходе.

ВЫВОД

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

Председательствующим на голосовании вынесен вопрос об отклонении заявления о пересмотре кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером **36:10:1000011:52**.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 14:

Члены комиссии	За	Против
Кнуров Александр Дмитриевич	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Тархов Александр Евгеньевич	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Провоторова Ольга Сергеевна	За	

за – 6 членов комиссии;
против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Отклонить заявление.

Вопрос 15. Рассмотрение заявления

от

12.12.2022 № 416 (кадастровый номер 36:10:1000042:214).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Здание
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:10:1000042:214 Воронежская область, р-н Калачеевский, с. Заброды, ул. Заброденская, д. 62а
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	3 974 104,64
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 саморегулируемой организации «Деловой союз оценщиков»
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	ООО «Статус»
Рыночная стоимость, определенная в	1 777 000,00

отчете об оценке (руб.)

Председательствующий 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 Калачеевского муниципального района Воронежской области (вх. от 21.12.2022 № 52/3-1-22/182), согласно которой администрация Калачеевского муниципального района Воронежской области считает нецелесообразным уменьшение кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 36:10:1000042:214.

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией ГБУ ВО «ЦГКО ВО» (исх. от 27.12.2022 № 52/3-12/425), согласно которой в Перечне, предоставленном Росреестром, объект недвижимости с кадастровым номером 36:10:1000042:214 имел вид объекта: «здание», наименование: «Магазин по торговле мебелью», год ввода в эксплуатацию – 2008 г., этажность – 1, материал стен: «из прочих материалов», класс конструктивной системы - КС-3. В результате группировки объект отнесён к группе ОЗС\Затратный подход\0402.02.02.

Кадастровая стоимость данного объекта рассчитывалась затратным подходом, методом определения затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства или замещения объекта недвижимости.

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 ФСО № 3 в части п. 5, согласно которому, информация, приведенная в отчете об оценке, существенным образом влияющая на стоимость объекта оценки, должна быть подтверждена.

В отчете на сс. 60, 61 отчета содержится неподтвержденная информация об объектах-аналогах №№ 2, 3, используемых для расчета стоимости земельных участков в рамках сравнительного подхода; на с. 75 отчета содержится неподтвержденная информация об объекте-аналоге № 1, используемом для расчета стоимости единых объектов недвижимости в рамках сравнительного подхода.

ВЫВОД

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

Председательствующим на голосовании вынесен вопрос об отклонении заявления о пересмотре кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером **36:10:1000042:214**.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 15:

Члены комиссии	За	Против
Кнуров Александр Дмитриевич	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	

Тархов Александр Евгеньевич	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Провоторова Ольга Сергеевна	За	

за – 6 членов комиссии;
против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Отклонить заявление.

Вопрос 16. Рассмотрение заявления

от

12.12.2022 № 417 (кадастровый номер 36:10:0100123:58).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Здание
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:10:0100123:58 Воронежская область, р-н Калачеевский, г. Калач, ул. Советская, д. 47
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	10 901 363,52
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	Некоммерческое партнерство саморегулируемой организации «Деловой союз оценщиков»
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	ООО «Статус»
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	7 329 000,00

Председательствующий 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 Калачеевского муниципального района Воронежской области (вх. от 21.12.2022 № 52/3-1-22/182), согласно которой администрация Калачеевского муниципального района Воронежской области считает нецелесообразным уменьшение кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 36:10:0100123:58.

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией ГБУ ВО «ЦГКО ВО» (исх. от 27.12.2022 № 52/3-12/425), согласно которой в

Перечне, предоставленном Росреестром, объект недвижимости с кадастровым номером 36:10:0100123:58 имел наименование: «здание», год ввода в эксплуатацию – 2014 г., этажность – 2, материал стен - кирпичные, класс конструктивной системы - КС-1. В результате группировки объект отнесён к группе ОЗС\Затратный подход\0402.02.02 Магазины 1-3 КС-3.

Кадастровая стоимость данного объекта рассчитывалась затратным подходом, методом определения затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства или замещения объекта недвижимости.

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 ФСО № 3 в части п. 5, согласно которому, информация, приведенная в отчете об оценке, существенным образом влияющая на стоимость объекта оценки, должна быть подтверждена.

В отчете на сс. 60, 61 отчета содержится неподтвержденная информация об объектах-аналогах №№ 2, 3, используемых для расчета стоимости земельных участков в рамках сравнительного подхода; на сс. 75, 80 отчета содержится неподтвержденная информация об объектах-аналогах №№ 1, 3, используемых для расчета стоимости единых объектов недвижимости в рамках сравнительного подхода.

При составлении отчета нарушено требование п. 226 ФСО № 7, согласно которому в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам.

В отчете в качестве объектов-аналогов необоснованно использованы объекты недвижимости, несопоставимые с объектом оценки по ценообразующим факторам. Объекты-аналоги №№ 1, 3, использованные в рамках сравнительного подхода, несопоставимы с оцениваемым объектом по классу здания и характеру окружающей застройки. Объект-аналог № 2, использованный в рамках сравнительного подхода, не сопоставим с оцениваемым объектом по классу здания и по численности населенного пункта расположения. Объект-аналоги №№ 1, 2, использованные в рамках доходного подхода, несопоставимы с объектом оценки по классу здания и характеру окружающей застройки.

