



**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 № 19

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

02.11.2022

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

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

Заместитель генерального директора
ОАО «Воронежстройинформ», оценщик

Дмитрий Сергеевич
Чернов

Присутствовали:

Директор ГБУ ВО «ЦГКО ВО»

Сергей Николаевич
ТретьяковНачальник отдела мониторинга рынка недвижимости
ГБУ ВО «ЦГКО ВО»Елена Вячеславовна
Немцова

Представитель АО ЦДС «Дорога»

Наталья Николаевна
Панина**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
12.10.2022 № 282 (кадастровый номер 36:10:1000011:52).
2. Рассмотрение заявления от
12.10.2022 № 283 (кадастровый номер 36:10:0100203:110).
3. Рассмотрение заявления от
17.10.2022 № 291 (кадастровый номер 36:10:0100123:58).
4. Рассмотрение заявления от
17.10.2022 № 292 (кадастровый номер 36:10:1000042:214).
- 5-6. Рассмотрение заявления Общества с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Воронежское монтажное управление-2» (ОГРН 1153668002388, 394033, г. Воронеж, ул. Витрука, 15) от 13.10.2022 №284 (кадастровые номера 36:34:0102003:11423, 36:34:0102003:11424).
7. Рассмотрение заявления Индивидуального предпринимателя Крыловой Натальи Сергеевны (ОГРНИП 309366832000017, 394030, г. Воронеж, пр-кт Московский, 147а, кв. 270) от 14.10.2022 № 285 (кадастровый номер 36:32:0100117:169).
- 8-9. Рассмотрение заявления Индивидуального предпринимателя Алентьевой Валентины Николаевны (ОГРНИП 309360132200016, 397030, Воронежская область, г. Эртиль, ул. К. Маркса, д. 2д) от 14.10.2022 № 286 (кадастровые номера 36:32:0100117:191, 36:32:0100111:234).
10. Рассмотрение заявления Акционерного общества Центр дорожного строительства «Дорога» (ОГРН 1103668041025, 396335, Воронежская область, Новоусманский район, с. Александровка, ул. Автодорожная, д. 3) от 17.10.2022 № 287 (кадастровый номер 36:16:5500001:4165).
11. Рассмотрение заявления от 17.10.2022 № 288 (кадастровый номер
36:16:0102017:133).
12. Рассмотрение заявления

от 17.10.2022 № 289 (кадастровый номер
36:16:0102017:240).

13-14. Рассмотрение заявления

от 17.10.2022 № 290

(кадастровые номера 36:03:5500017:252, 36:03:5500017:253).

15. Рассмотрение заявления

от

17.10.2022 № 293 (кадастровый номер 36:10:1000041:71).

16. Рассмотрение заявления

от

17.10.2022 № 294 (кадастровый номер 36:10:1000069:216).

17. Рассмотрение заявления Открытого акционерного общества «Керамик» (ОГРН 1023600606347, 397165, Воронежская область, г. Борисоглебск, ул. Матросовская, д. 111) от 17.10.2022 № 295 (кадастровый номер 36:04:0101049:54).

18. Рассмотрение заявления

от 19.10.2022 № 296 (кадастровый номер

36:34:0203006:961).

19-20. Рассмотрение заявления Общества с ограниченной ответственностью «ИК Масловский» (ОГРН 1183668004992, 396333, Воронежская область, Новоусманский район, Никольское с.п., Индустриальный парк «Масловский», ул. 7-я парковая, зд. 1) от 20.10.2022 № 297 (кадастровые номера 36:16:5500006:171, 36:16:5500006:393).

21. Рассмотрение заявления

от 21.10.2022 № 298 (кадастровый номер

36:34:0209016:2249).

22. Рассмотрение заявления

от 21.10.2022 № 299 (кадастровый

номер 36:34:0209016:2248).

23. Рассмотрение заявления

от

21.10.2022 № 300 (кадастровый номер 36:10:3000010:772).

24-25. Рассмотрение заявления

от 21.10.2022 № 301 (кадастровые номера

36:10:3000024:48, 36:22:0100021:78).

26. Рассмотрение заявления

от

21.10.2022 № 302 (кадастровый номер 36:18:0500001:350).

27-28. Рассмотрение заявления Общества с ограниченной ответственностью «Спектр» (ОГРН 1023601511450, 397903, Воронежская область, г. Лиски, ул. Фестивальная, д. 4а) от 21.10.2022 № 303 (кадастровые номера 36:14:0012004:155, 36:14:0017002:305).

29-30. Рассмотрение заявления

от 21.10.2022 № 304 (кадастровые

номера 36:34:0310012:1636, 36:34:0310012:1642).

31. Рассмотрение заявления

от

21.10.2022 № 305 (кадастровый номер 36:27:0010301:796).

32-33. Рассмотрение заявления

от 21.10.2022 № 306

(кадастровые номера 36:20:0100014:1227, 36:20:0100032:1456).

34. Рассмотрение заявления

от 21.10.2022 № 307 (кадастровый

номер 36:20:0100015:78).

35. Рассмотрение заявления Общества с ограниченной ответственностью «Павловск-АТБ» (ОГРН 1093620000374, 396420, Воронежская область, Павловский район, г. Павловск, территория промзона Павловск-Калач, здание 60, корпус 1) от 24.10.2022 № 308 (кадастровый номер 36:03:0100013:112).

36-39. Рассмотрение заявления Общества с ограниченной ответственностью «М-5» (ОГРН 1173668046771, 396422, Воронежская область, г. Павловск, ул. Набережная, 3) от 24.10.2022 № 309 (кадастровые номера 36:20:3300013:151, 36:20:3300018:200, 36:34:0306034:788, 36:34:0603026:969).

40. Рассмотрение заявления

от

24.10.2022 № 310 (кадастровый номер 36:10:0100165:4).

41. Рассмотрение заявления

от

24.10.2022 № 311 (кадастровый номер 36:10:1000069:41).

42. Рассмотрение заявления

от

24.10.2022 № 312 (кадастровый номер 36:10:0100187:117).

В связи с присутствием на заседании представителя АО ЦДС «Дорога» председательствующий предложил рассмотреть первым вопрос №10 повестки.

Вопрос 10. Рассмотрение заявления Акционерного общества Центр дорожного строительства «Дорога» (ОГРН 1103668041025, 396335, Воронежская область, Новоусманский район, с. Александровка, ул. Автодорожная, д. 3) от 17.10.2022 № 287 (кадастровый номер 36:16:5500001:4165).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:16:5500001:4165 Воронежская область, р-н Новоусманский, п. Отрадное, в 750 м от поворота с магистрали М-4 «Дон» на п. Отрадное
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	86 258 599,20
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 организация Ассоциация «Межрегиональный союз оценщиков»
Сведения об оценщике, выполнившем	ООО «Рада»

отчет	
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	30 272 913,60

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 02.11.2022 № 52/3-12/353), согласно которой в Перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром, земельный участок с кадастровым номером 36:16:5500001:4165 имел следующий вид использования по документу: «для размещения асфальтобетонного завода», что дало основание отнести его к 6 сегменту «Производственная деятельность» с присвоением кода расчёта вида использования 06:000 «Производственная деятельность». В соответствии с пунктом 9.1 Методических указаний № 226 данный объект оценки в результате группировки отнесен к группе расчета 06.000.02.

Кадастровая стоимость данного объекта рассчитывалась сравнительным подходом методом УПКС (Определение кадастровой стоимости на основе среднего УПКС по населенному пункту).

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» от 29 июля 1998 г. №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».

В отчете допущена ошибка при использовании величины значения скидки на условия продажи к цене предложения. При проведении корректировки к цене предложения (с. 43, 46 отчета) в зависимости от класса объектов к объектам-аналогам № 1, 2 и 3 применено значение скидки на торг 17,9 % для неактивного рынка земельных участков индустриальной застройки. При этом объект-аналог № 1 имеет вид разрешенного использования «Отдых (рекреация)», объект-аналог № 2 - «Для строительства и эксплуатации многофункционального торгового центра», объект-аналог № 3 - «Для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства».

В отчете выявлено противоречие относительно активности рынка объекта оценки. На с. 28 отчета представлена информация о том, что рынок земельных участков коммерческого назначения является неактивным, тогда как объект оценки имеет вид разрешенного использования – «для размещения асфальтобетонного завода» и относится к земельным участкам промышленного назначения.

Кроме того, на с. 28 отчета в разделе 4.4. представлены «фактические данные» о ценах сделок и предложений земельных участков с разрешенным использованием – «для коммерческих целей» с ценой за единицу площади от 58,89 руб./кв.м до 1

598,84 руб./кв.м, однако на с. 29 сделан вывод о стоимости земельных участков производственного назначения от 60 до 950 руб./кв.м.

Удельный показатель итоговой величины рыночной стоимости земельного участка – 482,36 руб./кв.м (с.45 отчета) находится ниже границ представленного диапазона средних удельных цен продажи земельных участков (600 - 1400 руб./кв.м.) для вида разрешенного использования «индустриальная застройка» Новоусманского района (в соответствии с таблицей, приведенной в разделе 4.3 в анализе рынка недвижимости региона местоположения объекта оценки, при анализе цен по назначению участков на с. 28 отчета). Учитывая, что удельный показатель рыночной стоимости объекта оценки не соответствует диапазону рыночных цен, приведенных в данном отчете, расчет рыночной стоимости выполнен некорректно.

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 **36:16:5500001:4165**.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 10:

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

за – 7 членов комиссии;
против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Отклонить заявление.

Вопрос 1. Рассмотрение заявления

12.10.2022 № 282 (кадастровый номер 36:10:1000011:52).

от

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 саморегулируемая организация «Деловой союз оценщиков»
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	ООО «Статус»
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	839 000,00

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 24.10.2022 № 52/3-1-22/136), 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 02.11.2022 № 52/3-12/353), согласно которой объект капитального строительства 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 УПКС на основе текущей группы.

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».

На с. 52 отчета в таблице 17 оценщик необоснованно не применил корректировку на дату предложения объекта-аналога № 2. Объект-аналог № 2 представлен на рынке практически на 2 года ранее даты оценки.

На с. 61 отчета при использовании корректировки на площадь применяются данные коэффициента торможения 2015 года (-0,03), а на сс. 76-77 отчета – 2020 года (-0,13), которые значительно отличаются между собой. Не обосновано применение величин коэффициентов торможения на разные даты.

В отчете отсутствует обоснование использования величины корректирующего коэффициента на местоположение для объекта оценки из таблицы 18 на с. 54 отчета. Объект оценки из таблицы 18 является объектом-аналогом № 2 с адресом: Семилукский район с. Девица, улица Гагарина, 2. При проведении корректировки на местоположение (сс. 58-59 отчета) в зависимости от статуса населенного пункта, объект оценки отнесен к «райцентру сельскохозяйственного района» с применением коэффициента 0,60 (в соответствии с таблицей, приведенной на с. 59 отчета). Однако объект оценки расположен в с. Девица и, в соответствии со статусом населенного пункта, может быть отнесен и к «прочим населенным пунктам».

Противоречивая информация об объекте-аналоге № 3 - на с. 74 отчета оценщик указал «Техническое состояние объекта – удовлетворительное, уровень отделки – стандарт». Однако на с. 63 отчета таблица 24 в физических характеристиках технического состояние здания оценено как хорошее. Отсутствует подтверждающая информация по состоянию объекта.

В отчете допущена арифметическая ошибка при расчете корректировки на площадь. На с. 80 отчета приведено описание корректировки на площадь для объекта-аналога № 3 в рамках сравнительного подхода. При пересчете по использованной в отчете формуле результат корректирующего значения не совпадает с представленным.

В отчете допущена арифметическая ошибка при расчете корректировки на местоположение относительно областного центра. На сс. 93-94 отчета приведено описание корректировки на местоположение для объектов-аналогов в рамках доходного подхода. При пересчете по использованной в отчете формуле результат корректирующих значений не совпадает с представленным.

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 отчете нарушены критерии отбора объектов-аналогов. В п.10.3. на с. 29 отчета указан 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 в выборку не попал объект-аналог под номером 1 из таблицы 14 отчета, который более сопоставим с объектом оценки по местоположению.

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 1:

Члены комиссии	За	Против
Калабухов Геннадий Алексеевич	За	
Волков Владимир Викторович	За	
Кнуров Александр Дмитриевич	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Тархов Александр Евгеньевич	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

12.10.2022 № 283 (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 саморегулируемая организация «Деловой союз оценщиков»
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	ООО «Статус»
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	23 476 000,00

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 24.10.2022 № 52/3-1-22/136), 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 02.11.2022 № 52/3-12/353), согласно которой в Перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром, объект капитального строительства 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 стоимости затрат на воспроизводство/замещение.

