



**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 № 2

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

28.02.2023

г. Воронеж, пл. Ленина,
д.12, каб.216

Председатель Комиссии

Сергей Валентинович
Юсупов

Секретарь Комиссии

Екатерина Юрьевна
Башкатова

ПРИСУТСТВОВАЛИ:

члены Комиссии:

Начальник отдела землеустройства, мониторинга
земель и кадастровой оценки недвижимости
Управления Росреестра по Воронежской области
(заместитель председателя)

Геннадий Алексеевич
Калабухов

Заместитель руководителя департамента финансов
Воронежской области

Владимир Викторович
Волков

Руководитель комитета по оценочной деятельности
при Союзе промышленников и предпринимателей
Воронежской области

Алексей Игоревич
Москалев

Общественный представитель Уполномоченного
по защите прав предпринимателей в Воронежской
области

Марина Владимировна
Сенцова

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

Дмитрий Анатольевич
Цыганков

Заместитель генерального директора
ОАО «Воронежстройинформ», оценщик

Дмитрий Сергеевич
Чернов

Присутствовали:

Директор ГБУ ВО «ЦГКО ВО»

Сергей Николаевич
ТретьяковЗаместитель директора
ГБУ ВО «ЦГКО ВО»Ирина Александровна
ЛатынинаСобственник земельного участка
с кадастровым номером 36:19:0102026:366**Докладчик Сергей Валентинович Юсупов**

Председательствующий сообщил, что на заседании присутствуют 7 членов комиссии, кворум имеется, после чего объявил заседание открытым.

ПОВЕСТКА ДНЯ:

1. Рассмотрение заявления
от 06.02.2023 № 6 (кадастровый номер 36:19:0102026:366).
2. Рассмотрение заявления
от 06.02.2023 № 7 (кадастровый номер 36:22:0100016:116).
от 06.02.2023 № 8
(кадастровый номер 36:10:0100283:42).
3. Рассмотрение заявления
от 06.02.2023 № 10 (кадастровый номер 36:16:2001011:1328).
4. Рассмотрение заявления
от 07.02.2023 № 11 (кадастровый номер
36:14:0520010:98).
5. Рассмотрение заявления
от 07.02.2023 № 12 (кадастровый номер
36:05:2600026:77).
6. Рассмотрение заявления
от 09.02.2023 № 13 (кадастровый номер 36:05:0100103:382).
7. Рассмотрение заявления общества с ограниченной ответственностью
«Стеллдом» (ОГРН 1113668014184, 396336, Воронежская область, Новоусманский
район, п. Отрадное, пер. Гололобовский, д. 6, помещение 23) от 09.02.2023 № 14
(кадастровый номер 36:03:0700008:182).
8. Рассмотрение заявления
от 09.02.2023 № 15 (кадастровый номер 36:10:0100120:53).
9. Рассмотрение заявления
от 09.02.2023 № 16 (кадастровый номер 36:10:0100243:110).

11. Рассмотрение заявления Бобровского РПТК (ОГРН 1023600530865, 396250, Воронежская область, Бобровский район, г. Бобров, ул. им. Кирова, д. 39) от 10.02.2023 № 17 (кадастровый номер 36:02:1300003:120).

12. Рассмотрение заявления Бобровского РПТК (ОГРН 1023600530865, 396250, Воронежская область, Бобровский район, г. Бобров, ул. им. Кирова, д. 39) от 14.02.2023 № 18 (кадастровый номер 36:02:0000000:4006).

13. Рассмотрение заявления Бобровского РПТК (ОГРН 1023600530865, 396250, Воронежская область, Бобровский район, г. Бобров, ул. им. Кирова, д. 39) от 14.02.2023 № 19 (кадастровый номер 36:02:3400010:72).

14-15. Рассмотрение заявления общества с ограниченной ответственностью «э3» (ОГРН 1113668004394, 396002, Воронежская область, Рамонский район, Айдаровское сельское поселение, территория Промышленная, ул. 10-я Промышленная зона, уч. 1) от 14.02.2023 № 20 (кадастровые номера 36:25:6945026:3232, 36:25:6945026:8763).

16. Рассмотрение заявления общества с ограниченной ответственностью «Боркрупы» (ОГРН 1153668004368, 397172, Воронежская область, г. Борисоглебск, ул. 40 лет Октября, д. 309, офис 88) от 15.02.2023 № 21 (кадастровый номер 36:04:0103069:25).

17-18. Рассмотрение заявления Россошанского районного потребительского кооператива (ОГРН 1023601233457, 396651, Воронежская область, Россошанский район, г. Россошь, ул. Элеваторная, д. 1а) от 16.02.2023 № 22 (кадастровые номера 36:27:0820005:35, 36:27:0190006:97).

19. Рассмотрение заявления
от
16.02.2023 № 23 (кадастровый номер 36:03:0100050:451).

20. Рассмотрение заявления
от 16.02.2023
№ 24 (кадастровый номер 36:14:0012001:68).

Вопрос 1. Рассмотрение заявления

от 06.02.2023 № 6 (кадастровый номер 36:19:0102026:366).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:19:0102026:366 Воронежская область, р-н Острогожский, г. Острогожск, ул. Ленина, д. 50
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	2 344 284,88
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	Некоммерческое партнерство «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ

недвижимости	РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ»
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	Оценщик, занимающийся частной практикой Игнатов Олег Владимирович
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	270 000,00

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

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией администрации Острогожского муниципального района Воронежской области (вх. от 22.02.2023 № 52/3-1-22/16), согласно которой администрация Острогожского муниципального района Воронежской области считает нецелесообразным уменьшение кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 36:19:0102026:366.

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией ГБУ ВО «ЦГКО ВО» (исх. от 22.02.2023 №52/3-12/64), согласно которой земельный участок с кадастровым номером 36:19:0102026:366 имел следующий вид использования по документу: «Магазины», что дало основание отнести его к 4 сегменту «Предпринимательство» с присвоением кода расчёта вида использования 04:040 «Магазины. Здания, сооружения, помещения, предназначенные для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5 000 кв. м». В соответствии с пунктом 55 Методических указаний № П/0336 данный объект оценки в результате группировки отнесен к группе расчета Все ОН\ПРЕДПРИНИМАТЕЛЬСТВО\6 ГНП.