ВЫВОД

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

Председательствующим на голосовании вынесен вопрос об отклонении заявления о пересмотре кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером **36:10:0100123:58**.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 16:

Члены комиссии	За	Против
Кнуров Александр Дмитриевич	За	

Сенцова Марина Владимировна	За	
Тархов Александр Евгеньевич	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Провоторова Ольга Сергеевна	За	

за – 6 членов комиссии;
против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Отклонить заявление.

Вопрос 17. Рассмотрение заявления

от 13.12.2022 № 420 (кадастровый

номер 36:28:8300017:1439).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:28:8300017:1439 Воронежская область, р-н Семилукский, Семилукское сельское поселение, территория 8300017, уч. 1439
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	94 478 405,70
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.)	66 179 700,00

Председательствующий 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 27.12.2022 № 52/3-12/425), согласно которой в Перечне, предоставленном Росреестром, земельный участок с кадастровым номером 36:28:8300017:1439 содержал сведения о виде разрешенного использования по документу: «Производственная деятельность». Согласно п.8.6 Методических указаний № 226 данный объект оценки в результате группировки отнесен к 6

сегменту «Производственная деятельность». В соответствии с пунктом 9.1 Методических указаний № 226 данному объекту оценки был присвоен код расчета вида использования 06:000 «Производственная деятельность», наименование расчетной подгруппы: Все ОН\Модель.

В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:

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

ВЫВОД

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

Председательствующим на голосовании вынесен вопрос об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером **36:28:8300017:1439** в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 17:

Члены комиссии	За	Против
Кнуров Александр Дмитриевич	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Тархов Александр Евгеньевич	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Провоторова Ольга Сергеевна	За	

за – 6 членов комиссии;
против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Определить кадастровую стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером **36:28:8300017:1439** в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

Вопрос 18. Рассмотрение заявления от 16.12.2022 № 436 (кадастровый номер 36:28:8300017:307).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:28:8300017:307 Воронежская область, р-н Семилукский, Семилукское сельское поселение, территория 8300017, уч. 307
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	20 982 500,00

Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.
Сведения о СРО оценщиков, члены которой осуществили определение рыночной стоимости объекта недвижимости	Саморегулируемая организация Ассоциация «Русское общество оценщиков»
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	ООО «ФИНАНСОВЫЙ-КОНСАЛТИНГ»
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	15 109 500,00

Председательствующий 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 27.12.2022 № 52/3-12/425), согласно которой в Перечне, предоставленном Росреестром, земельный участок с кадастровым номером 36:28:8300017:307 содержал сведения о виде разрешенного использования по документу: «Производственная деятельность». Согласно п.8.6 Методических указаний № 226 данный объект оценки в результате группировки отнесен к 6 сегменту «Производственная деятельность». В соответствии с пунктом 9.1 Методических указаний № 226 данному объекту оценки был присвоен код расчета вида использования 06:000 «Производственная деятельность», наименование расчетной подгруппы: Все ОН\Модель.

В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:

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

ВЫВОД

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

Председательствующим на голосовании вынесен вопрос об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером **36:28:8300017:307** в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 18:

Члены комиссии	За	Против
Кнуров Александр Дмитриевич	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Гархов Александр Евгеньевич	За	

Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Провоторова Ольга Сергеевна	За	

за – 6 членов комиссии;
против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Определить кадастровую стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером **36:28:8300017:307** в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

Вопрос 19. Рассмотрение заявления общества с ограниченной ответственностью «Альянс» (ОГРН 1133123003584, 308015, г. Белгород, ул. Сумская, д. 8, каб. 318) от 14.12.2022 № 425 (кадастровый номер 36:31:4000005:43).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:31:4000005:43 Воронежская область, р-н Хохольский, в границах ПК «Гремяченский», юго-западная часть кадастрового квартала 36:31:4000005
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	61 377 754,80
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	Некоммерческое партнерство «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ»
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	ЧПО Требесова Надежда Владимировна
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	16 689 000,00

Председательствующий 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 27.12.2022 № 52/3-12/425), согласно которой в Перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром, земельный участок с кадастровым номером 36:31:4000005:43 содержал сведения о виде разрешенного использования по документу: «Индивидуальные жилые дома». Согласно п.8.6 Методических

указаний № 226 данный объект оценки в результате группировки отнесен к 13 сегменту «Садоводство и огородничество, малоэтажная жилая застройка». В соответствии с пунктом 9.1 Методических указаний № 226 данному объекту оценки был присвоен код расчета вида использования 02:010 «Индивидуальное жилищное строительство в целом», наименование расчетной подгруппы: 02.010.02.01.

