



**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 № 1

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

17.01.2023

г. Воронеж, пл. Ленина,
д.12, каб.216

Председатель Комиссии

Сергей Валентинович
Юсупов

Секретарь Комиссии

Екатерина Юрьевна
Башкатова

ПРИСУТСТВОВАЛИ:

члены Комиссии:

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

Геннадий Алексеевич
Калабухов

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

Алексей Игоревич
Москалев

Общественный представитель Уполномоченного
по защите прав предпринимателей в Воронежской
области

Марина Владимировна
Сенцова

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

Дмитрий Анатольевич
Цыганков

Заместитель генерального директора
ОАО «Воронежстройинформ», оценщик

Дмитрий Сергеевич
Чернов

Присутствовали:

Директор ГБУ ВО «ЦГКО ВО»

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

Представитель по доверенности

Екатерина Александровна
Скопинцева**Докладчик Сергей Валентинович Юсупов**

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

ПОВЕСТКА ДНЯ:

1. Рассмотрение заявления индивидуального предпринимателя Ладькина Дмитрия Геннадьевича (ОГРНИП 322366800037979, 394036, г. Воронеж, ул. Студенческая, д. 12, корпус "а", кв. 99) от 19.12.2022 № 437 (кадастровый номер 36:25:6945009:760).

2. Рассмотрение заявления

от 19.12.2022 № 438

(кадастровый номер 36:33:0002202:4343).

3. Рассмотрение заявления

от 19.12.2022 № 439 (кадастровый

номер 36:33:0002202:4344).

4. Рассмотрение заявления

от

19.12.2022 № 440 (кадастровый номер 36:33:0002202:4346).

5. Рассмотрение заявления

от

19.12.2022 № 440 (кадастровый номер 36:33:0002202:4347).

6. Рассмотрение заявления

от

19.12.2022 № 440 (кадастровый номер 36:33:0002202:4348).

7. Рассмотрение заявления акционерного общества «Торговый центр» (ОГРН 1023601494575, 396073, Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Победы, д. 1) от 19.12.2022 №441 (кадастровый номер 36:33:0002201:193).

8. Рассмотрение заявления

от 19.12.2022 №443 (кадастровый

номер 36:14:0520010:98).

9. Рассмотрение заявления

от 22.12.2022 № 444

(кадастровый номер 36:02:0100041:21).

10-11. Рассмотрение заявления

от 22.12.2022 № 445 (кадастровые номера

36:05:0100222:3, 36:22:0100019:128).

12. Рассмотрение заявления общества с ограниченной ответственностью «Антарес» (ОГРН 1023601234887, 396659, Воронежская область, Россошанский район, г. Россошь, площадь Октябрьская, 166) от 23.12.2022 № 448 (кадастровый номер 36:27:0010801:110).

13. Рассмотрение заявления общества с ограниченной ответственностью «Ната» (ОГРН 10636227010754, 396658, Воронежская область, г. Россошь, ул. Простеева, 1а) от 23.12.2022 № 449 (кадастровый номер 36:27:0011801:1408).

14. Рассмотрение заявления
от 26.12.2022 № 451 (кадастровый номер 36:20:0100015:78).

15. Рассмотрение заявления Бобровского РПТК (ОГРН 1023600530865, 396250, Воронежская область, Бобровский район, г. Бобров, ул. им. Кирова, д. 39) от 27.12.2022 № 454 (кадастровый номер 36:02:3400010:72).

16. Рассмотрение заявления общества с ограниченной ответственностью «Лента» (ОГРН 1037832048605, 197374, г. Санкт-Петербург, ул. Савушкина, д. 112, лит. Б) от 27.12.2022 № 455 (кадастровый номер 36:34:0507022:9090).

17. Рассмотрение заявления Бобровского РПТК (ОГРН 1023600530865, 396250, Воронежская область, Бобровский район, г. Бобров, ул. им. Кирова, д. 39) от 27.12.2022 № 456 (кадастровый номер 36:02:0000000:4006).

18. Рассмотрение заявления Бобровского РПТК (ОГРН 1023600530865, 396250, Воронежская область, Бобровский район, г. Бобров, ул. им. Кирова, д. 39) от 28.12.2022 № 457 (кадастровый номер 36:02:1300003:120).

19. Рассмотрение заявления
от 28.12.2022 № 458 (кадастровый номер 36:34:0203006:961).

20-22. Рассмотрение заявления
от 28.12.2022 № 460 (кадастровые номера 36:19:2900022:18, 36:26:0100009:388, 36:19:0101004:1630).