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 пп.4 п.5 ФСО V «степень сопоставимости аналогов с объектом оценки (значимость сравнительного подхода тем выше, чем ближе аналоги по своим существенным характеристикам к объекту оценки и чем меньше корректировок требуется вносить в цены аналогов)».

В отчете в качестве объектов-аналогов №№ 1-3 без обоснования использованы объекты недвижимости, не относящиеся к сегменту рынка, к которому относится объект оценки. Объект оценки - земельный участок с видом использования участка по документу «Магазины», а объекты аналоги с видом использования для индивидуальной жилой застройки.

При составлении отчета нарушено требование пп.2 п.2 ФСО № VI «существенная информация, приведенная в отчете об оценке, должна быть

подтверждена путем раскрытия ее источников».

Оценщик не привел источники используемых корректировок в рамках сравнительного подхода на сс. 15-16 отчета в таблице 2.

При составлении отчета нарушено требование пп.3 п.2 ФСО № VI «отчет должен содержать достаточное количество сведений, позволяющее квалифицированному специалисту, не участвовавшему в процессе оценки объекта оценки, понять логику и объем проведенного оценщиком исследования, убедиться в его соответствии заданию на оценку и достаточности для цели оценки».

В отчете на сс. 12-13 при анализе наилучшего и наиболее эффективного использования оценщик необоснованно делает вывод о том, что для земельного участка под магазином «единственно возможным вариантом является использование Объекта оценки в качестве земельного участка для ведения личного подсобного хозяйства».

Нарушено требование пп.12 п.7 ФСО № VI «в отчете об оценке должны содержаться следующие сведения: анализ рынка объекта оценки, внешних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки», тогда как в отчете такой анализ отсутствует. Также нарушено требование пп.10 п.7 ФСО № VI «точное описание объекта оценки с указанием количественных и качественных характеристик объекта оценки, включая права на объект оценки, перечень документов, устанавливающих такие характеристики», который также отсутствует в отчете.

Оценщик нарушил требование п.12 ФСО III «в процессе оценки оценщик использует информацию, доступную участникам рынка на дату оценки», без обоснования используя информацию о событиях, произошедших после даты оценки (дата оценки – 01.01.2022, дата обновления объявления для объекта-аналога № 1 – 03.09.2022, для объекта-аналога № 2 – 29.08.2022, для объекта-аналога № 3 – 21.09.2022 (сс. 19-20 отчета)).

Кроме того, в отчете выявлены нарушения, которые не оказывают существенное влияние на итоговую величину стоимости объекта оценки. Отчет содержит технические неточности, такие как использование арабских цифр в нумерации федеральных стандартов оценки, а также понятий, не соответствующих цели оценки.

ВЫВОД

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

Председательствующим на голосование вынесен вопрос об отклонении заявления о пересмотре кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером **36:19:0102026:366**.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 1:

Члены комиссии	За	Против
Калабухов Геннадий Алексеевич	За	
Волков Владимир Викторович	За	
Москалев Алексей Игоревич	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Юсупов Сергей Валентинович	За	

за – 7 членов комиссии;
против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:
Отклонить заявление.

Вопрос 2. Рассмотрение заявления

от

06.02.2023 № 7 (кадастровый номер 36:22:0100016:116).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Здание
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:22:0100016:116 Воронежская область, р-н Петропавловский, с. Петропавловка, ул. 50 лет Октября, 67а
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	5 483 503,12
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	Некоммерческое партнерство саморегулируемая организация «Деловой союз оценщиков»
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	ООО «Статус»
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	2 878 000,00

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

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией ГБУ ВО «ЦГКО ВО» (исх. от 22.02.2023 №52/3-12/64), согласно которой в Перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром, объект недвижимости с кадастровым номером 36:22:0100016:116 содержит сведения о наименовании: «магазин», что дало основание отнести его к 4 группе «Группа 4. Объекты коммерческого назначения, предназначенные для оказания услуг населению, включая многофункционального назначения» с присвоением номера подгруппы 0401 «Магазины до 250 кв. м, за исключением киосков, павильонов, ларьков». Площадь объекта недвижимости – 249,4 кв. м., год ввода в эксплуатацию – 2020 г., этажность – 1, материал стен - смешанные, класс конструктивной системы - КС-3,

группа капитальности – II, III. В результате группировки объект отнесён к группе ОЗС\Затратный подход\0401.01.02 Магазины 1-2 КС-3.

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

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 на с. 60 содержится противоречивая информация в копии объявления объекта-аналога №2, используемом для расчета земельных участков в сравнительном подходе. Также дата предложения объекта-аналога №2 в таблице 19 на с. 63 отчета не соответствует дате, указанной в копии объявления объекта-аналога №2 на с. 60.

Объектом оценки является здание 2020 года постройки, на дату оценки здание прослужило менее года, однако оценщик в расчетной таблице 29 на с. 88 указал - «Требуется косметического ремонта» без подтверждающих документов. В копиях объявлений объектов-аналогов для сравнительного подхода отсутствует информация о состоянии зданий и проведенных ремонтах. По фотоматериалам, представленным в отчете, вынести суждение о качестве отделки и состоянии зданий невозможно, однако в таблице 29 на с. 89 указано для объектов-аналогов №2 и №3 – хорошее состояние, после ремонта. Так, согласно данным ЕГРН, здание объекта-аналога №1 1961 года постройки, а здание объекта-аналога №3 1911 года постройки. Отсутствие корректировки на техническое состояние здания и уровень отделки не обосновано.

В копии объявления объекта-аналога №1 для доходного подхода на с. 94 указано – магазин общей площадью 130 кв. м, однако в расчетах оценщик использует общую площадь 149,8 кв.м. Учитывая, что в объявлении указана цена за площадь, которую сдают в аренду, и не сказано о продаже здания полностью, использование в расчетах общей площади здания не обосновано.

На с. 109 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.

В качестве объектов-аналогов для расчета величины месячной арендной ставки без обоснования выбраны предложения из нижней части диапазона, что

является нарушением п.22в ФСО 7 «Использование в расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов должно быть обосновано в отчете об оценке». Так, например, объект-аналог №1 из таблицы 17 на с. 39 имеет кадастровый номер 36:05:0100013:54 и более сопоставим с объектом оценки по площади, чем объект-аналог №9 из этой таблицы.