Кадастровая стоимость данного объекта рассчитывалась сравнительным подходом 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 ФСО № 3 в части п. 5: «информация, приведенная в отчете об оценке, существенным образом влияющая на стоимость объекта оценки, должна быть подтверждена; содержание отчета об оценке не должно вводить в заблуждение заказчика оценки и иных заинтересованных лиц (пользователи отчета об оценке), а также не должно допускать неоднозначного толкования полученных результатов» и части п. 8и «...описание должно позволять пользователю отчета об оценке понять логику процесса определения стоимости и соответствие выбранного оценщиком метода (методов) объекту оценки, определяемому виду стоимости и предполагаемому использованию результатов оценки».

Невозможно определить сопоставимость объекта-аналога №3 с оцениваемым объектом по ценообразующим факторам при расчете стоимости земельного участка. Точное местоположение объекта-аналога №3 не определено, в объявлении на с. 86 указано: «...с. Рыкань, ул. Поляна, для малоэтажной жилой застройки, 4 га». Согласно сведениям ЕГРН объект с такими характеристиками отсутствует.

В отчете отсутствует обоснование отнесения объектов-аналогов к территориям «вполне пригодным для строительства и использования по назначению в данной территориальной зоне» и применения к ним понижающей корректировки - 19% (табл. 11.2, с. 68 отчета).

В отчете содержится противоречивая информация об итоговой величине рыночной стоимости объекта оценки (сс. 69, 72 отчета).

ВЫВОД

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

Председательствующим на голосовании вынесен вопрос об отклонении заявления о пересмотре кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером **36:31:4000005:43**.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 19:

Члены комиссии	За	Против

Кнуров Александр Дмитриевич	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Тархов Александр Евгеньевич	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Провоторова Ольга Сергеевна	За	

за – 6 членов комиссии;
против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Отклонить заявление.

Вопрос 20. Рассмотрение заявления акционерного общества «ВБ-Девелопмент-Черноземье» (ОГРН 1073667035122, 394068, г. Воронеж, Московский проспект, д. 102в, литер Б1Б2, офис 403) от 14.12.2022 № 426 (кадастровый номер 36:20:6300011:488).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:20:6300011:488 Воронежская область, р-н Павловский, г. Павловск, центральная часть кадастрового квартала 36:20:6300011
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	771 834 877,70
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	ООО КОМПАНИЯ «ЮПИКС»
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	318 029 000,00

Председательствующий 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 Павловского муниципального района Воронежской области (вх. от 21.12.2022 № 52/3-1-22/186), согласно которой администрация Павловского муниципального района Воронежской области считает нецелесообразным

уменьшение кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 36:20:6300011:488.

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией администрации Казинского сельского поселения Павловского муниципального района Воронежской области (вх. от 21.12.2022 № 52/3-1-22/187), согласно которой администрация Казинского сельского поселения Павловского муниципального района Воронежской области считает нецелесообразным уменьшение кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 36:20:6300011:488.

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией ГБУ ВО «ЦГКО ВО» (исх. от 27.12.2022 № 52/3-12/425), согласно которой в Перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром, земельный участок с кадастровым номером 36:20:6300011:488 имел следующий вид использования по документу: «для строительства предприятия по разработке и добыче гранита». 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 отнесен к 6 сегменту «Производственная деятельность» с присвоением кода расчета вида использования 06:020 «Тяжелая промышленность. Размещение зданий, сооружений горно-обогатительной и горно-перерабатывающей, металлургической, машиностроительной промышленности, а также изготовления и ремонта продукции судостроения, авиастроения, вагоностроения, машиностроения, станкостроения, а также других подобных промышленных предприятий, для эксплуатации которых предусматривается установление охранных или санитарно-защитных зон, за исключением случаев, когда объект промышленности отнесен к иному виду использования», наименование расчетной подгруппы - Все ОН\Модель.

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

В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:

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

ВЫВОД

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

Председательствующим на голосовании вынесен вопрос об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером **36:20:6300011:488** в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 20:

Члены комиссии	За	Против
Кнуров Александр Дмитриевич	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Тархов Александр Евгеньевич	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	

Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Провоторова Ольга Сергеевна	За	

за – 6 членов комиссии;
против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Определить кадастровую стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером **36:20:6300011:488** в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

Вопрос 21. Рассмотрение заявления акционерного общества «ВБ-Девелопмент-Черноземье» (ОГРН 1073667035122, 394068, г. Воронеж, Московский проспект, д. 102в, литер Б1Б2, офис 403) от 14.12.2022 № 426 (кадастровый номер 36:20:6300011:489).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:20:6300011:489 Воронежская область, р-н Павловский, г. Павловск, центральная часть кадастрового квартала 36:20:6300011
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	1 370 797 289,40
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 межрегиональная ассоциация оценщиков (СМАО)
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	ООО КОМПАНИЯ «ЮПИКС»
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	569 300 000,00

Председательствующий 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 Павловского муниципального района Воронежской области (вх. от 21.12.2022 № 52/3-1-22/186), согласно которой администрация Павловского муниципального района Воронежской области считает нецелесообразным уменьшение кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 36:20:6300011:489.