В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:

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

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

На с. 13 в таблице 10 отчета оценщик указал неверную кадастровую стоимость (8 283 212,49 руб.) для объекта оценки. Кадастровая стоимость объекта оценки с кадастровым номером 36:10:0100203:110 по состоянию на 01.01.2021г. составила 41 706 164,84 руб.

В отчете приведена противоречивая информация в отношении характеристик объекта оценки. Группа капитальности в отчете на с. 14 указана - I, тогда как по данным ЕГРН группа капитальности - II, III, материал стен в отчете указан кирпич, тогда как по данным ЕГРН смешанные.

На с. 27 отчета объект оценки, представляющий собой «магазин по торговле непродовольственными товарами» необоснованно отнесен к «объектам общественного питания».

На с. 57 в таблице 21 отчета оценщик указал неверный кадастровый номер объекта оценки (36:10:0100283:80).

На с. 55 отчета приведена противоречивая информация об объекте-аналоге №2. В объявлении содержится информация о площади земельного участка - 3000 кв.м., на копии образа публичной кадастровой карты – 4880 кв.м. В пояснении к данному объекту-аналогу оценщик также делает вывод, что площадь объекта-аналога - 4 880 кв. м. Однако далее в расчетах использована площадь 3000 кв. м.

На с. 59 отчета в таблице 22 отчета оценщик указал неверный кадастровый номер для объекта оценки (36:10:0100283:80) и неверное местоположение объекта оценки (Воронежская область, р-н. Новохоперский, г. Новохоперск, ул. 25 Октября, д. 236).

В отчете отсутствует обоснование использования величины корректирующего коэффициента на местоположение для объекта оценки из таблицы 25 на с. 63 отчета. При проведении корректировки на местоположение (сс. 59-60 отчета) в зависимости от статуса населенного пункта, объект оценки отнесен к «райцентру с развитой промышленностью» с применением коэффициента 0,72 (в соответствии с таблицей, приведенной на с. 62 отчета). Однако объект оценки расположен в г. Павловске и, в соответствии со статусом населенного пункта, может быть отнесен к «райцентрам сельскохозяйственных районов». Оценщиком не приведены критерии выбора статуса населенного пункта.

На сс. 64-65 отчета при использовании корректировки на площадь, применяются данные коэффициента торможения 2015 года (-0,03), а на с. 76 отчета – 2020 года (-0,13), которые значительно отличаются между собой. Не обосновано применение величин коэффициентов торможения на разные даты.

В отчете содержится противоречивая информация в отношении объекта-аналога № 3. На с. 80 в отношении объекта-аналога № 3 указано расположение: «в глубине квартала», тогда как при расчете стоимости земельного участка для этого объекта на с. 60 указано: «на красной линии».

В отчете отсутствует обоснование использования среднего значения корректировки на долю объектов капитального строительства (ОКС) в едином объекте недвижимости (ЕОН). При определении доли стоимости, приходящейся на улучшения в общей стоимости единого объекта недвижимости, оценщик принял среднее значение из таблицы справочника оценщика недвижимости с. 100 отчета. При определении стоимости доходным подходом оценщик использует объекты-аналоги, плотность застройки которых несопоставима (объект-аналог №1 – 0,99; объект-аналог №2 – 0,92; объект-аналог №3 – 0,22), соответственно, применять единую корректировку на долю ОКС некорректно.

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 отчете нарушены критерии отбора объектов-аналогов. В п.10.3. на с. 29 отчета указан 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 в выборку не попали объекты-аналоги под номерами 1, 2 и 13 из таблицы 16 отчета, которые более сопоставимы с объектом оценки по площади.

Не обоснован выбор объектов-аналогов для определения арендной ставки. Объект-аналог №1 из таблицы 17 на с.34 отчета более сопоставим по площади с объектом оценки, чем объекты-аналоги №7 и №9, отобранные оценщиком для расчетов.

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 2:

Члены комиссии	За	Против
Калабухов Геннадий Алексеевич	За	
Волков Владимир Викторович	За	
Кнуров Александр Дмитриевич	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Тархов Александр Евгеньевич	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

17.10.2022 № 291 (кадастровый номер 36:10:0100123:58).

от

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 саморегулируемая организация «Деловой союз оценщиков»
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	ООО «Статус»
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	4 886 000,00

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

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией администрации Калачеевского муниципального района Воронежской области (вх. от 24.10.2022 № 52/3-1-22/136), 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 02.11.2022 № 52/3-12/353), согласно которой в Перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром, объект капитального строительства 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 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. 22б 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».

В отчете в качестве объектов-аналогов использованы объекты недвижимости, несопоставимые с объектом оценки по ценообразующим факторам. Объекты-аналоги №№ 1, 2, 3, использованные в сравнительном подходе, а также, объект-аналог № 2, использованный в доходном подходе, несопоставимы с оцениваемым объектом по площади, классу здания, характеру окружающей застройки, типу населенного пункта, расстоянию от областного центра. Объект-аналог № 2, использованный в доходном подходе, несопоставим с объектом оценки по плотности застройки земельного участка.

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».

На с. 50 отчета приведена противоречивая информация об объекте-аналоге №2. В объявлении содержится информация о площади земельного участка - 3000 кв.м., на копии образа публичной кадастровой карты – 4880 кв.м. В пояснении к данному объекту-аналогу оценщик так же делает вывод, что площадь объекта-аналога - 4 880 кв. м. Однако далее в расчетах использована площадь 3000 кв. м. В отчете отсутствует информация о том, какая именно часть земельного участка выставлена на продажу. Соответственно, невозможно определить сопоставимость объекта-аналога № 2 с земельными участками в составе объектов-аналогов по основным ценообразующим факторам: форме, расположению относительно «красной» линии, наличию свободного подъезда к участку.

В отчете приведена противоречивая информация относительно аналога №1, использованного в рамках доходного подхода (с. 83). Объявление содержит информацию о сдаче в аренду магазина, вместе с тем, на земельном участке расположен дополнительный склад. Исходя из приведенной информации невозможно сделать однозначный вывод о составе объекта, предлагаемого к аренде.

В отчете допущена ошибка при применении корректировки на этаж. В объявлении объекта-аналога №3, использованного в рамках доходного подхода, этаж расположения не указан (с. 88).

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 обоснование применения величины корректирующего коэффициента на местоположение к ценам аналогов №№ 2,3, определенного в соответствии со «Справочник оценщика недвижимости – 2020» под редакцией Лейфера Л.А. Согласно табл. 31 (с. 92), значение коэффициента составляет 1,5. При этом в расчетной таблице (табл. 34, с. 96) применена корректировка на местоположение в размере 5%, противоречащая определенному ранее значению коэффициента 1,5.

При составлении отчета нарушено требование п. 28 ФСО № 7: «в процессе согласования промежуточных результатов оценки недвижимости, полученных с применением разных подходов, следует проанализировать достоинства и недостатки этих подходов, объяснить расхождение промежуточных результатов и на основе проведенного анализа определить итоговый результат оценки недвижимости».

В отчете на с. 103 отсутствует анализ существенного расхождения результатов, полученных с использованием различных подходов. Значения результатов, полученных в рамках сравнительного и доходного подходов, отличаются в 1,9 раза.

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 3:

Члены комиссии	За	Против
Калабухов Геннадий Алексеевич	За	
Волков Владимир Викторович	За	
Кнуров Александр Дмитриевич	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Тархов Александр Евгеньевич	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

17.10.2022 № 292 (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 саморегулируемая организация «Деловой союз оценщиков»
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	ООО «Статус»
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	1 730 000,00

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 24.10.2022 № 52/3-1-22/136), 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 02.11.2022 № 52/3-12/353), согласно которой в Перечне, предоставленном Росреестром, объект капитального строительства 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 отнесен к группе ОЗС\Затратный подход\0402.02.02.

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. 22б 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».

В отчете в качестве объектов-аналогов использованы объекты недвижимости, несопоставимые с объектом оценки по ценообразующим факторам. Объекты-аналоги №№ 1, 2, 3, использованные в сравнительном подходе, а также, объект-аналог № 2, использованный в доходном подходе, несопоставимы с оцениваемым объектом по характеру окружающей застройки, расстоянию от областного центра. Объект-аналог № 1, использованный в доходном подходе, несопоставим с объектом оценки по типу населенного пункта. Объект-аналог № 2, использованный в доходном подходе, несопоставим с объектом оценки по плотности застройки земельного участка.

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».

На с. 50 отчета приведена противоречивая информация об объекте-аналоге №2. В объявлении содержится информация о площади земельного участка - 3000 кв.м., на копии образа публичной кадастровой карты – 4880 кв.м. В пояснении к

данному объекту-аналогу оценщик так же делает вывод, что площадь объекта-аналога - 4 880 кв. м. Однако далее в расчетах использована площадь 3000 кв. м. В отчете отсутствует информация о том, какая именно часть земельного участка выставлена на продажу. Соответственно, невозможно определить сопоставимость объекта-аналога № 2 с земельными участками в составе объектов-аналогов по основным ценообразующим факторам: форме, расположению относительно «красной» линии, наличию свободного подъезда к участку.

В отчете приведена противоречивая информация относительно аналога №1, использованного в рамках доходного подхода (с. 82). Объявление содержит информацию о сдаче в аренду магазина, вместе с тем, на земельном участке расположен дополнительный склад. Исходя из приведенной информации невозможно сделать однозначный вывод о составе объекта, предлагаемого к аренде.

В отчете допущена ошибка при применении корректировки на этаж (с. 96). В объявлении объекта-аналога №3, использованного в рамках доходного подхода, этаж расположения не указан (с. 88).

При составлении отчета нарушено требование п. 28 ФСО № 7: «в процессе согласования промежуточных результатов оценки недвижимости, полученных с применением разных подходов, следует проанализировать достоинства и недостатки этих подходов, объяснить расхождение промежуточных результатов и на основе проведенного анализа определить итоговый результат оценки недвижимости».

В отчете на с. 102 отсутствует анализ существенного расхождения результатов, полученных с использованием различных подходов. Значения результатов, полученных в рамках сравнительного и доходного подходов, отличаются в 1,5 раза.

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 4:

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

за – 7 членов комиссии;

против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Отклонить заявление.

Вопросы 5-6. Рассмотрение заявления Общества с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Воронежское монтажное управление-2» (ОГРН 1153668002388, 394033, г. Воронеж, ул. Витрука, 15) от 13.10.2022 №284 (кадастровые номера 36:34:0102003:11423, 36:34:0102003:11424).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:34:0102003:11423 Воронежская область, г. Воронеж, ул. Федора Тютчева, земельный участок 107
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	45 271 600,96
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 саморегулируемая организация «Деловой союз оценщиков»
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	ООО «Статус»
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	26 033 340,00

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:34:0102003:11424 Воронежская область, г. Воронеж, ул. Федора Тютчева, земельный участок 107
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	45 209 138,31
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.)	26 093 800,00

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

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией администрации городского округа город Воронеж (вх. от 31.10.2022 № 52/3-1-22/144), согласно которой администрация городского округа город Воронеж считает нецелесообразным уменьшение кадастровой стоимости объектов недвижимости с кадастровыми номерами 36:34:0102003:11423, 36:34:0102003:11424.

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией ГБУ ВО «ЦГКО ВО» (исх. от 02.11.2022 № 52/3-12/353), согласно которой в Перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром, земельный участок с кадастровым номером 36:34:0102003:11423 имел следующий вид использования по документу: «многоквартирные многоэтажные жилые дома». В соответствии с пунктом 9.1 Методических указаний № 226 данный объект оценки в результате группировки отнесён к 2 сегменту «Жилая застройка (среднеэтажная и многоэтажная)» с присвоением кода расчета вида использования 02:060 «Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) в целом», наименование расчетной группы 02.000.01;

земельный участок с кадастровым номером 36:34:0102003:11424 имел следующий вид использования по документу: «Многоквартирные многоэтажные жилые дома». В соответствии с пунктом 9.1 Методических указаний № 226 данный объект оценки в результате группировки отнесён к 2 сегменту «Жилая застройка (среднеэтажная и многоэтажная)» с присвоением кода расчета вида использования 02:060 «Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) в целом», наименование расчетной группы 02.000.01.