ВЫВОД

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

Председательствующим на голосование вынесен вопрос об отклонении заявления о пересмотре кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером **36:22:0100016:116**.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 2:

Члены комиссии	За	Против
Калабухов Геннадий Алексеевич	За	
Волков Владимир Викторович	За	
Москалев Алексей Игоревич	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Юсупов Сергей Валентинович	За	

за – 7 членов комиссии;
против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Отклонить заявление.

Вопрос 3. Рассмотрение заявления

06.02.2023 № 8 (кадастровый номер 36:10:0100283:42).

от

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Здание
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:10:0100283:42 Воронежская область, р-н Калачеевский, г. Калач, ул. Привокзальная, д. 5
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	8 283 212,49
Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.
Сведения о СРО оценщиков, члены	Некоммерческое партнерство

которой осуществили определение рыночной стоимости объекта недвижимости	саморегулируемая организация «Деловой союз оценщиков»
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	ООО «Статус»
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	5 090 000,00

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

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией администрации Калачеевского муниципального района Воронежской области (вх. от 17.02.2023 № 52/3-1-22/13), согласно которой администрация Калачеевского муниципального района Воронежской области считает нецелесообразным уменьшение кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 36:10:0100283:42.

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией ГБУ ВО «ЦГКО ВО» (исх. от 22.02.2023 №52/3-12/64), согласно которой в Перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром, объект капитального строительства с кадастровым номером 36:10:0100283:42 имел наименование по документу: «закусочная», год завершения строительства – 2019 г., этажность – 1, в том числе подземных - 0, материал стен – из прочих материалов, класс конструктивной системы - КС-3, группа капитальности – III и(или) IV. В соответствии с пунктом 9.1 Методических указаний №226 данный объект оценки в результате группировки отнесен к группе 4 «Объекты коммерческого назначения, предназначенные для оказания услуг населению, включая multifunctional назначения» с присвоением подгруппы 0411 «Кафе до 750 кв. м (75 человек), кафетерии, столовые, кухни, кухни-столовые до 750 кв. м (75 человек)», наименование расчетной группы Все ОН\ ОЗС\Затратный подход.

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

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

В отчете содержится неподтвержденная информация об объектах-аналогах № 1 (с. 57-58), № 2 (59), № 1 (с. 74), № 2 (с. 76), используемых для расчета сравнительным подходом стоимости земельных участков, а также объекта капитального строительства.

ВЫВОД

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

Председательствующим на голосование вынесен вопрос об отклонении заявления о пересмотре кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером **36:10:0100283:42**.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 3:

Члены комиссии	За	Против
Калабухов Геннадий Алексеевич	За	
Волков Владимир Викторович	За	
Москалев Алексей Игоревич	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Юсупов Сергей Валентинович	За	

за – 7 членов комиссии;
против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Отклонить заявление.

Вопрос 4. Рассмотрение заявления

от 06.02.2023 № 10 (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 отчете об оценке (руб.)	11 996 000,00

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

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией администрации Новоусманского муниципального района Воронежской области (вх. от 14.02.2023 № 52/3-1-22/12), согласно которой администрация Новоусманского муниципального района Воронежской области не возражает против уменьшения кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 36:16:2001011:1328.

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией ГБУ ВО «ЦГКО ВО» (исх. от 22.02.2023 №52/3-12/64), 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 отнесён 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 стоимости затрат на воспроизводство.

В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:

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

ВЫВОД

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

Председательствующим на голосование вынесен вопрос об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером **36:16:2001011:1328** в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 4:

Члены комиссии	За	Против
Калабухов Геннадий Алексеевич	За	
Волков Владимир Викторович	За	
Москалев Алексей Игоревич	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	

Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Юсупов Сергей Валентинович	За	

за – 7 членов комиссии;
против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Определить кадастровую стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером **36:16:2001011:1328** в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

Вопрос 5. Рассмотрение заявления от 07.02.2023 № 11 (кадастровый номер 36:14:0520010:98).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Здание
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:14:0520010:98 Воронежская область, р-н Лискинский, с. Средний Икорец, пл. Революции, д. 50б
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	4 955 685,54
Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.
Сведения о СРО оценщиков, члены которой осуществили определение рыночной стоимости объекта недвижимости	Саморегулируемая организация оценщиков «Союз «Федерация Специалистов Оценщиков»
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	ООО «Оценка и консалтинг»
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	2 615 000,00

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

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией ГБУ ВО «ЦГКО ВО» (исх. от 22.02.2023 №52/3-12/64), согласно которой объект недвижимости с кадастровым номером 36:14:0520010:98 содержал сведения о наименовании – «магазин»; год завершения строительства – 1977 г., количество этажей-1, материал стен – железобетонные, класс конструктивной системы – КС-3, группа капитальности – I и (или) II.

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 отнесён к группе 4 «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 «ОЗС/Затратный подход».

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

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. 22 б 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.

Объект-аналог №2 (сс. 71-73) и объект-аналог №3 (сс. 75 - 78) несопоставимы с объектом оценки по функциональному назначению. Объект оценки представляет собой здание магазина; имеет зальную планировку (сс. 10, 11), оптимально отвечающую целям торговли. Объекты-аналоги №№ 2,3 представляют собой здания, предназначенные для размещения учреждений здравоохранения. Данные объекты имеют коридорно-кабинетную планировку, не позволяющую оптимально использовать площади здания для целей торговли.

При составлении отчета нарушено требование п. 22 д ФСО №7, согласно которому 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.

Оценщиком без обоснования не учтено различие объекта оценки и объекта-аналога №2 (сс. 71-73) по фактору близости к остановке общественного транспорта, что является важным ценообразующим фактором для магазина. Удаленность от остановки общественного транспорта для объекта оценки составляет 40 м, для объекта-аналога №2 - 950 м.

Оценщиком без обоснования не учтено различие объекта оценки и объекта-аналога №1 (сс. 67-70), объекта-аналога №2 (сс. 71-73) по фактору численности населения в населенном пункте расположения.

При составлении отчета нарушены требования статьи 11 Федерального закона об оценочной деятельности в РФ №135-ФЗ, согласно которому, отчет не должен допускать неоднозначное толкование или вводить в заблуждение.