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией администрации Казинского сельского поселения Павловского муниципального района Воронежской области (вх. от 21.12.2022 № 52/3-1-22/187), согласно которой администрация Казинского сельского поселения Павловского муниципального района Воронежской области считает нецелесообразным уменьшение кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 36:20:6300011:489.

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией ГБУ ВО «ЦГКО ВО» (исх. от 27.12.2022 № 52/3-12/425), согласно которой в Перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром, земельный участок с кадастровым номером 36:20:6300011:489 имел следующий вид использования по документу: «для строительства предприятия по разработке и добыче гранита». 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 отнесен к 6 сегменту «Производственная деятельность» с присвоением кода расчета вида использования 06:020 «Тяжелая промышленность. Размещение зданий, сооружений горно-обогатительной и горно-перерабатывающей, металлургической, машиностроительной промышленности, а также изготовления и ремонта продукции судостроения, авиастроения, вагоностроения, машиностроения, станкостроения, а также других подобных промышленных предприятий, для эксплуатации которых предусматривается установление охранных или санитарно-защитных зон, за исключением случаев, когда объект промышленности отнесен к иному виду использования», наименование расчетной подгруппы - Все ОН\Модель.

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

В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:

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

ВЫВОД

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

Председательствующим на голосовании вынесен вопрос об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером **36:20:6300011:489** в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 21:

Члены комиссии	За	Против
Кнуров Александр Дмитриевич	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Тархов Александр Евгеньевич	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Провоторова Ольга Сергеевна	За	

за – 6 членов комиссии;
против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Определить кадастровую стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером **36:20:6300011:489** в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

Вопрос 22. Рассмотрение заявления акционерного общества «ВБ-Девелопмент-Черноземье» (ОГРН 1073667035122, 394068, г. Воронеж, Московский проспект, д. 102в, литер Б1Б2, офис 403) от 14.12.2022 № 426 (кадастровый номер 36:20:6300008:529).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:20:6300008:529 Воронежская область, р-н Павловский, г. Павловск, северо-восточная часть кадастрового квартала 36:20:6300008
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	507 643 719,20
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	ООО КОМПАНИЯ «ЮПИКС»
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	207 824 000,00

Председательствующий 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 Павловского муниципального района Воронежской области (вх. от 21.12.2022 № 52/3-1-22/186), согласно которой администрация Павловского муниципального района Воронежской области считает нецелесообразным уменьшение кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 36:20:6300008:529.

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией администрации Казинского сельского поселения Павловского муниципального

района Воронежской области (вх. от 21.12.2022 № 52/3-1-22/187), согласно которой администрация Казинского сельского поселения Павловского муниципального района Воронежской области считает нецелесообразным уменьшение кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 36:20:6300008:529.

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией ГБУ ВО «ЦГКО ВО» (исх. от 27.12.2022 № 52/3-12/425), согласно которой в Перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром, земельный участок с кадастровым номером 36:20:6300008:529 имел следующий вид использования по документу: «для строительства предприятия по разработке и добыче гранита». 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 отнесен к 6 сегменту «Производственная деятельность» с присвоением кода расчета вида использования 06:020 «Тяжелая промышленность. Размещение зданий, сооружений горно-обогатительной и горно-перерабатывающей, металлургической, машиностроительной промышленности, а также изготовления и ремонта продукции судостроения, авиастроения, вагоностроения, машиностроения, станкостроения, а также других подобных промышленных предприятий, для эксплуатации которых предусматривается установление охранных или санитарно-защитных зон, за исключением случаев, когда объект промышленности отнесен к иному виду использования», наименование расчетной подгруппы - Все ОН\Модель.

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

В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:

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

ВЫВОД

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

Председательствующим на голосовании вынесен вопрос об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером **36:20:6300008:529** в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 22:

Члены комиссии	За	Против
Кнуров Александр Дмитриевич	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Тархов Александр Евгеньевич	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Провоторова Ольга Сергеевна	За	

за – 6 членов комиссии;

против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Определить кадастровую стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером **36:20:6300008:529** в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

Вопрос 23. Рассмотрение заявления акционерного общества «ВБ-Девелопмент-Черноземье» (ОГРН 1073667035122, 394068, г. Воронеж, Московский проспект, д. 102в, литер Б1Б2, офис 403) от 14.12.2022 № 426 (кадастровый номер 36:20:6300008:530).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:20:6300008:530 Воронежская область, р-н Павловский, г. Павловск, северо-восточная часть кадастрового квартала 36:20:6300008
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	639 749 778,18
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	ООО КОМПАНИЯ «ЮПИКС»
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	262 279 000,00

Председательствующий 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 Павловского муниципального района Воронежской области (вх. от 21.12.2022 № 52/3-1-22/186), согласно которой администрация Павловского муниципального района Воронежской области считает нецелесообразным уменьшение кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 36:20:6300008:530.

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией администрации Казинского сельского поселения Павловского муниципального района Воронежской области (вх. от 21.12.2022 № 52/3-1-22/187), согласно которой администрация Казинского сельского поселения Павловского муниципального

района Воронежской области считает нецелесообразным уменьшение кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 36:20:6300008:530.