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

В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:

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

При составлении отчета нарушено требование ст. 11 Федерального закона об оценочной деятельности в РФ №135-ФЗ, согласно которому, отчет не должен допускать неоднозначное толкование или вводить в заблуждение, а также, 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 не обосновано применение корректирующего коэффициента на статус населенного пункта к цене объекта-аналога № 2 (сс. 53, 55, 59). Согласно приведенному источнику информации (с. 59) местоположению земельного участка в областном центре соответствует коэффициент 1 (объект оценки расположен в г. Воронеж), местоположению в населенном пункте в ближайшей окрестности областного - 0,81 (объект-аналог № 2 расположен в с. Бабяково). Основным

правилом внесения корректировок является то, что при корректировке фактических цен продаж сопоставимых объектов поправки производятся от объекта аналога к объекту оценки (Справочник оценщика недвижимости 2018 «Земельные участки часть 1 Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение», Лейфер Л.А., Крайникова Т.В., г. Нижний Новгород, 2018 г., сс. 68, 69). Предлагаемый авторами источника информации алгоритм расчета корректировки для данного случая - следующий: $1/0,81=1,23$, тогда как оценщиком применяется величина корректирующего коэффициента 0,81.

При составлении отчета нарушены требования п.8 ФСО №1, согласно которому, информация о событиях, произошедших после даты оценки, может быть использована для определения стоимости объекта оценки только для подтверждения тенденций, сложившихся на дату оценки, в том случае, когда такая информация соответствует сложившимся ожиданиям рынка на дату оценки.

Оценщик использует информацию о событиях, произошедших после даты оценки. Даты оценки объектов – 08.12.2021 г., 21.12.2021 г. Дата обновления объявления о продаже объекта-аналога №3 - 06.07.2022 г.

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 **36:34:0102003:11423**.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 5:

Члены комиссии	За	Против
Калабухов Геннадий Алексеевич	За	
Волков Владимир Викторович	За	
Кнуров Александр Дмитриевич	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Тархов Александр Евгеньевич	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 голосовании вынесен вопрос об отклонении заявления о пересмотре кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером **36:34:0102003:11424**.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 6:

Члены комиссии	За	Против
Калабухов Геннадий Алексеевич	За	

Волков Владимир Викторович	За	
Кнуров Александр Дмитриевич	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Тархов Александр Евгеньевич	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 Индивидуального предпринимателя Крыловой Натальи Сергеевны (ОГРНИП 309366832000017, 394030, г. Воронеж, пр-кт Московский, 147а, кв. 270) от 14.10.2022 № 285 (кадастровый номер 36:32:0100117:169).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Здание
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:32:0100117:169 Воронежская область, р-н Эртильский, г. Эртиль, пер. Базарный, д. 48
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	14 166 511,00
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	Частнопрактикующий оценщик Трюшников Евгений Сергеевич
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	11 973 000,00

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

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией администрации Эртильского муниципального района Воронежской области (вх. от 25.10.2022 № 52/3-1-22/137), согласно которой администрация Эртильского муниципального района Воронежской области считает нецелесообразным уменьшение кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 36:32:0100117:169.

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией ГБУ ВО «ЦГКО ВО» (исх. от 02.11.2022 № 52/3-12/353), согласно которой в Перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром, объект капитального строительства с кадастровым номером 36:32:0100117:169 имел наименование: «Отдельно стоящее здание», год завершения строительства – 1995 г., этажность – 1, материал стен - железобетонные, класс конструктивной системы - КС-3, группа капитальности – I и (или) II.

В результате группировки объект отнесён к группе 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 голосовании вынесен вопрос об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером **36:32:0100117:169** 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	
Кнуров Александр Дмитриевич	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Тархов Александр Евгеньевич	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 **36:32:0100117:169** в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

Вопросы 8-9. Рассмотрение заявления Индивидуального предпринимателя Алентьевой Валентины Николаевны (ОГРНИП 309360132200016, 397030, Воронежская область, г. Эртиль, ул. К. Маркса, д. 2д) от 14.10.2022 № 286 (кадастровые номера 36:32:0100117:191, 36:32:0100111:234).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Здание
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:32:0100117:191 Воронежская область, р-н Эртильский, г. Эртиль, ул. Фридриха Энгельса, д. 15а
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	24 986 206,29
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.)	17 146 000,00

Вид объекта недвижимости	Здание
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:32:0100111:234 Воронежская область, р-н Эртильский, г. Эртиль, ул. Фридриха Энгельса, д. 18
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	31 441 303,36
Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.
Сведения о СРО оценщиков, члены которой осуществили определение рыночной стоимости объекта недвижимости	Саморегулируемая организация Ассоциация «Русское общество оценщиков»
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	Частнопрактикующий оценщик Трюшников Евгений Сергеевич
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	27 698 000,00

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 Эртильского муниципального района Воронежской области (вх. от

25.10.2022 № 52/3-1-22/137), согласно которой администрация Эртильского муниципального района Воронежской области считает нецелесообразным уменьшение кадастровой стоимости объектов недвижимости с кадастровыми номерами 36:32:0100117:191, 36:32:0100111:234.

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией ГБУ ВО «ЦГКО ВО» (исх. от 02.11.2022 № 52/3-12/353), согласно которой в Перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром,

объект капитального строительства с кадастровым номером 36:32:0100117:191 имел наименование - «магазин», год ввода в эксплуатацию – 2014 г., этажность – 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\0402.02.02 Магазины 1-3 КС-3;

объект капитального строительства с кадастровым номером 36:32:0100111:234 имел наименование - «Сберегательный банк», год завершения строительства – 1997 г., этажность – 3, материал стен - кирпичные, класс конструктивной системы - КС-1, группа капитальности – I. В результате группировки объект отнесён к группе ОЗС\Затратный подход\0601.

Кадастровая стоимость данных объектов 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 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. 8 и «...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».

На сс. 39, 48 и 49 оценщик приводит таблицу отчета об итогах государственной кадастровой оценки объектов капитального строительства на территории Воронежской области по состоянию на 01.01.2021 № 2-2021 с расчетом внешнего устаревания по районам области для вычисления корректировки на внешний износ. Однако данная таблица применяется для затратного подхода в расчете кадастровой стоимости объектов капитального строительства и носит массовый характер для объектов всего муниципального района. Использование значения внешнего износа для индивидуального расчета рыночной стоимости конкретного объекта оценки может отличаться от значения, рассчитанного для всего муниципального района.

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 **36:32:0100117:191**.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 8:

Члены комиссии	За	Против
Калабухов Геннадий Алексеевич	За	
Волков Владимир Викторович	За	
Кнуров Александр Дмитриевич	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Тархов Александр Евгеньевич	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 голосовании вынесен вопрос об отклонении заявления о пересмотре кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером **36:32:0100111:234**.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 9:

Члены комиссии	За	Против
Калабухов Геннадий Алексеевич	За	
Волков Владимир Викторович	За	
Кнуров Александр Дмитриевич	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Тархов Александр Евгеньевич	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

от 17.10.2022 № 288 (кадастровый номер 36:16:0102017:133).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Кадастровый номер объекта	36:16:0102017:133

недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	Воронежская область, р-н Новоусманский, с. Новая Усмань, ул. Алексеевского, 2а/1
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	1 554 342,12
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 «Сообщество специалистов-оценщиков «СМАО»
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	Частнопрактикующий оценщик Трюшникова Юлия Александровна
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	1 028 400,00

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 02.11.2022 № 52/3-12/353), согласно которой в Перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром, земельный участок с кадастровым номером 36:16:0102017:133 содержал сведения о виде разрешенного использования по документу: «Для строительства магазина». 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 04:040 «Магазины. Здания, сооружения, помещения, предназначенные для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5 000 кв. м», наименование расчетной подгруппы 04:000.02.01.

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 от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» «отчет не должен допускать неоднозначное толкование или вводить в заблуждение» и требование п. 5 ФСО № 3 «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».

Не обоснован отказ от корректировки на транспортную доступность для объекта-аналога №2, так как транспортная доступность данного объекта ограничена. Объект-аналог №2 с кадастровым номером 36:28:6600031:117 не имеет свободного выезда на улицу Транспортную, между объектом-аналогом № 2 и проезжей частью расположена полоса зеленых насаждений.

Отсутствуют копии интернет-страниц объявлений, представленных для анализа рынка земельных участков на территории Воронежской области. Ссылки на источники информации, указанные в таблице 9 (сс. 22-24), не активны. Таким образом, информация о цене предложения, актуальная на дату оценки, не подтверждена.

Кроме того, выявлено противоречие относительно удельной цены предложения земельного участка (руб./кв.м), представленного в анализе фактических данных о ценах сделок и предложений. Удельная цена предложения земельного участка по адресу: Воронежская область, Новоусманский район, п. Отрадное, указанная в табл. 9 (с. 22 отчета) составляет 1 458 руб./кв.м. Однако удельная цена земельного участка, получаемая путем деления цены предложения - 1 750 000 руб. на площадь земельного участка - 914 кв.м (в соответствии с данными табл. 9 на с. 22 отчета), составляет 1915 руб/кв.м.

На с. 21 отчета в разделе 4.3 «Обзор рынка недвижимости региона местоположения объекта оценки» в качестве обзора рынка земельных участков приведена таблица 15 с диапазонами средних удельных цен продажи земельных участков в Воронежской области по основным видам разрешенного использования, однако далее представлено описание удельных цен продажи земельных участков по г. Воронежу. В связи с этим невозможно подтвердить, что приведенный в отчете анализ рынка в полной степени соответствует сегменту оцениваемого объекта.

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 **36:16:0102017:133**.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 11:

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

за – 7 членов комиссии;
против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:
Отклонить заявление.

Вопрос 12. Рассмотрение заявления

от 17.10.2022 № 289 (кадастровый номер

36:16:0102017:240).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Здание
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:16:0102017:240 Воронежская область, р-н Новоусманский, с. Новая Усмань, ул. Алексеевского, 2а/1
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	17 528 483,88
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 «Сообщество специалистов-оценщиков «СМАО»
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	Частнопрактикующий оценщик Трюшниковая Юлия Александровна
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	10 875 000,00

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 02.11.2022 № 52/3-12/353), согласно которой в Перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром, объект капитального строительства с кадастровым номером 36:16:0102017:240 имел наименование: «Магазин-кафе», назначение: нежилое, год завершения строительства – 2015 г., этажность – 3, материал стен - Из мелких бетонных блоков, класс конструктивной системы - КС-3, группа капитальности – I и (или) II. В результате группировки объект отнесён к 4 группе Все ОН\ОЗС\Затратный подход\0402.02.02 Магазины 1-3 КС-3.

Кадастровая стоимость данного объекта рассчитывалась затратным подходом, основанным на определении 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 использования величины корректирующего коэффициента на местоположение для объектов-аналогов № 1 и № 2. При проведении корректировки на местоположение (сс. 28-32 отчета) в зависимости от статуса населенного пункта объекты-аналоги № 1 и № 2 отнесены к «населенным пунктам в ближайшей окрестности областного центра» с применением коэффициента 0,81 (в соответствии с таблицей, приведенной на с. 32 отчета). Однако объект-аналог № 1 расположен в с. Губарево Семилукского района и объект-аналог № 2 расположен в п. Отрадное Новоусманского района, в соответствии со статусом населенного пункта, могут быть отнесены и к «прочим населенным пунктам». Оценщиком не приведены критерии выбора статуса населенного пункта.

На с. 34 оценщик приводит таблицу отчета об итогах государственной кадастровой оценки № 2-2021 с расчетом внешнего устаревания по районам области для вычисления корректировки на внешний износ. Однако данная таблица применяется для затратного подхода в расчете кадастровой стоимости объектов капитального строительства и носит массовый характер для объектов всего муниципального района. Использование значения внешнего износа для индивидуального расчета рыночной стоимости конкретного объекта оценки может отличаться от значения, рассчитанного для всего муниципального района.

На с. 54 приведенные картографические материалы в отношении объекта-аналога № 3 не соответствуют сведениям ЕГРН.

В отчете приведена противоречивая информация в отношении состояния объекта-аналога №3. На с.53 отчета в копии объявления о продаже объекта состояние объекта указано как «Требуется косметический ремонт», тогда как в расчетной таблице на с. 38 отчета состояние объекта указано как «Хорошее состояние».

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 **36:16:0102017:240**.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 12:

Члены комиссии	За	Против
Калабухов Геннадий Алексеевич	За	

Волков Владимир Викторович	За	
Кнуров Александр Дмитриевич	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Тархов Александр Евгеньевич	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Юсупов Сергей Валентинович	За	

за – 7 членов комиссии;
против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Отклонить заявление.