На с. 106 отчета указано, что отнесение объектов сравнения к той или иной территориальной зоне осуществляется исходя из численности населения в населенном пункте, согласно изданию «Справочник оценщика недвижимости-2020» под редакцией Л. А. Лейфера. Вместе с тем, в данном справочнике отсутствует указание на учет численности населения при определении типовой территориальной зоны расположения объекта недвижимости («Справочник оценщика недвижимости-

2020. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение», Нижний Новгород, 2020, страницы 47-48).

ВЫВОД

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

Председательствующим на голосование вынесен вопрос об отклонении заявления о пересмотре кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером **36:14:0520010:98**.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 5:

Члены комиссии	За	Против
Калабухов Геннадий Алексеевич	За	
Волков Владимир Викторович	За	
Москалев Алексей Игоревич	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Юсупов Сергей Валентинович	За	

за – 7 членов комиссии;
против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Отклонить заявление.

Вопрос 6. Рассмотрение заявления

от 07.02.2023 № 12 (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	Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков (СМАО)

недвижимости	
Сведения об оценщике, выполнившим отчет	ООО «Проф-Оценка»
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	3 878 000,00

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

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией ГБУ ВО «ЦГКО ВО» (исх. от 22.02.2023 №52/3-12/64), согласно которой в Перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром, 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 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 отнесён к группе 4 «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 «ОЗС/Затратный подход».

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

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 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 необоснованно приведен отказ от корректировки на передаваемые права, тогда как земельный участок объекта-аналога №4 находится на праве долгосрочной аренды, о чем свидетельствует информация в объявлении (с. 86).

Оценщиком без обоснования проведена корректировка на техническое состояние здания для сравнительного подхода, учитывая, что в тексте объявления

объекта аналога №5 (с. 88) отсутствует информация о техническом состоянии здания и годе постройки.

Оценщиком необоснованно применена корректировка на состояние внутренней отделки к ценам объектов аналогов (с.51), использованных в рамках сравнительного подхода. В объявлении объекта аналога №1 (с.81) и объекта аналога №5 (с. 88), отсутствует информация и на основании приведенных в отчете фотографий невозможно определить состояние внутренней отделки объектов. А в объявлении объекта аналога №4 (с. 86) указано, что состояние хорошее, однако в расчетной таблице указано – удовлетворительное, требует косметического ремонта.

Оценщиком необоснованно применена корректировка на расположение относительно красной линии к ценам объектов аналогов (с.52), использованных в рамках сравнительного подхода. Так, оценщик определил, что объекты аналогии №1,4,5 расположены на красной линии, и корректировка не требуется, однако в расчетной таблице 8 (с. 47) указано, что объект аналог №1 находится внутри квартала. Объекты аналогии №2,3 расположены внутри квартала, однако в расчетной таблице объект аналог №2 значится как «расположен на красной линии».

Оценщик без обоснования принимает максимальное значение диапазона доли земельного участка в размере 25%, приведенного в таблице 16 (с. 53), при учете поправки на земельный участок, относящийся к зданию.

Оценщиком не обосновано применение корректировки на техническое состояние здания к ценам объектов аналогов (с.60), использованных в рамках доходного подхода, так как учтенная в расчетах информация о годе постройки объектов-аналогов № 1,3,4 не подтверждена.

Оценщиком необоснованно применена корректировка на материал стен к цене объекта-аналога №1,3,4, (с. 61), использованных в рамках доходного подхода, в отчете отсутствует подтвержденная информация о материале стен данных объектов-аналогов.

ВЫВОД

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

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

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 6:

Члены комиссии	За	Против
Калабухов Геннадий Алексеевич	За	
Волков Владимир Викторович	За	
Москалев Алексей Игоревич	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Юсупов Сергей Валентинович	За	

за – 7 членов комиссии;
против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Отклонить заявление.

Вопрос 7. Рассмотрение заявления

от 09.02.2023 № 13 (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 Трюшникова Юлия Александровна
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	3 988 000,00

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

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией ГБУ ВО «ЦГКО ВО» (исх. от 22.02.2023 №52/3-12/64), согласно которой в Перечне объектов оценки, 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 стоимости затрат на воспроизводство.

В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:

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

ВЫВОД

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

Председательствующим на голосование вынесен вопрос об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером **36:05:0100103:382** в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 7:

Члены комиссии	За	Против
Калабухов Геннадий Алексеевич	За	
Волков Владимир Викторович	За	
Москалев Алексей Игоревич	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Юсупов Сергей Валентинович	За	

за – 7 членов комиссии;

против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Определить кадастровую стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером **36:05:0100103:382** в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

Вопрос 8. Рассмотрение заявления общества с ограниченной ответственностью «Стеллдом» (ОГРН 1113668014184, 396336, Воронежская область, Новоусманский район, п. Отрадное, пер. Гололобовский, д. 6, помещение 23) от 09.02.2023 № 14 (кадастровый номер 36:03:0700008:182).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Здание
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:03:0700008:182 Воронежская область, р-н Богучарский, с. Залиман, ул. Малаховского, д. 53А
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	25 201 981,36

Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.
Сведения о СРО оценщиков, члены которой осуществили определение рыночной стоимости объекта недвижимости	Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков (СМАО)
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	Частнопрактикующий оценщик Трюшниковая Юлия Александровна
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	18 461 000,00

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

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией ГБУ ВО «ЦГКО ВО» (исх. от 22.02.2023 №52/3-12/64), согласно которой в Перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром, объект капитального строительства с кадастровым номером 36:03:0700008:182 имел наименование по документу: «Многофункциональный центр с торгово-офисными помещениями», площадь – 852,2 кв.м, год ввода в эксплуатацию – 2016 г., этажность – 3, в том числе подземных - 1, материал стен - Кирпичные, класс конструктивной системы - КС-1, группа капитальности – I. В результате группировки объект отнесён к расчетной группе 0403.04.01 Магазины 1-3 КС-1

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

В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:

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

ВЫВОД

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

Председательствующим на голосование вынесен вопрос об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером **36:03:0700008:182** в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 8:

Члены комиссии	За	Против
Калабухов Геннадий Алексеевич	За	
Волков Владимир Викторович	За	