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией ГБУ ВО «ЦГКО ВО» (исх. от 27.12.2022 № 52/3-12/425), согласно которой в Перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром, земельный участок с кадастровым номером 36:20:6300008:530 имел следующий вид использования по документу: «для строительства предприятия по разработке и добыче гранита». 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 отнесен к 6 сегменту «Производственная деятельность» с присвоением кода расчета вида использования 06:020 «Тяжелая промышленность. Размещение зданий, сооружений горно-обогатительной и горно-перерабатывающей, металлургической, машиностроительной промышленности, а также изготовления и ремонта продукции судостроения, авиастроения, вагоностроения, машиностроения, станкостроения, а также других подобных промышленных предприятий, для эксплуатации которых предусматривается установление охранных или санитарно-защитных зон, за исключением случаев, когда объект промышленности отнесен к иному виду использования», наименование расчетной подгруппы - Все ОН\Модель.

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

В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:

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

ВЫВОД

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

Председательствующим на голосовании вынесен вопрос об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером **36:20:6300008:530** в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 23:

Члены комиссии	За	Против
Кнуров Александр Дмитриевич	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Гархов Александр Евгеньевич	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Провоторова Ольга Сергеевна	За	

за – 6 членов комиссии;

против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Определить кадастровую стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером **36:20:6300008:530** в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

Вопрос 24. Рассмотрение заявления акционерного общества «ВБ-Девелопмент-Черноземье» (ОГРН 1073667035122, 394068, г. Воронеж, Московский проспект, д. 102в, литер Б1Б2, офис 403) от 14.12.2022 № 426 (кадастровый номер 36:20:0000000:4848).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:20:0000000:4848 Воронежская область, р-н Павловский, г. Павловск, северо-восточная часть кадастрового квартала 36:20:6300008
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	212 539 283,52
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	ООО КОМПАНИЯ «ЮПИКС»
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	86 859 000,00

Председательствующий 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 Павловского муниципального района Воронежской области (вх. от 21.12.2022 № 52/3-1-22/186), согласно которой администрация Павловского муниципального района Воронежской области считает нецелесообразным уменьшение кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 36:20:0000000:4848.

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией администрации Казинского сельского поселения Павловского муниципального района Воронежской области (вх. от 21.12.2022 № 52/3-1-22/187), согласно которой администрация Казинского сельского поселения Павловского муниципального района Воронежской области считает нецелесообразным уменьшение кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 36:20:0000000:4848.

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией ГБУ ВО «ЦГКО ВО» (исх. от 27.12.2022 № 52/3-12/425), согласно которой в Перечне, предоставленном Росреестром, земельный участок с кадастровым номером 36:20:0000000:4848 имел следующий вид использования по документу: «для строительства предприятия по разработке и добыче гранита». 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 отнесен к 6 сегменту «Производственная деятельность» с присвоением кода расчета вида использования 06:020 «Тяжелая промышленность. Размещение зданий, сооружений горно-обогатительной и горно-перерабатывающей, металлургической, машиностроительной промышленности, а также изготовления и ремонта продукции судостроения, авиастроения, вагоностроения, машиностроения, станкостроения, а также других подобных промышленных предприятий, для эксплуатации которых предусматривается установление охранных или санитарно-защитных зон, за исключением случаев, когда объект промышленности отнесен к иному виду использования», наименование расчетной подгруппы - Все ОН\Модель.

В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:

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

ВЫВОД

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

Председательствующим на голосовании вынесен вопрос об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером **36:20:0000000:4848** в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 24:

Члены комиссии	За	Против
Кнуров Александр Дмитриевич	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Гархов Александр Евгеньевич	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Провоторова Ольга Сергеевна	За	

за – 6 членов комиссии;
против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Определить кадастровую стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером **36:20:0000000:4848** в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

Вопрос 25. Рассмотрение заявления

от 15.12.2022 №427 (кадастровый номер 36:05:0100103:382).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Здание
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:05:0100103:382 Воронежская область, р-н Бутурлиновский, г. Бутурлиновка, ул. Блинова, 22/23
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	5 910 683,21
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.)	3 846 000,00

Председательствующий 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 27.12.2022 № 52/3-12/425), согласно которой в Перечне, предоставленном Росреестром, объект капитального строительства с кадастровым номером 36:05:0100103:382 имел наименование по документу: «Нежилое здание (Магазин)», год ввода в эксплуатацию – 2012 г., этажность – 3, в том числе подземных - 1, материал стен - Из прочих материалов, класс конструктивной системы – КС - 3, группа капитальности – III и (или) IV. 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 0401 «Магазины до 250 кв. м, за исключением киосков, павильонов, ларьков», наименование расчетной подгруппы: Все ОН\ОЗС\Затратный подход.

Кадастровая стоимость данного объекта рассчитывалась затратным подходом, методом определения затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства или замещения объекта недвижимости.

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 п.22Д ФСО № 7 «при применении метода корректировок каждый объект-аналог сравнивается с объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), выявляются различия объектов по этим факторам и цена объекта-аналога или ее удельный показатель корректируется по выявленным различиям с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки».