Вопросы 13-14. Рассмотрение заявления

от 17.10.2022 № 290

(кадастровые номера 36:03:5500017:252, 36:03:5500017:253).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:03:5500017:252 Воронежская область, р-н Богучарский, установлено относительно ориентира на 1-м км автодороги М «Дон» - Новоникольское, расположенного в границах участка, адрес ориентира: обл. Воронежская, р-н Богучарский, земельный участок расположен в юго-восточной части квартала
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	5 354 603,80
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 «Деловой союз оценщиков»
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	ООО «Статус»
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	2 529 000,00

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:03:5500017:253 Воронежская область, р-н Богучарский, установлено относительно ориентира на 1-м км автодороги М «Дон» -

	Новоникольское, расположенного в границах участка, адрес ориентира: обл. Воронежская, р-н Богучарский, земельный участок расположен в юго-восточной части квартала
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	11 319 291,20
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 саморегулируемая организация «Деловой союз оценщиков»
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	ООО «Статус»
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	4 164 000,00

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 02.11.2022 № 52/3-12/353), согласно которой в Перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром,

земельный участок с кадастровым номером 36:03:5500017:253 имел следующий вид использования по документу: «Для размещения автозаправочной станции и стоянки автотранспорта». В соответствии с пунктом 9.1 Методических указаний № 226 данный объект оценки в результате группировки отнесён к 6 сегменту «Производственная деятельность» с присвоением кода расчета вида использования 04:095 «Объекты придорожного сервиса. Размещение автозаправочных станций (бензиновых, газовых)», наименование расчетной группы - Объекты придорожного сервиса\ФЗ\ФЗ больше 180;

земельный участок с кадастровым номером 36:03:5500017:252 имел следующий вид использования по документу: «Для размещения автозаправочной станции и стоянки автотранспорта». В соответствии с пунктом 9.1 Методических указаний № 226 данный объект оценки в результате группировки отнесён к 6 сегменту «Производственная деятельность» с присвоением кода расчета вида использования 04:095 «Объекты придорожного сервиса. Размещение автозаправочных станций (бензиновых, газовых)», наименование расчетной группы: Объекты придорожного сервиса\ФЗ\ФЗ больше 180.

Кадастровая стоимость данных объектов рассчитывалась сравнительным подходом методом типового (эталонного) объекта.

Кадастровая стоимость объектов оценки рассчитывалась как произведение удельного показателя кадастровой стоимости руб./кв. м. эталонного объекта на площадь объекта оценки в кв. м.

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 от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» «отчет не должен допускать неоднозначное толкование или вводить в заблуждение» и требование п. 5 ФСО № 3 «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».

В отчете обнаружена некорректная ссылка на источник информации на с. 32 для рисунка 15 «Наиболее типичные для оценочной деятельности виды разрешенного использования земельных участков». При переходе по ссылке отображается информация, не имеющая отношения к отчету об оценке. Таким образом, представленная информация не подтверждена.

Отсутствует ссылка на источник информации на с. 37 отчета в отношении рисунка и Таблицы 9 «Диапазоны средних удельных цен продажи земельных участков под индустриальную застройку по районам Воронежской области, руб./кв.м» - представленная информация не подтверждена.

На с. 38 отчета оценщик отмечает, что «Анализ удельных цен продажи земельных участков на территории Воронежской области представлен в таблице ниже». Однако таблица с удельными ценами продажи земельных участков в отчете отсутствует.

В таблице 7 на сс. 12-14 отчета при описании объекта оценки указано, что информация о текущем состоянии объекта, о рельефе, транспортных путях, о наличии строений, сооружений на земельных участках получена путем визуального осмотра. Однако, на с. 6 отчета указано, что осмотр объектов оценки не выполнялся, что вводит в заблуждение.

В качестве корректировки на местоположение оценщик использует корректирующие коэффициенты на статус населенного пункта (с. 66 отчета). Объект аналог № 2 расположен вне границ населенного пункта (с. 55 отчета), таким образом корректировка на статус населенного пункта неприменима.

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 **36:03:5500017:252**.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 13:

Члены комиссии	За	Против
Калабухов Геннадий Алексеевич	За	

Волков Владимир Викторович	За	
Кнуров Александр Дмитриевич	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Тархов Александр Евгеньевич	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 голосовании вынесен вопрос об отклонении заявления о пересмотре кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером **36:03:5500017:253**.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 14:

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

за – 7 членов комиссии;
против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:
Отклонить заявление.

Вопрос 15. Рассмотрение заявления

17.10.2022 № 293 (кадастровый номер 36:10:1000041:71).

от

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Здание
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:10:1000041:71 Воронежская область, р-н Калачеевский, с. Заброды, ул. Садовая, д. 2а
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	13 934 125,13
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	Некоммерческое партнерство саморегулируемая организация «Деловой союз оценщиков»
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	ООО «Статус»
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	4 506 000,00

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 24.10.2022 № 52/3-1-22/136), согласно которой администрация Калачеевского муниципального района Воронежской области считает нецелесообразным уменьшение кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 36:10:1000041:71.

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией ГБУ ВО «ЦГКО ВО» (исх. от 02.11.2022 № 52/3-12/353), согласно которой в Перечне, предоставленном Росреестром, объект капитального строительства с кадастровым номером 36:10:1000041:71 содержит сведения о наименовании: «магазин», год ввода в эксплуатацию – 1989 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 группе ОЗС\Затратный подход\0402.02.02 Магазины 1-3 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 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».

На с. 101 отчета при определении рыночной стоимости объекта оценки в результате согласования расчетов, полученных различными подходами, оценщик допустил арифметическую ошибку. При одинаковой значимости сравнительного и доходного подходов 50% и стоимости, определенной сравнительным подходом – 4 227 000 руб., а доходным – 6 559 000 руб. рыночная стоимость составила 4 506 000 руб. Согласно приведенной оценщиком методики расчета, рыночная стоимость объекта оценки составит 5 393 000 руб.

На сс. 49 – 50 отчета приведена противоречивая информация об объекте-аналоге №2. В объявлении содержится информация о площади земельного участка – 3000 кв.м., на копии образа публичной кадастровой карты – 4880 кв.м. В пояснении к данному объекту-аналогу оценщик также делает вывод, что площадь объекта-аналога - 4 880 кв. м. Однако далее в расчетах использована площадь 3000 кв. м.

В отчете отсутствует информация о том, какая именно часть земельного участка выставлена на продажу. Соответственно, невозможно определить сопоставимость объекта-аналога № 2 с объектом оценки по основным ценообразующим факторам: форме, расположению относительно «красной» линии, наличию свободного подъезда к участку.

В отчете отсутствует обоснование использования величины корректирующего коэффициента на местоположение для объектов-аналогов №1-№3 на с. 59 и с. 90 отчета и объекта оценки на с. 90. При проведении корректировки на местоположение в зависимости от статуса населенного пункта с. Бабяково отнесено к «населенным пунктам в ближайшей окрестности областного центра» с применением коэффициента 0,81 (в соответствии с таблицей, приведенной на с. 58 отчета), с. Ендовище и с. Губарево Семилукского района отнесены к «прочим населенным пунктам» с применением коэффициента 0,5, а с. Новая Усмань к «райцентрам с развитой промышленностью» с применением коэффициента 0,72. Однако с. Губарево и с. Ендовище Семилукского района, как и с. Новая Усмань, в соответствии со статусом населенного пункта, могут быть отнесены и к «населенным пунктам в ближайшей окрестности областного центра». Оценщиком не приведены критерии выбора статуса населенного пункта.

В таблице 31 на с. 90 отчета оценщик приводит расчет корректировки на местоположение. Объект оценки находится в с. Заброды, расположенном в непосредственной близости к районному центру г. Калач, объект-аналог №2 в с. Елизаветовка Павловского района, а объект-аналог №3 расположен в районном центре - г. Поворино. В отчете не обосновано применение для этих объектов единого коэффициента 0,48.

На с. 61 отчета при использовании корректировки на площадь, применяются данные коэффициента торможения 2015 года (-0,03), а на с. 75 отчета – 2020 года (-0,13), которые значительно отличаются между собой. Применение устаревших данных некорректно, так как приводит к искажению результатов.

В отчете отсутствует обоснование характеристики технического состояния здания объектов-аналогов в рамках сравнительного подхода. Информация в тексте объявлений (сс.63 – 71) не содержит данных о техническом состоянии объектов-аналогов.

В отчете содержится противоречивая информация в отношении объекта-аналога № 3. На с. 71 в отношении объекта-аналога № 3 указано расположение: «в глубине квартала», тогда как при расчете стоимости земельного участка для этого объекта на с. 55 указано: «на красной линии».

В отчете отсутствует обоснование использования среднего значения корректировки на долю объектов капитального строительства (ОКС) в едином объекте недвижимости (ЕОН). При определении доли стоимости, приходящейся на улучшения в общей стоимости единого объекта недвижимости, оценщик принял среднее значение из таблицы справочника оценщика недвижимости с. 99 отчета. При определении стоимости доходным подходом оценщик использует объекты-аналоги, плотность застройки которых несопоставима (объект-аналог №1 – 0,44; объект-аналог №2 – 0,17; объект-аналог №3 – 1,4), соответственно, применять единую

корректировку на долю ОКС некорректно.

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 отчете нарушены критерии отбора объектов-аналогов. В п.10.3. на с. 30 отчета указан 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 в выборку попали два объекта-аналога, которые не являются районными центрами и площадь которых значительно отличается от объекта оценки. Объекты-аналоги под номерами 1, 2, 8 и 13 из таблицы 16 отчета расположены в районных центрах, находящихся на удалении от областного центра, как и объект оценки, и более сопоставимы с ним по площади.

Не обоснован выбор объектов-аналогов для определения арендной ставки. Объекты-аналоги №1 и №3 из таблицы 17 на с.35 отчета более сопоставимы по площади с объектом оценки, чем объекты-аналоги №2 и №7, отобранные оценщиком для расчетов.

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 **36:10:1000041:71**.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 15:

Члены комиссии	За	Против
Калабухов Геннадий Алексеевич	За	
Волков Владимир Викторович	За	
Кнуров Александр Дмитриевич	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Тархов Александр Евгеньевич	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

17.10.2022 № 294 (кадастровый номер 36:10:1000069:216).

от

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 саморегулируемая организация «Деловой союз оценщиков»
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	ООО «Статус»
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	3 190 000,00

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 24.10.2022 № 52/3-1-22/136), 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 02.11.2022 № 52/3-12/353), согласно которой в Перечне, предоставленном Росреестром, объект капитального строительства 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 отнесён к группе ОЗС\Затратный подход\0402.02.01 Магазины 1-3 КС-1.

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

В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:

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 в выборку попали два объекта-аналога, которые не являются районными центрами и площадь которых значительно отличается от объекта оценки. Объекты-аналоги под номерами 1, 2, 8 и 13 из таблицы 16 отчета расположены в районных центрах, находящихся на удалении от областного центра, как и объект оценки, и более сопоставимы с ним по площади.

Не обоснован выбор объектов-аналогов для определения арендной ставки. Объекты-аналоги №1 и №3 из таблицы 17 на сс. 34 - 35 отчета более сопоставимы по площади с объектом оценки, чем объекты-аналоги №2 и №7, отобранные оценщиком для расчетов.

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».

На сс. 49 – 50 отчета приведена противоречивая информация об объекте-аналоге №2. В объявлении содержится информация о площади земельного участка - 3000 кв.м., на копии образа публичной кадастровой карты – 4880 кв.м. В пояснении к данному объекту-аналогу оценщик так же делает вывод, что площадь объекта-аналога - 4 880 кв. м. Однако далее в расчетах использована площадь 3000 кв. м.

В отчете отсутствует информация о том, какая именно часть земельного участка выставлена на продажу. Соответственно, невозможно определить сопоставимость объекта-аналога № 2 с объектом оценки по основным ценообразующим факторам: форме, расположению относительно «красной» линии, наличию свободного подъезда к участку.

В отчете отсутствует обоснование использования величины корректирующего коэффициента на местоположение для объектов-аналогов №1 – №3 на сс. 51 – 55 и с. 89 отчета и объекта оценки с объектом-аналогом № 3 на с. 89 и с. 94. При проведении корректировки на местоположение в зависимости от статуса населенного пункта с. Бабяково отнесено к «населенным пунктам в ближайшей окрестности областного центра» с применением коэффициента 0,81 (в соответствии с таблицей, приведенной на с. 58 отчета), с. Ендовище и с. Губарево Семилукского района отнесены к «прочим населенным пунктам» с применением коэффициента 0,5, а с. Новая Усмань к «райцентрам с развитой промышленностью» с применением

коэффициента 0,72. Однако с. Губарево и с. Ендовище Семилукского района, как и с. Новая Усмань, в соответствии со статусом населенного пункта, могут быть отнесены и к «населенным пунктам в ближайшей окрестности областного центра». Оценщиком не приведены критерии выбора статуса населенного пункта.

В таблице 31 на с. 89 отчета оценщик приводит расчет корректировки на местоположение. Объект оценки находится в с. Заброды, расположенном в непосредственной близости к районному центру г. Калач, объект-аналог №2 в с. Елизаветовка Павловского района, а объект-аналог №3 расположен в районном центре - г. Поворино. В отчете не обосновано применение для этих объектов единого коэффициента 0,48.