Москалев Алексей Игоревич	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Юсупов Сергей Валентинович	За	

за – 7 членов комиссии;
против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Определить кадастровую стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером **36:03:0700008:182** в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

Вопрос 9. Рассмотрение заявления

от 09.02.2023 № 15 (кадастровый номер 36:10:0100120:53).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Здание
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:10:0100120:53 Воронежская область, р-н Калачеевский, г. Калач, ул. Красноармейская, 3а
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	12 341 291,53
Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.
Сведения о СРО оценщиков, члены которой осуществили определение рыночной стоимости объекта недвижимости	Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков (СМАО)
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	Частнопрактикующий оценщик Трюшникова Юлия Александровна
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	8 313 000,00

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

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией администрации Калачеевского муниципального района Воронежской области (вх. от 17.02.2023 № 52/3-1-22/13), согласно которой администрация Калачеевского муниципального района Воронежской области считает нецелесообразным уменьшение кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером

36:10:0100120:53.

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией ГБУ ВО «ЦГКО ВО» (исх. от 22.02.2023 №52/3-12/64), согласно которой в Перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром, объект капитального строительства с кадастровым номером 36:10:0100120:53 имел наименование по документу: «Нежилое здание», год ввода в эксплуатацию – 2012 г., этажность – 3, в том числе подземных - 1, материал стен - Кирпичные, класс конструктивной системы – КС - 1, группа капитальности – I. 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 0411 «Кафе до 750 кв. м (75 человек), кафетерии, столовые, кухни, кухни-столовые до 750 кв. м (75 человек)», наименование расчетной подгруппы: Все ОН\ОЗС\Затратный подход.

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

В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:

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

ВЫВОД

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

Председательствующим на голосование вынесен вопрос об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером **36:10:0100120:53** в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 9:

Члены комиссии	За	Против
Калабухов Геннадий Алексеевич	За	
Волков Владимир Викторович	За	
Москалев Алексей Игоревич	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Юсупов Сергей Валентинович	За	

за – 7 членов комиссии;
против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Определить кадастровую стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером **36:10:0100120:53** в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

Вопрос 10. Рассмотрение заявления

от

09.02.2023 № 16 (кадастровый номер 36:10:0100243:110).

Предметом спора является:	
Вид объекта недвижимости	Здание
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:10:0100243:110 Воронежская область, р-н Калачеевский, г. Калач, ул. Газовая, д. 1а
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	6 422 793,27
Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.
Сведения о СРО оценщиков, члены которой осуществили определение рыночной стоимости объекта недвижимости	Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков (СМАО)
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	Частнопрактикующий оценщик Трюшниковая Юлия Александровна
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	4 691 000,00

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

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией администрации Калачеевского муниципального района Воронежской области (вх. от 17.02.2023 № 52/3-1-22/13), согласно которой администрация Калачеевского муниципального района Воронежской области считает нецелесообразным уменьшение кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 36:10:0100243:110.

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией ГБУ ВО «ЦГКО ВО» (исх. от 22.02.2023 №52/3-12/64 согласно которой в Перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром, объект недвижимости с кадастровым номером 36:10:0100243:110 содержал сведения о наименовании – «магазин»; год завершения строительства – 2016 г., количество этажей-2, материал стен – из прочих материалов, класс конструктивной системы – КС-3, группа капитальности – III и (или) IV. В результате группировки объект отнесен к группе Все ОН\ОЗС\Затратный подход, код подгруппы: 0402 «Магазины 250 и более кв. м».

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

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. 22 д ФСО №7, согласно которому 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.

Оценщиком без обоснования не учтено различие земельных участков в составе единых объектов недвижимости аналогов №№ 1-3 и земельного участка, использованного в качестве аналога №3 для определения их стоимости (сс. 57-61). Данный земельный участок находится вблизи социально значимых объектов - железнодорожного вокзала, магазинов и предприятий сервиса, городских учреждений, что позволяет охарактеризовать его местоположение как центр деловой активности согласно приведенной классификации из источника «Справочник Оценщика недвижимости – 2020, Земельные участки. Часть 1» под редакцией Лейфера Л.А. (с. 65), тогда как местоположение земельных участков в составе единых объектов недвижимости аналогов №№ 1-3 относится к категории «зоны автомагистралей».

ВЫВОД

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

Председательствующим на голосование вынесен вопрос об отклонении заявления о пересмотре кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером **36:10:0100243:110**.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 10:

Члены комиссии	За	Против
Калабухов Геннадий Алексеевич	За	
Волков Владимир Викторович	За	
Москалев Алексей Игоревич	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Юсупов Сергей Валентинович	За	

за – 7 членов комиссии;

против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Отклонить заявление.

Вопрос 11. Рассмотрение заявления Бобровского РПТК (ОГРН 1023600530865, 396250, Воронежская область, Бобровский район, г. Бобров, ул. им. Кирова, д. 39) от 10.02.2023 № 17 (кадастровый номер 36:02:1300003:120).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Здание
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:02:1300003:120 Воронежская область, р-н Бобровский, с. Никольское 2-е, ул. Мира, д. 1а
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	5 206 226,88
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	Саморегулируемая организация оценщиков «Союз «Федерация Специалистов Оценщиков»
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	ООО «Оценка и консалтинг»
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	2 153 000,00

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

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией администрации Бобровского муниципального района Воронежской области (вх. от 21.02.2023 № 52/3-1-22/15), согласно которой администрация Бобровского муниципального района Воронежской области считает нецелесообразным уменьшение кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 36:02:1300003:120.

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией ГБУ ВО «ЦГКО ВО» (исх. от 22.02.2023 №52/3-12/64), согласно которой объект недвижимости с кадастровым номером 36:02:1300003:120 представлял собой Здание, наименование: «Магазин ТПС №1», год завершения строительства – 1988 г., количество этажей – 1, в том числе подземных 0, материал стен – «Крупнопанельные», класс конструктивной системы - КС-3, группа капитальности – I и (или) II. В результате группировки объект отнесен к группе Все ОН\ОЗС\Затратный подход, код подгруппы: 0402 «Магазины 250 и более кв. м».