23. Рассмотрение заявления Новоусманского районного потребительского кооператива (ОГРН 1023600934224, 396310, Воронежская область, Новоусманский район, с. Новая Усмань, ул. Юбилейная, д. 26а) от 28.12.2022 № 461 (кадастровый номер 36:16:4501007:76).

24. Рассмотрение заявления общества с ограниченной ответственностью «Стеллдом» (ОГРН 1113668014184, 396336, Воронежская область, Новоусманский район, п. Отрадное, пер. Гололобовский, д. 6, помещение 23) от 28.12.2022 № 462 (кадастровый номер 36:03:0700008:182).

25. Рассмотрение заявления
от 29.12.2022 № 463 (кадастровый номер 36:25:6945018:52).

26. Рассмотрение заявления акционерного общества «СТРОЙМОНТАЖ-2000» (ОГРН 1023601536375, 394019, г. Воронеж, ул. Еремеева, 22) от 29.12.2022 № 464 (кадастровый номер 36:34:0209020:162).

27. Рассмотрение заявления акционерного общества фирма «СМУР» (ОГРН 1023601610878, 394019, г. Воронеж, ул. Еремеева, 22) от 29.12.2022 № 465 (кадастровый номер 36:34:0209020:189).

28. Рассмотрение заявления акционерного общества «Тресвятское хлебоприемное» (ОГРН 1023600932871, 396330, Воронежская область, Новоусманский район, п. Воля) от 29.12.2022 № 466 (кадастровый номер 36:16:0901042:8).

29. Рассмотрение заявления общества с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Орион» (ОГРН 1103668017716, 394053, г. Воронеж, Московский проспект, д. 114в, офис 1, помещение 1) от 30.12.2022 № 467 (кадастровый номер 36:34:0201094:3764).

30. Рассмотрение заявления

от

30.12.2022 № 468 (кадастровый номер 36:10:0100165:4).

31. Рассмотрение заявления

от

30.12.2022 № 469 (кадастровый номер 36:10:1000069:41).

32. Рассмотрение заявления

от

30.12.2022 № 470 (кадастровый номер 36:10:0100187:117).

33. Рассмотрение заявления

от

30.12.2022 № 471 (кадастровый номер 36:10:0100283:80).

34-35. Рассмотрение заявления

от 30.12.2022 № 472

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

36. Рассмотрение заявления

от 09.01.2023 № 1 (кадастровый

номер 36:27:0011701:188).

37-39. Рассмотрение заявления

от 09.01.2023 № 2 (кадастровые

номера 36:28:8300017:353, 36:28:8300017:355, 36:28:8300017:357).

40. Рассмотрение заявления

от 09.01.2023 № 3

(кадастровый номер 36:28:5100005:1).

41. Рассмотрение заявления

от 10.01.2023 № 4 (кадастровый номер

36:21:0100031:82).

Вопрос 1. Рассмотрение заявления индивидуального предпринимателя Ладыкина Дмитрия Геннадьевича (ОГРНИП 322366800037979, 394036, г. Воронеж, ул. Студенческая, д. 12, корпус "а", кв. 99) от 19.12.2022 № 437 (кадастровый номер 36:25:6945009:760).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Здание
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:25:6945009:760 Воронежская область, р-н Рамонский, п. Комсомольский
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	20 091 325,41
Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.

Сведения о СРО оценщиков, члены которой осуществили определение рыночной стоимости объекта недвижимости	Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков (СМАО)
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	Частнопрактикующий оценщик Трюшникова Юлия Александровна
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	8 449 000,00

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 17.01.2023 № 52/3-12/18), согласно которой объект недвижимости с кадастровым номером 36:25:6945009:760 содержал сведения о наименовании: «Административно-бытовой корпус с котельной», площадь – 626,2 кв. м., год ввода в эксплуатацию – 2021 г., этажность – 2, материал стен - Из прочих материалов, КС-3, группа капитальности – III и(или) IV. В результате группировки объект отнесён к группе 6, код подгруппы 0603, наименование расчетной группы: ОЗС\Затратный подход\.

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

В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:

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

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

Оценщик не в полной мере отобразил анализ рынка фактических данных о ценах предложений из сегмента рынка, к которому относится объект оценки. Согласно сведениям ЕГРН и проектно-технической документации (сс.60-68 отчета) объект оценки относится к сегменту рынка административно-производственного назначения. При этом в анализе рынка (сс. 22-24 отчета) и в расчетной части (сс. 34-36 и сс. 38-40 отчета) оценщик использует предложения, относящиеся только к производственно-складской недвижимости, что приводит к искажению результатов оценки.