На с. 60 отчета при использовании корректировки на площадь использованы данные коэффициента торможения 2015 года (-0,03), а на с. 74 отчета приведены данные для коэффициента торможения 2020 года (-0,13), которые значительно отличаются между собой. Применение устаревших данных некорректно, так как приводит к искажению результатов.

В отчете отсутствует обоснование характеристики технического состояния здания объектов-аналогов в рамках сравнительного подхода. Информация в тексте объявлений (сс.62 – 70) не содержит информации о техническом состоянии объектов-аналогов.

В отчете содержится противоречивая информация в отношении объекта-аналога № 3. На с. 70 в отношении объекта-аналога № 3 указано расположение: «в глубине квартала», тогда как при расчете стоимости земельного участка для этого объекта на с. 55 указано: «на красной линии».

В отчете отсутствует обоснование использования среднего значения корректировки на долю объектов капитального строительства (ОКС) в едином объекте недвижимости (ЕОН). При определении доли стоимости, приходящейся на улучшения в общей стоимости единого объекта недвижимости, оценщик принял среднее значение из таблицы справочника оценщика недвижимости с. 98 отчета. При определении стоимости доходным подходом оценщик использует объекты-аналоги, плотность застройки которых несопоставима (объект-аналог №1 – 0,44; объект-аналог №2 – 0,17; объект-аналог №3 – 1,4), соответственно, применять единую корректировку на долю ОКС некорректно.

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 16:

Члены комиссии	За	Против
Калабухов Геннадий Алексеевич	За	
Волков Владимир Викторович	За	
Кнуров Александр Дмитриевич	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Тархов Александр Евгеньевич	За	

Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Юсупов Сергей Валентинович	За	

за – 7 членов комиссии;
против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Отклонить заявление.

В заседании объявлен перерыв до 16.00.

В 16.00 председательствующий сообщил о продолжении заседания комиссии.

Вопрос 17. Рассмотрение заявления Открытого акционерного общества «Керамик» (ОГРН 1023600606347, 397165, Воронежская область, г. Борисоглебск, ул. Матросовская, д. 111) от 17.10.2022 № 295 (кадастровый номер 36:04:0101049:54).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:04:0101049:54 Воронежская область, г. Борисоглебск, ул. Матросовская, 111
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	38 075 066,93
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 «Агентство независимой оценки»
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	25 192 000,00

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 02.11.2022 № 52/3-12/353), согласно которой в Перечне, предоставленном Росреестром, земельный участок с кадастровым номером 36:04:0101049:54 содержал сведения о виде разрешенного использования по документу: «для эксплуатации промплощадки кирпичного завода». 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 06:000 «Производственная деятельность», 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 рыночной стоимости.

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 нарушены требования 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 использованы объекты недвижимости с ценообразующими факторами, несопоставимыми с объектом оценки. На с.30 отчета оценщик провел анализ факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости, указав в том числе фактор общей площади земельного участка. Однако площадь объекта оценки составляет 58 586 кв.м, площадь объекта-аналога №1 – 2 210 кв.м. (в 27 раз меньше площади объекта оценки), площадь объекта-аналога №2 – 8 239 кв.м. (в 7 раз меньше площади объекта оценки), площадь объекта-аналога №3 – 6 300 кв.м. (в 9 раз меньше площади объекта оценки).

В отчете нарушено требование п. 8 ФСО № 1 «Информация о событиях, произошедших после даты оценки, может быть использована для определения стоимости объекта оценки только для подтверждения тенденций, сложившихся на дату оценки, в том случае, когда такая информация соответствует сложившимся ожиданиям рынка на дату оценки», а также п. 5 ФСО № 3 «Информация, приведенная в отчете об оценке, существенным образом влияющая на стоимость объекта оценки, должна быть подтверждена».

В таблице анализа данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости (сс. 28-29 отчета) отсутствует информация о дате обновления (публикации) объявлений, также в отчете отсутствуют копии интернет-страниц объектов-аналогов №№ 2; 3; 5; 6; 8; 9;10, таким образом информация о стоимости земельных участков актуальных на дату проведения оценки не подтверждена.

Кроме того, в отчете выявлены нарушения, которые не оказывают существенное влияние на итоговую величину стоимости объекта оценки.

Нарушено требование ст. 11 Федерального закона от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об

оценочной деятельности в Российской Федерации» «отчет не должен допускать неоднозначное толкование или вводить в заблуждение» и требование п. 5 ФСО № 3, согласно которому «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».

В таблице 17 (с. 50 отчета) указана общая площадь объекта оценки 58 131,75 кв.м, однако в исходных данных объекта оценки (с.5 отчета) указана площадь 58 586 кв.м, что вводит в заблуждение.

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 **36:04:0101049:54**.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 17:

Члены комиссии	За	Против
Калабухов Геннадий Алексеевич	За	
Кнуров Александр Дмитриевич	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Тархов Александр Евгеньевич	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Юсупов Сергей Валентинович	За	

за – 6 членов комиссии;
против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Отклонить заявление.

Вопрос 18. Рассмотрение заявления

от 19.10.2022 № 296 (кадастровый номер 36:34:0203006:961).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Здание
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:34:0203006:961 Воронежская область, г. Воронеж, ул. Шукшина, 5
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	15 341 763,64
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 «Сообщество специалистов-оценщиков «СМАО»
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	Частнопрактикующий оценщик Трюшникова Юлия Александровна
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	10 780 000,00

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 02.11.2022 № 52/3-12/353), согласно которой в Перечне, предоставленном Росреестром, объект капитального строительства с кадастровым номером 36:34:0203006:961 имел: вид объекта недвижимости – здание, назначение здания – нежилое, наименование – «магазин товаров первой необходимости», год завершения строительства – 2018 г., количество этажей (в том числе подземных) – 1.

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/замещение.

В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:

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

Нарушены требования п. 5 ФСО № 3 «содержание отчета об оценке не должно допускать неоднозначного толкования полученных результатов»:

В Отчете выявлена противоречивая информация: в таблице 17 (сс. 35-36) использованы корректировки на общую площадь строений по всем объектам-аналогам, не соответствующие значениям корректировок, приведенным на с. 33

- в Отчете имеются арифметические ошибки при расчете рыночной стоимости объекта оценки. В таблице 17 (сс. 35-36) значения итоговых удельных показателей стоимости объектов-аналогов № 1 и № 2 не соответствуют значениям, полученным в результате проверки на предмет наличия арифметических ошибок.

Нарушены требования п. 5 ФСО № 3 «информация, приведенная в отчете об оценке, существенным образом влияющая на стоимость объекта оценки, должна быть подтверждена»:

- на сс. 37-38 Отчета Оценщик необоснованно использовал значение процента недозагрузки при сдаче в аренду, характерное для объектов, расположенных в

городе с населением до 500 тыс. человек и уровнем доходов ниже среднего, тогда как объект оценки располагается в г. Воронеж;

- в Отчете отсутствует обоснование применения корректировок для активного рынка (сс. 33, 38, 41, 42) в рамках сравнительного и доходного подходов.

Нарушены требования п. 5 ФСО № 3 «содержание отчета об оценке не должно вводить в заблуждение заказчика оценки и иных заинтересованных лиц (пользователи отчета об оценке):

- в Отчете на с. 14 приведена информация «Расчитанные значения внешнего износа приведены в разделе 6.3.», однако указанный раздел в отчете отсутствует;

- в п. 7.2.1. Отчета «Выбор объектов-аналогов» представлена информация в отношении объектов офисного значения, что не соответствует назначению объекта оценки. Также в данном пункте Отчета указано «Краткая характеристика объектов-аналогов представлена в таблице ниже», однако данная информация в Отчете отсутствует.

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 **36:34:0203006:961**.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 18:

Члены комиссии	За	Против
Калабухов Геннадий Алексеевич	За	
Кнуров Александр Дмитриевич	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Тархов Александр Евгеньевич	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Юсупов Сергей Валентинович	За	

за – 6 членов комиссии;
против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Отклонить заявление.

Вопрос 19-20. Рассмотрение заявления Общества с ограниченной ответственностью «ИК Масловский» (ОГРН 1183668004992, 396333, Воронежская область, Новоусманский район, Никольское с.п., Индустриальный парк «Масловский», ул. 7-я парковая, зд. 1) от 20.10.2022 № 297 (кадастровые номера 36:16:5500006:171, 36:16:5500006:393).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:16:5500006:171 Воронежская область, р-н Новоусманский, индустриальный

	парк «Масловский», ул. 7-я Парковая, 1
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	9 767 844,42
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 организация Ассоциация «Русское общество оценщиков»
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	ООО «ФИНАНСОВЫЙ-КОНСАЛТИНГ»
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	7 214 480,00

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:16:5500006:393 Воронежская область, р-н Новоусманский, индустриальный парк «Масловский», ул. 7-я Парковая, 1
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	22 326 350,52
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 организация Ассоциация «Русское общество оценщиков»
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	ООО «ФИНАНСОВЫЙ-КОНСАЛТИНГ»
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	16 495 520,00

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 26.10.2022 № 52/3-1-22/138), согласно которой администрация Новоусманского муниципального района Воронежской области не возражает против снижения

кадастровой стоимости объектов недвижимости с кадастровыми номерами 36:16:5500006:171, 36:16:5500006:393.

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией ГБУ ВО «ЦГКО ВО» (исх. от 02.11.2022 № 52/3-12/353), согласно которой в Перечне, предоставленном Росреестром,

земельный участок с кадастровым номером 36:16:5500006:171 имел следующий вид использования по документу: «развитие промышленно-коммунальных территорий». В соответствии с пунктом 9.1 Методических указаний № 226 данный объект оценки в результате группировки отнесён к 6 сегменту «Производственная деятельность» с присвоением кода расчета вида использования 06:000 «Производственная деятельность», наименование расчетной группы - Все ОН\Модель.

земельный участок с кадастровым номером 36:16:5500006:393 имел следующий вид использования по документу: «развитие промышленно-коммунальных территорий». В соответствии с пунктом 9.1 Методических указаний № 226 данный объект оценки в результате группировки отнесён к 6 сегменту «Производственная деятельность» с присвоением кода расчета вида использования 06:000 «Производственная деятельность», наименование расчетной группы - Все ОН\Модель.

Кадастровая стоимость данных объектов 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 **36:16:5500006:171** в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 19:

Члены комиссии	За	Против
Калабухов Геннадий Алексеевич	За	
Кнуров Александр Дмитриевич	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Тархов Александр Евгеньевич	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Юсупов Сергей Валентинович	За	

за – 6 членов комиссии;
против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Определить кадастровую стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером **36:16:5500006:171** 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 **36:16:5500006:393** в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 20:

Члены комиссии	За	Против
Калабухов Геннадий Алексеевич	За	
Кнуров Александр Дмитриевич	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Тархов Александр Евгеньевич	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Юсупов Сергей Валентинович	За	

за – 6 членов комиссии;
против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Определить кадастровую стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером **36:16:5500006:393** в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

Вопрос 21. Рассмотрение заявления

от 21.10.2022 № 298 (кадастровый

номер 36:34:0209016:2249).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:34:0209016:2249 Воронежская область, г. Воронеж, проспект Труда, земельный участок 46/1
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	10 279 443,47
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.)	6 126 000,00

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 02.11.2022 № 52/3-12/353), согласно которой в Перечне, предоставленном Росреестром, земельный участок с кадастровым номером 36:34:0209016:2249 имел следующий вид использования по документу: «Железнодорожный путь, предприятия автосервиса, мойки, шиномонтажи». В соответствии с п. 9.1 Методических указаний о государственной кадастровой оценке, утвержденных приказом Минэкономразвития РФ от 12.05.2017 № 226, данный объект оценки в результате группировки был отнесен к 6 сегменту «Производственная деятельность» с присвоением кода расчета вида использования 04:099 «Объекты придорожного сервиса. Размещение мастерских, предназначенных для ремонта и обслуживания автомобилей, и прочих объектов придорожного сервиса», наименование расчетной группы 04.099.01.

Кадастровая стоимость данного объекта рассчитывалась сравнительным подходом методом статистического (регрессионного) моделирования на основе УПКС с применением мультипликатора. Удельный показатель кадастровой стоимости земельного участка данной группы рассчитывался путем подстановки значений факторов стоимости в формулу, полученную при расчете группы 04:000.01 сегмента 4 «Предпринимательство». Использование формулы, полученной при расчете группы 04:000.01 сегмента 4 «Предпринимательство», связано с тем, что функциональное использование указанной группы сопоставимо с использованием земельных участков, отнесенных к группе 04.099.01 и предназначенных для размещения автозаправочных станций, автомобильных моек и прачечных для автомобильных принадлежностей, а также размещения мастерских, предназначенных для ремонта и обслуживания автомобилей, используемых с целью извлечения предпринимательской выгоды.