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

В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:

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

ВЫВОД

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

Председательствующим на голосование вынесен вопрос об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером **36:02:1300003:120** в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 11:

Члены комиссии	За	Против
Калабухов Геннадий Алексеевич	За	
Волков Владимир Викторович	За	
Москалев Алексей Игоревич	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Юсупов Сергей Валентинович	За	

за – 7 членов комиссии;
против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Определить кадастровую стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером **36:02:1300003:120** в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

Вопрос 12. Рассмотрение заявления Бобровского РПТК (ОГРН 1023600530865, 396250, Воронежская область, Бобровский район, г. Бобров, ул. им. Кирова, д. 39) от 14.02.2023 № 18 (кадастровый номер 36:02:0000000:4006).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Здание
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:02:0000000:4006 Воронежская область, р-н Бобровский, с. Семено-Александровка, проспект Революции, д. 126а
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	7 179 680,75
Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.
Сведения о СРО оценщиков, члены которой осуществили определение рыночной стоимости объекта	Саморегулируемая организация оценщиков «Союз «Федерация Специалистов Оценщиков»

недвижимости	
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	ООО «Оценка и консалтинг»
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	1 804 000,00

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

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией администрации Бобровского муниципального района Воронежской области (вх. от 21.02.2023 № 52/3-1-22/15), согласно которой администрация Бобровского муниципального района Воронежской области считает нецелесообразным уменьшение кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 36:02:0000000:4006.

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией ГБУ ВО «ЦГКО ВО» (исх. от 22.02.2023 №52/3-12/64), согласно которой в Перечне, предоставленном Росреестром, объект капитального строительства с кадастровым номером 36:02:0000000:4006 имел наименование по документу: «Торговый центр», площадь – 250,8 кв.м, год завершения строительства – 2008 г., этажность – 1, в том числе подземных - 0, материал стен - Из прочих материалов, класс конструктивной системы - КС-3, группа капитальности – III и (или) IV. В результате группировки объект отнесен к расчетной группе 0403.03.02 магазина 1-2 КС-3.

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

В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:

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

ВЫВОД

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

Председательствующим на голосование вынесен вопрос об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером **36:02:0000000:4006** в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 12:

Члены комиссии	За	Против
Калабухов Геннадий Алексеевич	За	
Волков Владимир Викторович	За	
Москалев Алексей Игоревич	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	

Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Юсупов Сергей Валентинович	За	

за – 7 членов комиссии;
против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Определить кадастровую стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером **36:02:0000000:4006** в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

Вопрос 13. Рассмотрение заявления Бобровского РПТК (ОГРН 1023600530865, 396250, Воронежская область, Бобровский район, г. Бобров, ул. им. Кирова, д. 39) от 14.02.2023 № 19 (кадастровый номер 36:02:3400010:72).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Здание
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:02:3400010:72 Воронежская область, р-н Бобровский, с. Сухая Березовка, ул. Карла Маркса, д. ба
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	8 137 014,86
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 оценщиков «Союз «Федерация Специалистов Оценщиков»
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	ООО «Оценка и консалтинг»
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	4 552 000,00

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

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией администрации Бобровского муниципального района Воронежской области (вх. от 21.02.2023 № 52/3-1-22/15), согласно которой администрация Бобровского муниципального района Воронежской области считает нецелесообразным уменьшение кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 36:02:3400010:72.

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией ГБУ ВО «ЦГКО ВО» (исх. от 22.02.2023 №52/3-12/64), согласно которой в Перечне,

предоставленном Росреестром, объект недвижимости с кадастровым номером 36:02:3400010:72 представлял собой Здание, наименование: «Магазин №4», год завершения строительства – 1976 г., количество этажей – 1, в том числе подземных 0, материал стен – «Кирпичные», класс конструктивной системы - КС-1, группа капитальности – I. В результате группировки объект отнесён к группе Все ОН\ОЗС\Затратный подход.

В соответствии с пунктом 9.1 Методических указаний № 226 данный объект оценки в результате группировки отнесён к 4 группе «Объекты коммерческого назначения, предназначенные для оказания услуг населению, включая многофункционального назначения» с присвоением кода подгруппы 0402 «Магазины 250 кв. м. и более кв.м.».

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

В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:

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

ВЫВОД

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

Председательствующим на голосование вынесен вопрос об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером **36:02:3400010:72** в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 13:

Члены комиссии	За	Против
Калабухов Геннадий Алексеевич	За	
Волков Владимир Викторович	За	
Москалев Алексей Игоревич	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Юсупов Сергей Валентинович	За	

за – 7 членов комиссии;
против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Определить кадастровую стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером **36:02:3400010:72** в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

Вопросы 14-15. Рассмотрение заявления общества с ограниченной ответственностью «ЭЗ» (ОГРН 1113668004394, 396002, Воронежская область, Рамонский район, Айдаровское сельское поселение, территория Промышленная, ул.

10-я Промышленная зона, уч. 1) от 14.02.2023 № 20 (кадастровые номера 36:25:6945026:3232, 36:25:6945026:8763).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:25:6945026:3232 Воронежская область, р-н Рамонский, Айдаровское сельское поселение, ул. Промышленная, зона 4, уч. 35-б
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	192 149 465,32
Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.
Сведения о СРО оценщиков, члены которой осуществили определение рыночной стоимости объекта недвижимости	Ассоциация саморегулируемая организация оценщиков «Свободный Оценочный Департамент»
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	ООО Оценочная Компания «Легион-Эксперт»
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	51 442 736,00

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:25:6945026:8763 Воронежская область, р-н Рамонский, Айдаровское сельское поселение, ул. Промышленная, зона 4, уч. 35-в, д
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	199 376 766,96
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	Ассоциация саморегулируемая организация оценщиков «Свободный Оценочный Департамент»
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	ООО Оценочная Компания «Легион-Эксперт»
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	79 853 970,00

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

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией ГБУ ВО «ЦГКО ВО» (исх. от 22.02.2023 №52/3-12/64), согласно которой в Перечне, предоставленном Росреестром,

- земельный участок с кадастровым номером 36:25:6945026:8763 имел следующий вид использования по документу: «Для строительства многофункционального торгово-складского, офисно-гостиничного и развлекательного комплекса». В соответствии с пунктом 9.1 Методических указаний № 226 данный объект оценки в результате группировки отнесён к 4 сегменту «Предпринимательство» с присвоением кода расчета вида использования 04:020 «Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы). Здания, сооружения, помещения, общей площадью свыше 5 000 кв. м с целью размещения одной или нескольких организаций, осуществляющих продажу товаров и (или) оказание услуг», наименование расчетной группы - Все ОНПРЕДПРИНИМАТЕЛЬСТВО\СНП.