Корректировка на расположение внутри населенного пункта сс. 35, 39 применена оценщиком без обоснования.

Оценщик необоснованно отнес материала стен объекта оценки к металлическим (с. 34).

Согласно тексту объявления объекта аналога №1 на с. 51, к продаже

представлен имущественный комплекс, в составе которого три отдельно стоящих здания с различными характеристиками (материал стен, площадь, этажность, наличие отопления). Оценщик без обоснования не вводит корректировки на различия между аналогом №1 и объектом оценки.

На сс. 34, 45 отчета оценщик привел таблицу «Значения доли стоимости, приходящейся на улучшения в общей стоимости ЕОН, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов». Учитывая, что объект оценки расположен не в городе, применение среднего значения необоснованно.

Оценщик в тексте отчета ссылается на утратившие силу ФСО.

ВЫВОД

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

Председательствующим на голосование вынесен вопрос об отклонении заявления о пересмотре кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером **36:25:6945009:760**.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 1:

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

за – 6 членов комиссии;
против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Отклонить заявление.

Вопрос 2. Рассмотрение заявления

от 19.12.2022 № 438

(кадастровый номер 36:33:0002202:4343).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Помещение
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:33:0002202:4343 Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 5в, пом. I
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	1 500 979,20
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.)	1 218 000,00

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 17.01.2023 № 52/3-12/18), согласно которой в Перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром, объект недвижимости с кадастровым номером 36:33:0002202:4343 содержал сведения о наименовании: «Нежилое помещение», год завершения строительства – 2012 г., этажность – 2, материал стен - Бетонные; Из мелких бетонных блоков, класс конструктивной системы - КС-3, группа капитальности – I и (или) II. В результате группировки объект отнесён к группе ОЗС\УПКС по подгруппе 0402.

Кадастровая стоимость данного объекта рассчитывалась затратным подходом, методом УПКС с учетом кода подгруппы.

В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:

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

При составлении отчета нарушено требование ст. 11 Федерального закона «Об оценочной деятельности в РФ» №135-ФЗ «отчет не должен допускать неоднозначное толкование или вводить в заблуждение» и требование ФСО № 3 в части п. 5: «информация, приведенная в отчете об оценке, существенным образом влияющая на стоимость объекта оценки, должна быть подтверждена; содержание отчета об оценке не должно вводить в заблуждение заказчика оценки и иных заинтересованных лиц (пользователи отчета об оценке), а также не должно допускать неоднозначного толкования полученных результатов» и части п. 8и «...описание должно позволять пользователю отчета об оценке понять логику процесса определения стоимости и соответствие выбранного оценщиком метода (методов) объекту оценки, определяемому виду стоимости и предполагаемому использованию результатов оценки».

В отчете на сс. 32, 40, 80, 81 содержится противоречивая и неподтвержденная информация об объектах-аналогах №1, используемых для расчета в сравнительном и доходном подходах.

В таблице 22 на с. 63 отчета в строках «Общая площадь, кв. м.» и «Площадь земельного участка, кв. м.» содержится противоречивая и неподтвержденная информация.

В таблице 29 на с. 79 отчета в строке «Общая площадь, кв. м.» содержится противоречивая и неподтвержденная информация.

В расчете стоимости земельного участка по состоянию на 21.06.2022 г. оценщик использует информацию о кадастровой стоимости по состоянию на 01.01.2020 года. Расчет рыночной стоимости земельного участка на дату оценки не проведен. Копии объявлений объектов-аналогов земельных участков на сс. 58 и 60 содержат противоречивую и неподтвержденную информацию.

Отказ от применения корректировки на дату предложения не обоснован.

В таблице 26 отчета на с.77 значение удельного показателя рыночной стоимости объекта оценки необоснованно ниже, чем скорректированные значения удельных показателей всех объектов-аналогов.

Доля ОКС, полученная при расчёте сравнительным подходом, составила 90% от стоимости ЕОН, а при расчете доходным подходом, оценщик без обоснования использует значение 81%.

Анализ рынка выполнен с нарушением п.11а ФСО 7 «анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки».

Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки выполнен на 2020 год, тогда как дата оценки 21.06.2022 г. Рыночная информация по предложениям земельных участков представлена объявлениями за 2018 и 2019 г, по стоимости единых объектов недвижимости и арендным ставкам за 2020 и 2021 г. Предложения о продаже за 2022 год в отчете отсутствуют.