Далее к полученному значению УПКС применялся коэффициент мультипликатор на функциональное использование (определен методом парных продаж) 0,96.

В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:

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

ВЫВОД

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

Председательствующим на голосовании вынесен вопрос об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером **36:34:0209016:2249** в размере рыночной стоимости объекта недвижимости,

установленной в отчете об оценке.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 21:

Члены комиссии	За	Против
Калабухов Геннадий Алексеевич	За	
Кнуров Александр Дмитриевич	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Тархов Александр Евгеньевич	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Юсупов Сергей Валентинович	За	

за – 6 членов комиссии;
против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Определить кадастровую стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером **36:34:0209016:2249** в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

Вопрос 22. Рассмотрение заявления

от 21.10.2022 № 299

(кадастровый номер 36:34:0209016:2248).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:34:0209016:2248 Воронежская область, г. Воронеж, проспект Труда, земельный участок 46в
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	11 864 503,64
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 организация Ассоциация «Русское общество оценщиков»
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	Частнопрактикующий оценщик Трюшников Евгений Сергеевич
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	7 070 000,00

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 02.11.2022 № 52/3-12/353), согласно которой в Перечне, предоставленном Росреестром, земельный участок с кадастровым номером 36:34:0209016:2248 имел следующий вид использования по документу: «Железнодорожный путь, предприятия автосервиса, мойки, шиномонтажи». В соответствии с п. 9.1 Методических указаний о государственной кадастровой оценке, утвержденных приказом Минэкономразвития РФ от 12.05.2017 № 226, данный объект оценки в результате группировки был отнесен к 6 сегменту «Производственная деятельность» с присвоением кода расчета вида использования 04:099 «Объекты придорожного сервиса. Размещение мастерских, предназначенных для ремонта и обслуживания автомобилей, и прочих объектов придорожного сервиса», наименование расчетной группы 04.099.01.

Кадастровая стоимость данного объекта рассчитывалась сравнительным подходом методом статистического (регрессионного) моделирования на основе УПКС с применением мультипликатора. Удельный показатель кадастровой стоимости земельного участка данной группы рассчитывался путем подстановки значений факторов стоимости в формулу, полученную при расчете группы 04:000.01 сегмента 4 «Предпринимательство». Использование формулы, полученной при расчете группы 04:000.01 сегмента 4 «Предпринимательство», связано с тем, что функциональное использование указанной группы сопоставимо с использованием земельных участков, отнесенных к группе 04.099.01 и предназначенных для размещения автозаправочных станций, автомобильных моек и прачечных для автомобильных принадлежностей, а также размещения мастерских, предназначенных для ремонта и обслуживания автомобилей, используемых с целью извлечения предпринимательской выгоды.

Далее к полученному значению УПКС применялся коэффициент мультипликатор на функциональное использование (определен методом парных продаж) 0,96.

В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:

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

ВЫВОД

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

Председательствующим на голосовании вынесен вопрос об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером **36:34:0209016:2248** в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 22:

Члены комиссии	За	Против
Калабухов Геннадий Алексеевич	За	
Кнуров Александр Дмитриевич	За	

Сенцова Марина Владимировна	За	
Тархов Александр Евгеньевич	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Юсупов Сергей Валентинович	За	

за – 6 членов комиссии;
против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Определить кадастровую стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером **36:34:0209016:2248** в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

Вопрос 23. Рассмотрение заявления

от 21.10.2022 № 300 (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	Некоммерческое партнерство «Сообщество специалистов-оценщиков «СМАО»
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	Частнопрактикующий оценщик Трюшникова Юлия Александровна
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	8 044 000,00

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 28.10.2022 № 52/3-1-22/142), 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 02.11.2022 № 52/3-12/353), согласно которой в Перечне, предоставленном Росреестром, объект капитального строительства 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:

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. 5 ФСО № 3: «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».

В отчете приведена противоречивая информация относительно этажности объекта-аналога №1, использованного в рамках доходного подхода (с. 63). В тексте объявления, а также, в расчетной таблице (с. 50) содержится информация о наличии у данного здания цокольного этажа и отсутствии подвала; на фотографии (с. 63) изображено здание, не имеющее цокольного этажа; приведенные оценщиком сведения ЕГРН (с. 63) указывают на наличие у здания подземного этажа, что позволяет сделать вывод о наличии у здания подвала.

Местоположение объект-аналога №1, использованного в рамках доходного подхода, необоснованно определено как центр административного района (с. 47), тогда как данный объект расположен в районе индивидуальной жилой застройки, на удалении от центров деловой активности города.

На сс. 34 оценщик приводит таблицу отчета об итогах государственной кадастровой оценки № 2-2021 с расчетом внешнего устаревания по районам области для вычисления корректировки на внешний износ. Однако данная таблица применяется для затратного подхода в расчете кадастровой стоимости объектов капитального строительства и носит массовый характер для объектов всего муниципального района. Использование значения внешнего износа для индивидуального расчета рыночной стоимости конкретного объекта оценки может отличаться от значения, рассчитанного для всего муниципального района.

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 **36:10:3000010:772**.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 23:

Члены комиссии	За	Против
Калабухов Геннадий Алексеевич	За	
Кнуров Александр Дмитриевич	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Тархов Александр Евгеньевич	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Юсупов Сергей Валентинович	За	

за – 6 членов комиссии;
против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Отклонить заявление.

Вопросы 24-25. Рассмотрение заявления

от 21.10.2022 № 301

(кадастровые номера 36:10:3000024:48, 36:22:0100021:78).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Здание
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:10:3000024:48 Воронежская область, р-н Калачеевский, поселок Пригородный, ул. Космонавтов, д. 37а
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	10 552 936,28
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 «Сообщество специалистов-оценщиков «СМАО»
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	Частнопрактикующий оценщик Трюшникова Юлия Александровна
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	6 448 000,00

Вид объекта недвижимости	Здание
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и	36:22:0100021:78 Воронежская область,

адрес (при наличии)	р-н Петропавловский, с. Петропавловка, ул. 50 лет Октября, д. 73а
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	15 650 709,00
Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.
Сведения о СРО оценщиков, члены которой осуществили определение рыночной стоимости объекта недвижимости	Некоммерческое партнерство «Сообщество специалистов-оценщиков «СМАО»
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	Частнопрактикующий оценщик Трюшникова Юлия Александровна
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	9 433 000,00

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 28.10.2022 № 52/3-1-22/142), согласно которой администрация Калачеевского муниципального района Воронежской области считает нецелесообразным уменьшение кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 36:10:3000024:48.

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией ГБУ ВО «ЦГКО ВО» (исх. от 02.11.2022 № 52/3-12/353), согласно которой в Перечне, предоставленном Росреестром,

объект капитального строительства с кадастровым номером 36:10:3000024:48 содержит сведения о наименовании по документу: «Магазин», год ввода в эксплуатацию – 2017 г., этажность – 1, материал стен - Кирпичные, класс конструктивной системы - КС-1, группа капитальности – I. В результате группировки объект отнесен к группе ОЗС\Затратный подход;

объект капитального строительства с кадастровым номером 36:22:0100021:78 содержит сведения о наименовании по документу: «магазин», год ввода в эксплуатацию – 2017г., этажность – 1, материал стен - Из прочих материалов, класс конструктивной системы - КС-3, группа капитальности – III и(или) IV. В результате группировки объект отнесен к группе 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 голосовании вынесен вопрос об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером **36:10:300024:48** в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 24:

Члены комиссии	За	Против
Калабухов Геннадий Алексеевич	За	
Кнуров Александр Дмитриевич	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Тархов Александр Евгеньевич	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Юсупов Сергей Валентинович	За	

за – 6 членов комиссии;
против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Определить кадастровую стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером **36:10:300024:48** 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 **36:22:010021:78** в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 25:

Члены комиссии	За	Против
Калабухов Геннадий Алексеевич	За	
Кнуров Александр Дмитриевич	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Тархов Александр Евгеньевич	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Юсупов Сергей Валентинович	За	

за – 6 членов комиссии;
против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Определить кадастровую стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером **36:22:010021:78** в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

Вопрос 26. Рассмотрение заявления

от

21.10.2022 № 302 (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 недвижимости	Некоммерческое партнерство «Сообщество специалистов-оценщиков «СМАО»
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	Частнопрактикующий оценщик Трюшниковая Юлия Александровна
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	9 307 000,00

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 02.11.2022 № 52/3-12/353), согласно которой, в Перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром, объект капитального строительства с кадастровым номером 36:18:0500001:350 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 отнесен 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 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. 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. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным.

Объект-аналог №2, использованный в рамках сравнительного подхода, несопоставим с объектом оценки по статусу населенного пункта: численность населения в населенном пункте расположения объекта оценки превышает численность населения в населенном пункте расположения объекта-аналога №2 более, чем в два раза.

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 обоснование использования величины корректирующего коэффициента на местоположение (на район города). Местоположение объекта-аналога №3 определено как «спальный микрорайон среднеэтажной застройки», тогда как местоположение данного аналога может соответствовать и категории «районы крупных автомагистралей города», согласно приведенному источнику информации (с. 28).

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 **36:18:0500001:350**.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 26:

Члены комиссии	За	Против
Калабухов Геннадий Алексеевич	За	
Кнуров Александр Дмитриевич	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Тархов Александр Евгеньевич	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Юсупов Сергей Валентинович	За	

за – 6 членов комиссии;
против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Отклонить заявление.

Вопросы 27-28. Рассмотрение заявления Общества с ограниченной ответственностью «Спектр» (ОГРН 1023601511450, 397903, Воронежская область,

г. Лиски, ул. Фестивальная, д. 4а) от 21.10.2022 № 303 (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	Некоммерческое партнерство «Сообщество специалистов-оценщиков «СМАО»
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	Частнопрактикующий оценщик Трюшникова Юлия Александровна
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	11 407 000,00

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	Некоммерческое партнерство «Сообщество специалистов-оценщиков «СМАО»
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	Частнопрактикующий оценщик Трюшникова Юлия Александровна
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	3 540 000,00

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 02.11.2022 № 52/3-12/353), согласно которой, в Перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром,

объект капитального строительства с кадастровым номером 36:14:0012004:155 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 капитального строительства с кадастровым номером 36:14:0017002:305 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 данного объекта рассчитывалась затратным подходом методом определения стоимости затрат на воспроизводство.

Кадастровая стоимость данных объектов 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. 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 обоснование использования величины корректирующего коэффициента на местоположение (на район города). Местоположение объекта - аналога №2, использованного в рамках сравнительного подхода, определено как «спальный микрорайон среднеэтажной застройки», тогда как местоположение данного аналога может соответствовать и категории «районы крупных автомагистралей города», согласно приведенному источнику информации (с. 31).

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 **36:14:0012004:155**.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 27:

Члены комиссии	За	Против
Калабухов Геннадий Алексеевич	За	

Кнуров Александр Дмитриевич	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Тархов Александр Евгеньевич	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Юсупов Сергей Валентинович	За	

за – 6 членов комиссии;
против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Отклонить заявление.

Председательствующим на голосовании вынесен вопрос об отклонении заявления о пересмотре кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером **36:14:0017002:305**.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 28:

Члены комиссии	За	Против
Калабухов Геннадий Алексеевич	За	
Кнуров Александр Дмитриевич	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Тархов Александр Евгеньевич	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Юсупов Сергей Валентинович	За	

за – 6 членов комиссии;
против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Отклонить заявление.

Вопросы 29-30. Рассмотрение заявления

от 21.10.2022 № 304

(кадастровые номера 36:34:0310012:1636, 36:34:0310012:1642).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:34:0310012:1636 Воронежская область, г. Воронеж, ул. Чебышева, 5
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	5 281 382,40
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	Некоммерческое партнерство «Сообщество специалистов-оценщиков

рыночной стоимости объекта недвижимости	«СМАО»
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	Частнопрактикующий оценщик Трюшникова Юлия Александровна
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	3 443 000,00

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:34:0310012:1642 Воронежская область, г. Воронеж, ул. Чебышева, 5
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	7 496 633,43
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 «Сообщество специалистов-оценщиков «СМАО»
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	Частнопрактикующий оценщик Трюшникова Юлия Александровна
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	4 892 000,00

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 02.11.2022 № 52/3-12/353), согласно которой в Перечне, предоставленном Росреестром,

земельный участок с кадастровым номером 36:34:0310012:1636 содержит следующую информацию о виде использования по документу: «Производственная база», что дало основание отнести его к 6 сегменту «Производственная деятельность» с присвоением кода расчёта вида использования 06:000 «Производственная деятельность». В соответствии с пунктом 9.1 Методических указаний №226 данный объект оценки в результате группировки отнесен к группе расчета 06.000.01.01;

земельный участок с кадастровым номером 36:34:0310012:1642 имел следующий вид использования по документу: «Производственная база», что дало основание отнести его к 6 сегменту «Производственная деятельность» с присвоением кода расчёта вида использования 06:000 «Производственная деятельность». В соответствии с пунктом 9.1 Методических указаний №226 данный объект оценки в результате группировки отнесен к группе расчета 06.000.01.01.