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

- земельный участок с кадастровым номером 36:25:6945026:3232 имел следующий вид использования по документу: «Для строительства многофункционального торгово-складского, офисно-гостиничного и развлекательного комплекса». В соответствии с пунктом 9.1 Методических указаний № 226 данный объект оценки в результате группировки отнесён к 5 сегменту «Отдых (рекреация)» с присвоением кода расчета вида использования 04:097 «Объекты придорожного сервиса. Предоставление гостиничных услуг в качестве придорожного сервиса», наименование расчетной группы - Все ОНГОСТИНИЦЫ\УПКС.

Кадастровая стоимость данного объекта рассчитывалась по среднеарифметическому значению, метка: по кварталу, значение фактора: с учётом фактора: нет. Код расчёта вида использования: 04:097, с учётом кода расчёта вида использования: да.

Расчёт на основе сегментов и подгрупп (включая вложенные): Сегмент 5\Все ОНГОСТИНИЦЫ.

В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:

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

При составлении отчета нарушено требование ст. 11 Федерального закона «Об оценочной деятельности в РФ» №135-ФЗ «отчет не должен допускать неоднозначное толкование или вводить в заблуждение» и требование пп б) п. 22 ФСО № 7 «в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным».

При определении рыночной стоимости земельных участков оценщик использует несопоставимые с объектом оценки по виду разрешённого использования объекты-аналоги. Данные объекты-аналоги по виду разрешенного использования относятся к земельным участкам под производственную деятельность (сс. 40-41 отчета), тогда как объекты оценки согласно сведениям ЕГРН и анализу наиболее эффективного использования (с. 37 отчета) относятся к коммерческой деятельности. Без обоснования отсутствует корректировка, учитывающая разницу вида разрешенного использования.

ВЫВОД

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

Председательствующим на голосование вынесен вопрос об отклонении заявления о пересмотре кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером **36:25:6945026:3232**.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 14:

Члены комиссии	За	Против
Калабухов Геннадий Алексеевич	За	
Волков Владимир Викторович	За	
Москалев Алексей Игоревич	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Юсупов Сергей Валентинович	За	

за – 7 членов комиссии;
против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Отклонить заявление.

Председательствующим на голосование вынесен вопрос об отклонении заявления о пересмотре кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером **36:25:6945026:8763**.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 15:

Члены комиссии	За	Против
Калабухов Геннадий Алексеевич	За	
Волков Владимир Викторович	За	
Москалев Алексей Игоревич	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Юсупов Сергей Валентинович	За	

за – 7 членов комиссии;

против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Отклонить заявление.

Вопрос 16. Рассмотрение заявления общества с ограниченной ответственностью «Боркрупы» (ОГРН 1153668004368, 397172, Воронежская область, г. Борисоглебск, ул. 40 лет Октября, д. 309, офис 88) от 15.02.2023 № 21 (кадастровый номер 36:04:0103069:25).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:04:0103069:25 Воронежская область, г. Борисоглебск, ул. 40 лет Октября, 309
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	43 069 652,10
Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.
Сведения о СРО оценщиков, члены которой осуществили определение рыночной стоимости объекта недвижимости	Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков (СМАО)
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	Частнопрактикующий оценщик Трюшникова Юлия Александровна
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	24 923 600,00

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

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией ГБУ ВО «ЦГКО ВО» (исх. от 22.02.2023 №52/3-12/64), согласно которой в Перечне, предоставленном Росреестром, земельный участок с кадастровым номером 36:04:0103069:25 имел следующий вид использования по документу: «для эксплуатации нежилых отдельно стоящих зданий литер Л,Л1,п/Л1,л,л1,В,п/В, эксплуатации отдельно стоящего здания литер К». В соответствии с пунктом 9.1 Методических указаний №226 данный объект оценки в результате группировки отнесен к сегменту б «Производственная деятельность» с присвоением кода расчета вида использования 06:060 «Строительная промышленность. Размещение зданий, сооружений, предназначенных для производства: строительных материалов (кирпичей, пиломатериалов, цемента, крепежных материалов), бытового и строительного газового и сантехнического оборудования, лифтов и подъемников,

столярной продукции, сборных домов или их частей и тому подобной продукции», наименование расчетной группы Все ОНПРОИЗВОДСТВОПРОМГНП.

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

В отчете отсутствует обоснование использования данных за 1 квартал 2021 года при описании обзора рынка земельных участков (с. 22 отчета), в то время как дата оценки 01.01.2022. Кроме того, при введении корректировки на площадь (с. 48-49 отчета) также отсутствует обоснование использования данных по коэффициенту торможения за 2 квартал 2019 года. Применение устаревших данных некорректно, так как приводит к искажению итоговых результатов.

ВЫВОД

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

Председательствующим на голосование вынесен вопрос об отклонении заявления о пересмотре кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером **36:04:0103069:25**.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 16:

Члены комиссии	За	Против
Калабухов Геннадий Алексеевич	За	
Волков Владимир Викторович	За	
Москалев Алексей Игоревич	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Юсупов Сергей Валентинович	За	

за – 7 членов комиссии;
против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Отклонить заявление.

Вопросы 17-18. Рассмотрение заявления Россошанского районного потребительского кооператива (ОГРН 1023601233457, 396651, Воронежская область, Россошанский район, г. Россошь, ул. Элеваторная, д. 1а) от 16.02.2023 № 22 (кадастровые номера 36:27:0820005:35, 36:27:0190006:97).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Здание
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:27:0820005:35 Воронежская область, р-н Россошанский, х. Лощина, ул. Центральная, д. 3
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	6 549 862,50
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.)	3 472 000,00

Вид объекта недвижимости	Здание
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:27:0190006:97 Воронежская область, р-н Россошанский, с. Александровка, ул. Ленина, д. 42
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	7 497 479,65
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.)	4 727 000,00

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

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией ГБУ ВО «ЦГКО ВО» (исх. от 22.02.2023 №52/3-12/64), согласно которой в Перечне, предоставленном Росреестром,

- объект капитального строительства с кадастровым номером 36:27:0820005:35 имел наименование по документу: «Нежилое здание», год ввода в эксплуатацию – 1988 г., этажность – 1, в том числе подземных - 0, материал стен - Железобетонные, класс конструктивной системы – КС-3, группа капитальности – I и (или) II. В результате группировки объект отнесён к группе ОЗС\Затратный подход.