ВЫВОД

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

Председательствующим на голосование вынесен вопрос об отклонении заявления о пересмотре кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером **36:33:0002202:4343**.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 2:

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

за – 6 членов комиссии;

против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Отклонить заявление.

Вопрос 3. Рассмотрение заявления

от 19.12.2022 № 439 (кадастровый

номер 36:33:0002202:4344).

Предметом спора является:	
Вид объекта недвижимости	Помещение
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:33:0002202:4344 Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 5в, пом. II
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	2 008 146,00
Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.
Сведения о СРО оценщиков, члены которой осуществили определение рыночной стоимости объекта недвижимости	Некоммерческое партнерство саморегулируемая организация «Деловой союз оценщиков»
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	ООО «Статус»
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	1 619 000,00

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 17.01.2023 № 52/3-12/18), согласно которой в Перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром, объект капитального строительства с кадастровым номером 36:33:0002202:4344 представлял собой помещение, назначение – нежилое, наименование по документу: «Нежилое помещение», год завершения строительства – 2012 г., этажность – 2, в том числе подземных - 2, материал стен – бетонные; из мелких бетонных блоков, класс конструктивной системы - КС-3, группа капитальности – I и (или) II. В соответствии с пунктом 9.1 Методических указаний №226 данный объект оценки в результате группировки отнесен к группе 4 «Объекты коммерческого назначения, предназначенные для оказания услуг населению, включая многофункционального назначения» с присвоением подгруппы 0402 «Магазины 250 и более кв. м», наименование расчетной группы Все ОН\ОЗС\УПКС.

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

В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:

Отчет об оценке содержит нарушения требований Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», а

также установленных федеральными стандартами оценки требований к описанию в отчете об оценке информации, используемой при проведении оценки, которые выражаются в следующем.

При составлении отчета нарушено требование ст. 11 Федерального закона «Об оценочной деятельности в РФ» №135-ФЗ «отчет не должен допускать неоднозначное толкование или вводить в заблуждение» и требование ФСО № 3 в части п. 5: «информация, приведенная в отчете об оценке, существенным образом влияющая на стоимость объекта оценки, должна быть подтверждена; содержание отчета об оценке не должно вводить в заблуждение заказчика оценки и иных заинтересованных лиц (пользователи отчета об оценке), а также не должно допускать неоднозначного толкования полученных результатов» и части п. 8и «...описание должно позволять пользователю отчета об оценке понять логику процесса определения стоимости и соответствие выбранного оценщиком метода (методов) объекту оценки, определяемому виду стоимости и предполагаемому использованию результатов оценки».

В отчете на сс. 58-60, 64-68, 80-84 содержится неподтвержденная информация об объектах-аналогах, используемых для расчета рыночной стоимости объекта оценки в рамках сравнительного и доходного подходов.

В расчете стоимости земельного участка по состоянию на 21.06.2022 г. оценщик необоснованно использует информацию о кадастровой стоимости по состоянию на 01.01.2020 года. Расчет рыночной стоимости земельного участка на дату оценки не проведен.

Оценщиком не обоснован отказ от применения корректировки на дату предложения (с. 70 отчета).

В отчете приведена противоречивая информация относительно этажности объекта-аналога №2, использованного в рамках доходного подхода (с. 82).

В отчете приведена противоречивая информация в отношении уровня отделки объектов-аналогов №1, №2, №3, используемых в рамках сравнительного, а также доходного подходов (сс.63-69 и с.76, сс.80-85 и с.91).

Доля ОКС, полученная при расчёте сравнительным подходом, составила 86,6% от стоимости ЕОН (с.77.), а при расчете доходным подходом оценщик без обоснования использует значение 81% (с.95).

Анализ рынка выполнен с нарушением п.11а ФСО 7 «анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки».

Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки выполнен на ретроспективную дату без учета изменившихся рыночных условий - на 2020 год, тогда как дата оценки 21.06.2022 г.

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

Рыночная информация по отдельным объектам представлена неполностью – на копиях объявлений отсутствует текст, а также в табл. 16 и 17 представлены некорректные адреса объектов.

На с. 14 отчета в табл. 12 указано, что кадастровая стоимость здания, в котором расположено помещение, составляет 2 008 146 руб., однако данная величина отражает кадастровую стоимость помещения (объекта оценки).