В отчете не проведена корректировка на местоположение. Оценщиком без обоснования не учтена разница на местоположение в границах населенного пункта между объектом оценки и подобранными объектами-аналогами (сс. 28-32 отчета).

В отчете необоснованно не приведена корректировка на отсутствие отдельного входа у объекта-аналога №1 (сс.46-48 отчета).

ВЫВОД

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

Председательствующим на голосовании вынесен вопрос об отклонении заявления о пересмотре кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером **36:05:0100103:382**.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 25:

Члены комиссии	За	Против
Кнуров Александр Дмитриевич	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Тархов Александр Евгеньевич	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Провоторова Ольга Сергеевна	За	

за – 6 членов комиссии;
против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Отклонить заявление.

Вопросы 26-27. Рассмотрение заявления

от 15.12.2022 №428 (кадастровые номера 36:02:5400028:95, 36:02:0000000:428).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Здание
--------------------------	--------

Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:02:5400028:95 Воронежская область, р-н Бобровский, на трассе «Москва - Ростов», 593 км (право) в районе поворота на с. Никольское 2-е
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	16 437 278,89
Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.
Сведения о СРО оценщиков, члены которой осуществили определение рыночной стоимости объекта недвижимости	Саморегулируемая организация Ассоциация «Русское общество оценщиков»
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	Частнопрактикующий оценщик Трюшников Евгений Сергеевич
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	15 683 000,00

Вид объекта недвижимости	Здание
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:02:0000000:428 Воронежская область, р-н Бобровский, автомагистраль «Дон» км 598+350 (право)
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	19 738 440,12
Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.
Сведения о СРО оценщиков, члены которой осуществили определение рыночной стоимости объекта недвижимости	Саморегулируемая организация Ассоциация «Русское общество оценщиков»
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	Частнопрактикующий оценщик Трюшников Евгений Сергеевич
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	15 521 000,00

Председательствующий 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 Бобровского муниципального района Воронежской области (вх. от

21.12.2022 № 52/3-1-22/185), согласно которой администрация Бобровского муниципального района Воронежской области считает нецелесообразным уменьшение кадастровой стоимости объектов недвижимости с кадастровыми номерами 36:02:5400028:95, 36:02:0000000:428.

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией ГБУ ВО «ЦГКО ВО» (исх. от 27.12.2022 № 52/3-12/425), согласно которой

- объект недвижимости с кадастровым номером 36:02:5400028:95 имел: вид объекта недвижимости – здание, назначение здания – нежилое, наименование – «отдельно стоящее здание (кафе-гостиница)», год ввода в эксплуатацию – 2014 г., количество этажей (в том числе подземных) – 2, материал стен – кирпичные, класс конструктивной системы - КС-1, группа капитальности – I. В результате группировки объект отнесён к группе ОЗС\Затратный подход\0410.02.01 кафе 1-2 КС-1;

- объект недвижимости с кадастровым номером 36:02:0000000:428 имел: вид объекта недвижимости – здание, назначение здания – нежилое, наименование – «кафе с остановкой автотранспорта и гаража», год завершения строительства – 2006 г., количество этажей (в том числе подземных) – 3, количество подземных этажей – 1, материал стен – из прочих материалов, класс конструктивной системы - КС-3, группа капитальности – III и(или) IV. В результате группировки объект отнесён к группе ОЗС\Затратный подход\0410.04.02 кафе 1-3 КС-3.

Кадастровая стоимость данных объектов рассчитывалась затратным подходом, методом определения затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства или замещения объекта недвижимости.

В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:

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

ВЫВОД

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

Председательствующим на голосовании вынесен вопрос об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером **36:02:5400028:95** в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 26:

Члены комиссии	За	Против
Кнуров Александр Дмитриевич	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Тархов Александр Евгеньевич	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Провоторова Ольга Сергеевна	За	

за – 6 членов комиссии;

против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Определить кадастровую стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером **36:02:5400028:95** в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

Председательствующим на голосовании вынесен вопрос об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером **36:02:0000000:428** в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 27:

Члены комиссии	За	Против
Кнуров Александр Дмитриевич	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Тархов Александр Евгеньевич	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Провоторова Ольга Сергеевна	За	

за – 6 членов комиссии;
против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Определить кадастровую стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером **36:02:0000000:428** в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

Вопрос 28. Рассмотрение заявления

от

15.12.2022 №429 (кадастровый номер 36:18:0500001:350).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Здание
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:18:0500001:350 Воронежская область, р-н Ольховатский, Ольховатское городское поселение, п. Заболотовка, ул. Базарная, 1и
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	16 962 556,62
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	Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков (СМАО)

недвижимости	
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	Частнопрактикующий оценщик Трюшникова Юлия Александровна
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	10 231 000,00

Председательствующий 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 27.12.2022 № 52/3-12/425), согласно которой Объект недвижимости с кадастровым номером 36:18:0500001:350 в перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром, имел наименование: «нежилое помещение-магазин», год ввода в эксплуатацию – 2020 г., этажность – 2, материал стен – из прочих материалов, класс конструктивной системы - КС-3, группа капитальности – III и(или) IV. В результате группировки объект отнесён к группе Все ОН\ОЗС\Затратный подход, код подгруппы: 0402. Кадастровая стоимость данного объекта рассчитывалась затратным подходом методом определения стоимости затрат на воспроизводство.