- объект капитального строительства с кадастровым номером 36:27:0190006:97 имел наименование по документу: «Отдельно стоящее здание», год ввода в эксплуатацию – 1976 г., этажность – 1, в том числе подземных - 0, материал стен - Железобетонные, класс конструктивной системы – КС-3, группа капитальности – I и (или) II. В результате группировки объект отнесён к группе ОЗС\Затратный подход.

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 данных объектов рассчитывалась затратным подходом, методом определения стоимости затрат на воспроизводство.

В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:

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

ВЫВОД

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

Председательствующим на голосование вынесен вопрос об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером **36:27:0820005:35** в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 17:

Члены комиссии	За	Против
Калабухов Геннадий Алексеевич	За	
Волков Владимир Викторович	За	
Москалев Алексей Игоревич	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	

Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Юсупов Сергей Валентинович	За	

за – 7 членов комиссии;
против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Определить кадастровую стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером **36:27:0820005:35** в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

Председательствующим на голосование вынесен вопрос об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером **36:27:0190006:97** в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 18:

Члены комиссии	За	Против
Калабухов Геннадий Алексеевич	За	
Волков Владимир Викторович	За	
Москалев Алексей Игоревич	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Юсупов Сергей Валентинович	За	

за – 7 членов комиссии;
против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Определить кадастровую стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером **36:27:0190006:97** в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

Вопрос 19. Рассмотрение заявления

от 16.02.2023 № 23 (кадастровый номер 36:03:0100050:451).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Здание
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:03:0100050:451 Воронежская область, р-н Богучарский, г. Богучар, ул. Дзержинского, д. 50
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	11 790 946,76
Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на

	которую была установлена его кадастровая стоимость.
Сведения о СРО оценщиков, члены которой осуществили определение рыночной стоимости объекта недвижимости	Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков (СМАО)
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	Частнопрактикующий оценщик Трюшникова Юлия Александровна
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	7 540 000,00

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

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией ГБУ ВО «ЦГКО ВО» (исх. от 22.02.2023 №52/3-12/64), согласно которой в Перечне, предоставленном Росреестром, объект капитального строительства с кадастровым номером 36:03:0100050:451 имел наименование по документу: «Магазин», площадь – 419,8 кв. м, год ввода в эксплуатацию – 2022 г., этажность – 2, в том числе подземных - 0, материал стен - из мелких бетонных блоков, класс конструктивной системы - КС-3, группа капитальности – I и (или) II.

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

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

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. 22 д ФСО №7, согласно которому 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.

Оценщиком без обоснования не учтено различие земельных участков в составе единых объектов недвижимости аналогов №№ 1-3 и земельного участка, использованного в качестве аналога №3 для определения их стоимости (сс. 57-61). Данный земельный участок находится вблизи социально значимых объектов - железнодорожного вокзала, магазинов и предприятий сервиса, городских учреждений, что позволяет охарактеризовать его местоположение как центр деловой активности согласно приведенной классификации из источника «Справочник

Оценщика недвижимости – 2020, Земельные участки. Часть 1» под редакцией Лейфера Л.А. (с. 66), тогда как местоположение земельных участков в составе единых объектов недвижимости аналогов №№ 1-3 относится к категории «зоны автомагистралей».

ВЫВОД

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

Председательствующим на голосование вынесен вопрос об отклонении заявления о пересмотре кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером **36:03:0100050:451**.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 19:

Члены комиссии	За	Против
Калабухов Геннадий Алексеевич	За	
Волков Владимир Викторович	За	
Москалев Алексей Игоревич	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Юсупов Сергей Валентинович	За	

за – 7 членов комиссии;
против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Отклонить заявление.

Вопрос 20. Рассмотрение заявления

от

16.02.2023 № 24 (кадастровый номер 36:14:0012001:68).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Помещение
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:14:0012001:68 Воронежская область, р-н Лискинский, г. Лиски, ул. Коммунистическая, 21
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	20 362 339,96
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	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.)	14 978 000,00

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

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией ГБУ ВО «ЦГКО ВО» (исх. от 22.02.2023 №52/3-12/64), согласно которой в Перечне, предоставленном Росреестром, объект капитального строительства с кадастровым номером 36:14:0012001:68 имел наименование по документу: «Торговая площадь», этажность – 1, в том числе подземных - 0. В результате группировки объект отнесён к группе ОЗС\УПКС.

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 0400, наименование расчетной подгруппы: Все ОН\ОЗС\УПКС.

Кадастровая стоимость объекта оценки рассчитывалась сравнительным подходом, методом оценки на основе УПКС.

В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:

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

ВЫВОД

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

Председательствующим на голосование вынесен вопрос об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером **36:14:0012001:68** в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 20:

Члены комиссии	За	Против
Калабухов Геннадий Алексеевич	За	
Волков Владимир Викторович	За	
Москалев Алексей Игоревич	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Юсупов Сергей Валентинович	За	

за – 7 членов комиссии;
против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Определить кадастровую стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером **36:14:0012001:68** в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

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

Председатель комиссии

Подписан: Юсупов Сергей Валентинович
DN: C=RU, S=Воронежская область, L=г. Воронеж,
T=Руководитель, O=ДЕПАРТАМЕНТ
ИМУЩЕСТВЕННЫХ И ЗЕМЕЛЬНЫХ ОТНОШЕНИЙ
ВОРОНЕЖСКОЙ ОБЛАСТИ, SNILS=01947881390,
INN=772336937250, E=dizo@govvrn.ru, G=Сергей
Валентинович, SN=Юсупов, CN=Юсупов Сергей
Валентинович
Основание: Я являюсь автором этого документа
Местоположение: г. Воронеж, пл. Ленина 12

С.В. Юсупов