Кадастровая стоимость данных объектов рассчитывалась сравнительным

подходом (применение обосновано достаточным количеством информации об аналогах и о ценообразующих факторах) методом статистического (регрессионного) моделирования.

В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:

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

ВЫВОД

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

Председательствующим на голосовании вынесен вопрос об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером **36:34:0310012:1636** в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 29:

Члены комиссии	За	Против
Калабухов Геннадий Алексеевич	За	
Кнуров Александр Дмитриевич	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Тархов Александр Евгеньевич	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Юсупов Сергей Валентинович	За	

за – 6 членов комиссии;
против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Определить кадастровую стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером **36:34:0310012:1636** 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 **36:34:0310012:1642** в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 30:

Члены комиссии	За	Против
Калабухов Геннадий Алексеевич	За	
Кнуров Александр Дмитриевич	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Тархов Александр Евгеньевич	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	

Юсупов Сергей Валентинович	За	
----------------------------	----	--

за – 6 членов комиссии;
против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Определить кадастровую стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером **36:34:0310012:1642** в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

Вопрос 31. Рассмотрение заявления

от

21.10.2022 № 305 (кадастровый номер 36:27:0010301:796).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:27:0010301:796 Воронежская область, р-н Россошанский, г. Россошь, ул. Мира, 183г
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	6 487 812,00
Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.
Сведения о СРО оценщиков, члены которой осуществили определение рыночной стоимости объекта недвижимости	Некоммерческое партнерство «Сообщество специалистов-оценщиков «СМАО»
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	Частнопрактикующий оценщик Трюшникова Юлия Александровна
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	3 576 800,00

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

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией ГБУ ВО «ЦГКО ВО» (исх. от 02.11.2022 № 52/3-12/353), согласно которой в Перечне, предоставленном Росреестром, земельный участок с кадастровым номером 36:27:0010301:796 содержал сведения о виде разрешенного использования по документу: «Для салона-магазина». 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 04:040 «Магазины. Размещение ОКС, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5 000 кв. м», наименование расчетной

группы 04.000.02.01.

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

В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:

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

ВЫВОД

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

Председательствующим на голосовании вынесен вопрос об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером **36:27:0010301:796** в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 31:

Члены комиссии	За	Против
Калабухов Геннадий Алексеевич	За	
Кнуров Александр Дмитриевич	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Тархов Александр Евгеньевич	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Юсупов Сергей Валентинович	За	

за – 6 членов комиссии;
против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Определить кадастровую стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером **36:27:0010301:796** в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

Вопросы 32-33. Рассмотрение заявления

от 21.10.2022 № 306
(кадастровые номера 36:20:0100014:1227, 36:20:0100032:1456).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Здание
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:20:0100014:1227 Воронежская область, р-н Павловский, г. Павловск, мкр. Северный, д. 18б
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	32 694 526,88
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 «Сообщество специалистов-оценщиков «СМАО»
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	Частнопрактикующий оценщик Трюшникова Юлия Александровна
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	21 486 000,00

Вид объекта недвижимости	Здание
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:20:0100032:1456 Воронежская область, р-н Павловский, г. Павловск, ул. Гоголя, 40а
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	94 987 851,38
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	Некоммерческое партнерство «Сообщество специалистов-оценщиков «СМАО»
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	Частнопрактикующий оценщик Трюшникова Юлия Александровна
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	46 100 000,00

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 02.11.2022 № 52/3-12/353), согласно которой в Перечне, предоставленном Росреестром,

объект капитального строительства с кадастровым номером 36:20:0100032:1456 имел: вид объекта недвижимости – здание, назначение здания – нежилое, наименование объекта – «здание кассово-инкассаторского центра со встроенными помещениями дополнительного офиса», год завершения строительства – 2014, количество этажей (в том числе подземных) - 4, количество подземных этажей 1, материал стен – смешанные, класс конструктивной системы – КС 3, группа капитальности – II, III. В результате группировки объект отнесён к группе: 6, код подгруппы: 0601, наименование расчетной подгруппы: Все

ОН\ОЗС\Затратный подход.

объект капитального строительства с кадастровым номером 36:20:0100014:1227 имел: вид объекта недвижимости – здание, назначение здания – нежилое, наименование объекта – «здание», год завершения строительства – 2009, количество этажей (в том числе подземных) - 3, количество подземных этажей 1, материал стен – кирпичные, класс конструктивной системы – КС 1, группа капитальности – I. В результате группировки объект отнесен к группе: 4, код подгруппы: 0402, 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:

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 использования величины корректирующего коэффициента на местоположение для объекта-аналога №1. При проведении корректировки на местоположение (сс. 29-36 отчета) в зависимости от статуса населенного пункта, объект-аналог № 1 отнесен к «населенным пунктам в ближайшей окрестности областного центра» с применением коэффициента 0,81 (в соответствии с таблицей, приведенной на с. 36 отчета). Однако объект-аналог № 1 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.

На сс. 38-39 оценщик приводит таблицу отчета об итогах государственной кадастровой оценки № 2-2021 с расчетом внешнего устаревания по районам области для вычисления корректировки на внешний износ. Однако данная таблица применяется для затратного подхода в расчете кадастровой стоимости объектов капитального строительства и носит массовый характер для объектов всего муниципального района. Использование значения внешнего износа для индивидуального расчета рыночной стоимости конкретного объекта оценки может отличаться от значения, рассчитанного для всего муниципального района. Соответственно данный расчет внешнего износа нарушает требования пункта 5 ФСО № 3: «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».

В представленной копии объявления объекта-аналога с адресом: Воронежская область, г. Острогожск, ул. Каштановая, 2Б (с. 61 отчета) отсутствует информация о дате публикации объявления о продаже. Таким образом, цена предложения на дату оценки (01.01.2021) объекта-аналога №2 не подтверждена.

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 **36:20:0100014:1227**.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 32:

Члены комиссии	За	Против
Калабухов Геннадий Алексеевич	За	
Кнуров Александр Дмитриевич	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Тархов Александр Евгеньевич	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Юсупов Сергей Валентинович	За	

за – 6 членов комиссии;
против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:
Отклонить заявление.

Председательствующим на голосовании вынесен вопрос об отклонении заявления о пересмотре кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером **36:20:0100032:1456**.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 33:

Члены комиссии	За	Против
Калабухов Геннадий Алексеевич	За	
Кнуров Александр Дмитриевич	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Тархов Александр Евгеньевич	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Юсупов Сергей Валентинович	За	

за – 6 членов комиссии;
против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:
Отклонить заявление.

Вопрос 34. Рассмотрение заявления

(кадастровый номер 36:20:0100015:78).

Предметом спора является:	
Вид объекта недвижимости	Здание
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:20:0100015:78 Воронежская область, р-н Павловский, г. Павловск, ул. 40 лет Октября, д. 1д
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	40 132 595,61
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 «Сообщество специалистов-оценщиков «СМАО»
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	Частнопрактикующий оценщик Трюшникова Юлия Александровна
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	23 435 000,00

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 02.11.2022 № 52/3-12/353), согласно которой в Перечне, предоставленном Росреестром, объект капитального строительства с кадастровым номером 36:20:0100015:78 имеет наименование: «административное здание с магазином», год ввода в эксплуатацию – 2017 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\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:

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».

В отчете отсутствует обоснование использования величины корректирующего коэффициента на местоположение (статус населенного пункта) для объекта-аналога №1. При проведении корректировки на местоположение (сс. 27-29 отчета) в зависимости от статуса населенного пункта объект-аналог № 1 отнесен к «райцентр с развитой промышленностью» с применением коэффициента 0,72 (в соответствии с таблицей 17, приведенной на с. 33 отчета). Однако объект-аналог № 1 расположен в с. Новая Усмань, Новоусманского района и, в соответствии со статусом населенного пункта, может быть отнесен и к «населенным пунктам в ближайшей окрестности областного центра». Оценщиком не приведены критерии выбора статуса населенного пункта.

В представленной копии объявления объекта-аналога №2 с адресом: Воронежская область, г. Острогожск, ул. Каштановая, 2Б (с. 47 отчета) отсутствует информация о дате публикации/дате предложения объявления о продаже. Таким образом, цена предложения на дату оценки (01.01.2021) объекта-аналога №2 не подтверждена.

В отчете отсутствует обоснование использования среднего значения корректировки на долю объектов капитального строительства (ОКС) в едином объекте недвижимости (ЕОН). При определении доли стоимости, приходящейся на улучшения в общей стоимости единого объекта недвижимости, оценщик принял среднее значение из таблицы справочника оценщика недвижимости с. 32 отчета. При определении стоимости сравнительным подходом оценщик использует объекты-аналоги, плотность застройки которых несопоставима (объект-аналог №1 – 2,68; объект-аналог №2 – 4,51; объект-аналог №3 – 0,69), соответственно, применять единую корректировку на долю ОКС некорректно.

В отчете выявлено несоответствие информации о дате предложения объявления о продаже, представленной в копии объявления объекта-аналога №1 (с. 51 отчета), и в расчетной таблице, приведенной на с. 36 отчета и таблице, приведенной на с. 21 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 **36:20:0100015:78**.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 34:

Члены комиссии	За	Против
Калабухов Геннадий Алексеевич	За	
Кнуров Александр Дмитриевич	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Тархов Александр Евгеньевич	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Юсупов Сергей Валентинович	За	

за – 6 членов комиссии;
против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Отклонить заявление.

Вопрос 35. Рассмотрение заявления Общества с ограниченной ответственностью «Павловск-АТБ» (ОГРН 1093620000374, 396420, Воронежская обл., Павловский район, г. Павловск, территория промзона Павловск-Калач, здание 60, корпус 1) от 24.10.2022 № 308 (кадастровый номер 36:03:0100013:112).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Здание
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:03:0100013:112 Воронежская область, р-н Богучарский, г. Богучар, проспект 50-летия Победы, д. 6
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	45 513 325,77
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.)	27 176 213,00

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 02.11.2022 № 52/3-12/353), согласно которой в Перечне, предоставленном Росреестром, объект капитального строительства с кадастровым номером 36:03:0100013:112 содержал сведения о наименовании: «Нежилое здание (Торговый центр "Атлас")», год ввода в эксплуатацию – 2009 г., этажность – 3, количество подземных этажей – 1, материал стен - Кирпичные; Сборно-щитовые, класс конструктивной системы - КС-1; КС-7_2, группа капитальности – I; V. В результате группировки объект отнесён к группе 0403.04.01 Магазины 1-3 КС-1.

Кадастровая стоимость данного объекта рассчитывалась затратным подходом, основанным на определении 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 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 выявлена противоречивая информация в отношении количества этажей объекта оценки и объектов-аналогов, искажающая значения корректирующего коэффициента на этаж расположения:

- по данным выписки из ЕГРН (с.87 отчета) у объекта оценки - «Количество этажей, в том числе подземных этажей:» – 3, в том числе подземных - 1, однако в таблице 14 отчета на с. 42 и таблице 23 на с. 52 содержится информация о количестве этажей объекта оценки – 4, в том числе 3 надземных и подвал;

- в отчете содержится информация о количестве этажей объекта-аналога №1 (таблице 23 на с. 52) – 2, однако, по данным ЕГРН, количество этажей – 4, в том числе подземных 1;

- информация об этажности объекта-аналога №2 в таблице 23 на с. 52 не соответствует данным в тексте объявления на с. 63 отчета.

В отчете содержится противоречивая информация относительно статуса населенного пункта. В таблице 21 на с. 51 указан статус населенного пункта, в котором расположен объект оценки – райцентр с развитой промышленностью, тогда как в таблице 15 на с.43 – райцентр сельскохозяйственных районов.

Описание корректировки на статус населенного пункта на с. 40 не соответствует данным расчетной таблицы на с. 43.

В отчете не обоснован выбор доли стоимости объектов капитального строительства в едином объекте недвижимости при использовании несопоставимых по плотности застройки объектов-аналогов.