Кадастровая стоимость данного объекта рассчитывалась затратным подходом, методом определения затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства или замещения объекта недвижимости.

В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:

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

ВЫВОД

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

Председательствующим на голосовании вынесен вопрос об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером **36:18:0500001:350** в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 28:

Члены комиссии	За	Против
Кнуров Александр Дмитриевич	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Тархов Александр Евгеньевич	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Провоторова Ольга Сергеевна	За	

за – 6 членов комиссии;
против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Определить кадастровую стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером **36:18:0500001:350** в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

Вопросы 29-30. Рассмотрение заявления

от 15.12.2022 №430 (кадастровые номера 36:18:0500001:221, 36:14:0014608:1576).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Здание
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:18:0500001:221 Воронежская область, р-н Ольховатский, п. Заболотовка, ул. Базарная, д.100
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	13 276 057,66
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.)	8 812 000,00

Вид объекта недвижимости	Здание
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:14:0014608:1576 Воронежская область, р-н Лискинский, г. Лиски, ул. Энтузиастов, 1
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	31 074 471,97
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	Частнопрактикующий оценщик

отчет	Трюшниковая Юлия Александровна
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	22 503 000,00

Председательствующий 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 27.12.2022 № 52/3-12/425), согласно которой

- объект недвижимости с кадастровым номером 36:18:0500001:221 имел: вид объекта недвижимости – здание, назначение здания – нежилое, наименование – «магазин розничной торговли», год ввода в эксплуатацию – 2017 г., количество этажей (в том числе подземных) – 1, количество подземных этажей – 0, материал стен – из прочих материалов, класс конструктивной системы – КС - 3, группа капитальности – III и (или) IV.

- объект недвижимости с кадастровым номером 36:14:0014608:1576 имел: вид объекта недвижимости – здание, назначение здания – нежилое, наименование – «магазин», год ввода в эксплуатацию – 2019 г., количество этажей (в том числе подземных) – 1, количество подземных этажей – 0, материал стен – кирпичные, класс конструктивной системы – КС - 1, группа капитальности – I.

В соответствии с пунктом 9.1 Методических указаний № 226 данные объекты оценки в результате группировки отнесены к 4 группе «Объекты коммерческого назначения, предназначенные для оказания услуг населению, включая многофункционального назначения» с присвоением кода подгруппы 0402 «Магазины 250 и более кв.м.», наименование расчетной подгруппы: Все ОН\ОЗС\Затратный подход.

Кадастровая стоимость данного объекта рассчитывалась затратным подходом, методом определения затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства или замещения объекта недвижимости.

В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:

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

ВЫВОД

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

Председательствующим на голосовании вынесен вопрос об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером **36:18:0500001:221** в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 29:

Члены комиссии	За	Против
Кнуров Александр Дмитриевич	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	

Тархов Александр Евгеньевич	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Провоторова Ольга Сергеевна	За	

за – 6 членов комиссии;
против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Определить кадастровую стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером **36:18:0500001:221** в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

Председательствующим на голосовании вынесен вопрос об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером **36:14:0014608:1576** в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 30:

Члены комиссии	За	Против
Кнуров Александр Дмитриевич	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Тархов Александр Евгеньевич	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Провоторова Ольга Сергеевна	За	

за – 6 членов комиссии;
против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Определить кадастровую стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером **36:14:0014608:1576** в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

Вопрос 31. Рассмотрение заявления

от 15.12.2022 №431 (кадастровый номер 36:10:3000010:772).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Здание
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:10:3000010:772 Воронежская область, р-н Калачеевский, поселок Пригородный, ул. Космонавтов, д. 28а
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	13 249 096,64
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 Трюшникова Юлия Александровна
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	9 357 000,00

Председательствующий 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 Калачеевского муниципального района Воронежской области (вх. от 21.12.2022 № 52/3-1-22/182), согласно которой администрация Калачеевского муниципального района Воронежской области считает нецелесообразным уменьшение кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 36:10:3000010:772.

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией ГБУ ВО «ЦГКО ВО» (исх. от 27.12.2022 № 52/3-12/425), согласно которой в Перечне, предоставленном Росреестром, объект недвижимости с кадастровым номером 36:10:3000010:772 содержал сведения о наименовании – «магазин»; год завершения строительства – 2019 г., количество этажей-1, материал стен – кирпичные облегченные, класс конструктивной системы – КС-1, группа капитальности – III. В результате группировки объект отнесён к группе Все ОН\ОЗС\Затратный подход, код подгруппы: 0402.

Кадастровая стоимость данного объекта рассчитывалась затратным подходом, методом определения затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства или замещения объекта недвижимости.