В отчете не обосновано неприменение корректировок на состояние здания и внутренней отделки (с. 53), учитывая, что в тексте объявлений объектов-аналогов №2 и №3 для сравнительного подхода информация о состоянии зданий и качестве внутренней отделки отсутствует.

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 **36:03:0100013:112**.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 35:

Члены комиссии	За	Против
Калабухов Геннадий Алексеевич	За	
Кнуров Александр Дмитриевич	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Тархов Александр Евгеньевич	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Юсупов Сергей Валентинович	За	

за – 6 членов комиссии;
против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Отклонить заявление.

Вопросы 36-39. Рассмотрение заявления Общества с ограниченной ответственностью «М-5» (ОГРН 1173668046771, 396422, Воронежская область, г. Павловск, ул. Набережная, 3) от 24.10.2022 № 309 (кадастровые номера 36:20:3300013:151, 36:20:3300018:200, 36:34:0306034:788, 36:34:0603026:969).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Здание
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:20:3300013:151 Воронежская область, р-н Павловский, с. Лосево, ул. Кузнечная, 37в
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	9 253 294,03
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.)	5 775 854,00

Вид объекта недвижимости	Здание
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:20:3300018:200 Воронежская область, р-н Павловский, с. Лосево, пр-кт Революции, 74а
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	8 503 748,92

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	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.)	5 676 544,00

Вид объекта недвижимости	Здание
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:34:0306034:788 Воронежская область, г. Воронеж, ул. Новосибирская, 14а
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	43 202 157,71
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.)	30 167 829,00

Вид объекта недвижимости	Здание
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:34:0603026:969 Воронежская область, г. Воронеж, ул. Березовая роща, 11
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	46 338 165,33
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	Ассоциация саморегулируемая организация оценщиков «Свободный Оценочный

недвижимости	Департамент»
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	ООО Оценочная Компания «Легион-Эксперт»
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	31 790 387,00

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 02.11.2022 № 52/3-12/353), согласно которой в Перечне, предоставленном Росреестром,

объект капитального строительства с кадастровым номером 36:34:0603026:969, имел наименование: «Универсам», назначение: нежилое здание, год завершения строительства – 2019 г., этажность – 2, материал стен - бетонные; из мелких бетонных блоков, класс конструктивной системы - КС-3, группа капитальности – I и (или) II;

объект капитального строительства с кадастровым номером 36:34:0306034:788, согласно Перечню объектов оценки, предоставленного Росреестром, имел наименование: «Магазин», назначение: нежилое здание, год завершения строительства – 2018 г., этажность – 2, материал стен - бетонные; из мелких бетонных блоков, класс конструктивной системы - КС-3, группа капитальности – I и (или) II;

объект капитального строительства с кадастровым номером 36:20:3300018:200, согласно Перечню объектов оценки, предоставленного Росреестром, имел наименование: «Магазин», назначение: нежилое здание, год завершения строительства – 2016 г., этажность – 1, материал стен - каркасно-обшивные, класс конструктивной системы - КС-7_2, группа капитальности – V;

объект капитального строительства с кадастровым номером 36:20:3300013:151, согласно Перечню объектов оценки, предоставленного Росреестром, имел наименование: «Магазин», назначение: нежилое здание, год завершения строительства – 2017 г., этажность – 1, материал стен - каркасно-обшивные, класс конструктивной системы - КС-7_2, группа капитальности – V.

В результате группировки объекты отнесены к группе ОЗС\Затратный подход.

Кадастровая стоимость данных объектов рассчитывалась затратным подходом, основанным на определении 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 обоснование использования значения корректировки на долю стоимости объекта капитального строительства в стоимости единого объекта недвижимости, учитывая, что расчеты производятся с использованием объектов-аналогов, представляющих собой нежилые помещения в зданиях (сс. 57-59, 76 - 83). Приведенный источник информации (сс. 68, 75) содержит значения корректирующих коэффициентов для единого объекта недвижимости, представляющего собой здание на земельном участке; информация о доле стоимости земли в стоимости отдельных помещений отсутствует.

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 **36:20:3300013:151**.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 36:

Члены комиссии	За	Против
Калабухов Геннадий Алексеевич	За	
Кнуров Александр Дмитриевич	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Тархов Александр Евгеньевич	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Юсупов Сергей Валентинович	За	

за – 6 членов комиссии;
против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Отклонить заявление.

Председательствующим на голосовании вынесен вопрос об отклонении заявления о пересмотре кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером **36:20:3300018:200**.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 37:

Члены комиссии	За	Против
Калабухов Геннадий Алексеевич	За	
Кнуров Александр Дмитриевич	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Тархов Александр Евгеньевич	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Юсупов Сергей Валентинович	За	

за – 6 членов комиссии;
против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Отклонить заявление.

Председательствующим на голосовании вынесен вопрос об отклонении заявления о пересмотре кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером **36:34:0306034:788**.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 38:

Члены комиссии	За	Против
Калабухов Геннадий Алексеевич	За	
Кнуров Александр Дмитриевич	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Тархов Александр Евгеньевич	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Юсупов Сергей Валентинович	За	

за – 6 членов комиссии;

против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Отклонить заявление.

Председательствующим на голосовании вынесен вопрос об отклонении заявления о пересмотре кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером **36:34:0603026:969**.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 39:

Члены комиссии	За	Против
Калабухов Геннадий Алексеевич	За	
Кнуров Александр Дмитриевич	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Тархов Александр Евгеньевич	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Юсупов Сергей Валентинович	За	

за – 6 членов комиссии;

против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Отклонить заявление.

Вопрос 40. Рассмотрение заявления

от

24.10.2022 № 310 (кадастровый номер 36:10:0100165:4).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Кадастровый номер объекта	36:10:0100165:4

недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Ориентир нежилое здание. Почтовый адрес ориентира: Воронежская область, р-н Калачеевский, г. Калач, ул. Борцов Революции, сооружение 14в
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	1 936 885,46
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.)	1 176 000,00

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 31.10.2022 № 52/3-1-22/145), согласно которой администрация Калачеевского муниципального района Воронежской области считает нецелесообразным уменьшение кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 36:10:0100165:4.

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией ГБУ ВО «ЦГКО ВО» (исх. от 02.11.2022 № 52/3-12/353), согласно которой в Перечне, предоставленном Росреестром, земельный участок с кадастровым номером 36:10:0100165:4 содержит следующую информацию о виде разрешенного использования: «Для использования здания магазина». Данному объекту оценки 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 группы 04.000.02.02.

Кадастровая стоимость данного земельного участка рассчитана 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 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».

В отчете на с. 46 и с. 47 содержится противоречивая информация. Оценщик на с. 46 отчета приводит данные Ассоциации развития рынка недвижимости «Статриэлт» (<https://statrielt.ru/>), о том, что корректировка на наличие объектов под снос на территории участка может составлять от 2 до - 13%. Однако ниже на рисунке 11 (с.47 отчета) приведены значения корректирующего коэффициента в диапазоне от 0,81 до 0,94.

На с. 47 отчета оценщик отказывается от использования корректировки на снос ветхих зданий, учитывая малую площадь строения, его ветхое состояние и существенно большую площадь участка. Данное суждение противоречит копии образа страницы объявления о продаже объекта-аналога №3 (с. 38), так как на земельном участке расположено ветхое строение, занимающее практически весь земельный участок (копия спутникового снимка Яндекс карты с. 40 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 **36:10:0100165:4**.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 40:

Члены комиссии	За	Против
Калабухов Геннадий Алексеевич	За	
Кнуров Александр Дмитриевич	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Тархов Александр Евгеньевич	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Юсупов Сергей Валентинович	За	

за – 6 членов комиссии;

против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Отклонить заявление.

Вопрос 41. Рассмотрение заявления

24.10.2022 № 311 (кадастровый номер 36:10:1000069:41).

от

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:10:1000069:41 Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Ориентир нежилое здание. Почтовый адрес ориентира: Воронежская область, р-н Калачеевский, с. Заброды, ул. Магистральная, сооружение 2е
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	3 814 913,39
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.)	2 770 000,00

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 31.10.2022 № 52/3-1-22/145), согласно которой администрация Калачеевского муниципального района Воронежской области считает нецелесообразным уменьшение кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 36:10:1000069:41.

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией ГБУ ВО «ЦГКО ВО» (исх. от 02.11.2022 № 52/3-12/353), согласно которой в Перечне, предоставленном Росреестром, земельный участок с кадастровым номером 36:10:1000069:41 содержал следующую информацию о виде разрешенного использования: «Для обслуживания административного и производственных зданий и сооружений». Данному объекту оценки присвоен код расчета вида использования 06:000 «Производственная деятельность», наименование расчетной группы 06.000.02.

Кадастровая стоимость данного земельного участка рассчитана 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.

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 отсутствует обоснование использования величины корректирующего коэффициента на местоположение для объекта оценки и объектов-аналогов. Объект оценки расположен в населенном пункте в непосредственной близости от районного центра – применено среднее значение доверительного интервала. Для всех объектов-аналогов также применены средние значения. Однако объект-аналог №2 расположен в р.п. Рамонь, но отнесен к прочим населенным пунктам.

Нарушены требования п.8 ФСО №1 «Информация о событиях, произошедших после даты оценки, может быть использована для определения стоимости объекта оценки только для подтверждения тенденций, сложившихся на дату оценки, в том случае, когда такая информация соответствует сложившимся ожиданиям рынка на дату оценки».

Для определения корректировки на торг и местоположение в отчете на с. 43 и с. 45 использованы данные справочников оценщика недвижимости-2020 «Земельные участки», часть 1 и 2 - Нижний Новгород, 2020г. под ред. Лейфера Л.А. актуальные на октябрь 2020, тогда как дата оценки 01.01.2020.

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 **36:10:1000069:41**.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 41:

Члены комиссии	За	Против
Калабухов Геннадий Алексеевич	За	
Кнуров Александр Дмитриевич	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Тархов Александр Евгеньевич	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	

Юсупов Сергей Валентинович	За	
----------------------------	----	--

за – 6 членов комиссии;
против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:
Отклонить заявление.

Вопрос 42. Рассмотрение заявления

от

24.10.2022 № 312 (кадастровый номер 36:10:0100187:117).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:10:0100187:117 Воронежская область, р-н Калачеевский, г. Калач, пл. Колхозного рынка, 23в
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	3 669 869,28
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.)	2 062 000,00

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 31.10.2022 № 52/3-1-22/145), согласно которой администрация Калачеевского муниципального района Воронежской области считает нецелесообразным уменьшение кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 36:10:0100187:117.

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией ГБУ ВО «ЦГКО ВО» (исх. от 02.11.2022 № 52/3-12/353), согласно которой в Перечне, предоставленном Росреестром, земельный участок с кадастровым номером 36:10:0100187:117 содержал следующую информацию о виде разрешенного использования: «обслуживание здания магазина». Данному объекту оценки

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 группы 04.000.02.02.

Кадастровая стоимость данного земельного участка рассчитана 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 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».

В отчете на с. 46 и с. 47 содержится противоречивая информация. Оценщик на с. 46 отчета приводит данные Ассоциации развития рынка недвижимости «Статриэлт» (<https://statrielt.ru/>) о том, что корректировка на наличие объектов под снос на территории участка может составлять от 2 до - 13%. Однако ниже на рисунке 11 (с.47 отчета) приведены значения корректирующего коэффициента в диапазоне от 0,81 до 0,94.

На с. 47 отчета оценщик отказывается от использования корректировки на снос ветхих зданий, учитывая малую площадь строения, его ветхое состояние и существенно большую площадь участка. Данное суждение противоречит копии образа страницы объявления о продаже объекта-аналога №3 (с. 38), так как на земельном участке расположено ветхое строение, занимающее практически весь земельный участок (копия спутникового снимка Яндекс карты с. 40 отчета).

В отчете не обосновано отсутствие корректировки на местоположение внутри населенного пункта. Учитывая, что объект оценки расположен в административном центре, объекты-аналоги №1 и №3 – на окраине, объект-аналог №2 – в районе крупных автомагистралей, отсутствие данной корректировки привело к снижению рыночной стоимости, определенной в отчете.

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 **36:10:0100187:117**.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 42:

Члены комиссии	За	Против
Калабухов Геннадий Алексеевич	За	
Кнуров Александр Дмитриевич	За	

Сенцова Марина Владимировна	За	
Тархов Александр Евгеньевич	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Юсупов Сергей Валентинович	За	

за – 6 членов комиссии;
против - 0.


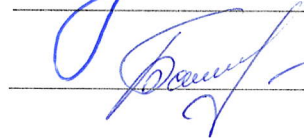
По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Отклонить заявление.

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

Председатель комиссии

Секретарь

С.В. Юсупов

Е.Ю. Башкатова