В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:

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

ВЫВОД

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

Председательствующим на голосовании вынесен вопрос об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером **36:10:3000010:772** в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 31:

Члены комиссии	За	Против
Кнуров Александр Дмитриевич	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Тархов Александр Евгеньевич	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Провоторова Ольга Сергеевна	За	

за – 6 членов комиссии;
против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Определить кадастровую стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером **36:10:3000010:772** в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

Вопросы 32-33. Рассмотрение заявления общества с ограниченной ответственностью «Спектр» (ОГРН 1023601511450, 397903, Воронежская область, Лискинский район, г. Лиски, ул. Фестивальная, д. 4а) от 15.12.2022 №432 (кадастровые номера 36:14:0012004:155, 36:14:0017002:305).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Здание
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:14:0012004:155 Воронежская область, р-н Лискинский, г. Лиски, ул. Коммунистическая, д. 14а
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	16 751 158,42
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.)	12 498 000,00

Вид объекта недвижимости	Здание
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:14:0017002:305 Воронежская область, р-н Лискинский, г. Лиски, ул. Свердлова, 72
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	5 333 865,15

Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.
Сведения о СРО оценщиков, члены которой осуществили определение рыночной стоимости объекта недвижимости	Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков (СМАО)
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	Частнопрактикующий оценщик Трюшникова Юлия Александровна
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	3 960 000,00

Председательствующий 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 27.12.2022 № 52/3-12/425), согласно которой в Перечне, предоставленном Росреестром,

Объект недвижимости с кадастровым номером 36:14:0012004:155 в перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром имел наименование: «нежилое помещение-магазин», год ввода в эксплуатацию – 2008 г., этажность – 2, подземных -1, материал стен – кирпичные, класс конструктивной системы - КС-1, группа капитальности – I. В результате группировки объект отнесён к группе Все ОН\ОЗС\Затратный подход, код подгруппы: 0402.

Объект недвижимости с кадастровым номером 36:14:0017002:305 в перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром, имел наименование: «нежилое помещение-магазин», год ввода в эксплуатацию – 2002 г., этажность – 2, подземных -1, материал стен – кирпичные, класс конструктивной системы - КС-1, группа капитальности – I. В результате группировки объект отнесён к группе Все ОН\ОЗС\Затратный подход, код подгруппы: 0401.

Кадастровая стоимость данных объектов рассчитывалась затратным подходом, методом определения затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства или замещения объекта недвижимости.

В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:

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

ВЫВОД

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

Председательствующим на голосовании вынесен вопрос об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером **36:14:0012004:155** в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 32:

Члены комиссии	За	Против
Кнуров Александр Дмитриевич	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Тархов Александр Евгеньевич	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Провоторова Ольга Сергеевна	За	

за – 6 членов комиссии;
против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Определить кадастровую стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером **36:14:0012004:155** в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

Председательствующим на голосовании вынесен вопрос об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером **36:14:0017002:305** в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 33:

Члены комиссии	За	Против
Кнуров Александр Дмитриевич	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Тархов Александр Евгеньевич	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Провоторова Ольга Сергеевна	За	

за – 6 членов комиссии;
против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Определить кадастровую стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером **36:14:0017002:305** в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

Вопрос 34. Рассмотрение заявления

от

16.12.2022 №433 (кадастровый номер 36:14:0019001:366).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Здание
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:14:0019001:366 Воронежская область, р-н Лискинский, г. Лиски, ул. Чапаева, д. 2а/4

Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	17 096 278,38
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.)	10 899 000,00

Председательствующий 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 27.12.2022 № 52/3-12/425), согласно которой объект недвижимости с кадастровым номером 36:14:0019001:366 имел наименование: «нежилое помещение-магазин», назначение: нежилое здание, год завершения строительства – 2010 г., этажность – 2, материал стен - кирпичные, класс конструктивной системы - КС-1, группа капитальности – I. В результате группировки объект отнесён к 4 группе Все ОН\ОЗС\Затратный подход\0402.02.01 Магазины 1-3 КС-1.

Кадастровая стоимость данного объекта рассчитывалась затратным подходом, методом определения затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства или замещения объекта недвижимости.

В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:

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

ВЫВОД

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

Председательствующим на голосовании вынесен вопрос об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером **36:14:0019001:366** в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 34:

Члены комиссии	За	Против
Кнуров Александр Дмитриевич	За	

Сенцова Марина Владимировна	За	
Тархов Александр Евгеньевич	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Провоторова Ольга Сергеевна	За	

за – 6 членов комиссии;
против - 0.

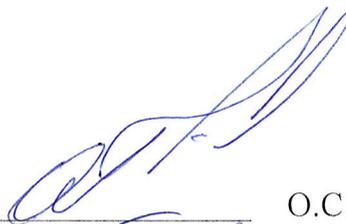
По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Определить кадастровую стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером **36:14:0019001:366** в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

Председательствующий подвел итоги заседания и объявил заседание закрытым.

И.о. председателя комиссии

Секретарь





О.С. Провоторова

Е.Ю. Башкатова