В табл. 22 на с.63 отчета оценщик в отношении площадей объектов-аналогов без обоснования указывает на то, что эти значения отражают площади земельных

участков.

ВЫВОД

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

Председательствующим на голосование вынесен вопрос об отклонении заявления о пересмотре кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером **36:33:0002202:4344**.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 3:

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

за – 6 членов комиссии;
против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Отклонить заявление.

Вопрос 4. Рассмотрение заявления

от

19.12.2022 № 440 (кадастровый номер 36:33:0002202:4346).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Помещение
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:33:0002202:4346 Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 5в, пом. IV
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	14 361 908,40
Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.
Сведения о СРО оценщиков, члены которой осуществили определение рыночной стоимости объекта недвижимости	Некоммерческое партнерство саморегулируемая организация «Деловой союз оценщиков»
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	ООО «Статус»

Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	9 170 000,00
--	--------------

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 17.01.2023 № 52/3-12/18), согласно которой в Перечне, предоставленном Росреестром, объект недвижимости с кадастровым номером 36:33:0002202:4346 представлял собой помещение, наименование: «Нежилое помещение», год завершения строительства – 2012 г., местоположение в ОН (описание) – этаж 1, материал стен – «Бетонные; Из мелких бетонных блоков», класс конструктивной системы - КС-3, группа капитальности – I и (или) II. В результате группировки объект отнесен к группе Все ОН\ОЗС\УПКС, код подгруппы: 0402.

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

В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:

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

При составлении отчета нарушено требование ст. 11 Федерального закона «Об оценочной деятельности в РФ» №135-ФЗ «отчет не должен допускать неоднозначное толкование или вводить в заблуждение» и требование п. 5 ФСО № 3 «содержание отчета об оценке не должно вводить в заблуждение заказчика оценки и иных заинтересованных лиц (пользователи отчета об оценке), а также не должно допускать неоднозначного толкования полученных результатов» и части п. 8и «...описание должно позволять пользователю отчета об оценке понять логику процесса определения стоимости и соответствие выбранного оценщиком метода (методов) объекту оценки, определяемому виду стоимости и предполагаемому использованию результатов оценки».

В отчете отсутствует обоснование использования величины корректирующего коэффициента на местоположение в пределах города для объекта-аналога №1, используемого в расчетах при сравнительном подходе, и объекта-аналога №1, используемого при расчетах в доходном подходе. При проведении корректировки на местоположение в пределах города в сравнительном подходе (с. 75-76 отчета) и в доходном подходе (с. 91) объекты-аналоги отнесены к «центру административных районов». Однако объект-аналог № 1, используемый в сравнительном подходе, расположен в г. Лиски, ул. Коммунистическая, 21, а объект-аналог № 1, используемый в доходном подходе, расположен в г. Нововоронеж, ул. Космонавтов, 29б и, в соответствии с месторасположением данных аналогов могут соответствовать и категории «району крупных автомагистралей». Оценщиком не приведены критерии выбора статуса местоположения в пределах города.

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

Оценщик приводит неподтвержденную информацию на с. 58 и с. 60 отчета о

рыночной стоимости земельных участков под размещением коммерческих объектов. На с.64 отчета оценщик приводит неподтвержденную информацию об объекте-аналоге № 1 и на с. 66 об объекте-аналоге № 2, используемую при расчете объекта оценки в сравнительном подходе. На сс. 80-81 отчета оценщик приводит неподтвержденную информацию об объекте-аналоге № 1, на с. 82 об объекте-аналоге № 2 и на сс. 83-84 об объекте-аналоге № 3, используемую при расчете в доходном подходе.

В таблице 22 на с. 63 отчета в строках «Общая площадь, кв. м.» и «Площадь земельного участка, кв. м.» содержится противоречивая и неподтвержденная информация.

В таблице 29 на с. 79 отчета в строке «Общая площадь, кв. м.» содержится противоречивая и неподтвержденная информация.

В отчете приведена противоречивая информация в отношении объекта-аналога № 2. На с. 89 отчета при описании корректировки на этаж расположения указано «Величина корректировки на этаж не применяется, так как все объекты аналоги расположены на 1 этаже». Тогда как при описании объекта-аналога № 2 на с. 83 отчета оценщик делает вывод, что объект-аналог расположен на 2 этаже и в представленной копии объявления объекта-аналога на с. 82 указано «На втором этаже имеются помещения до 300 м. кв.».

Разница между датой оценки и датами предложений аналогов №1, №2 и № 3 превышает 16 месяцев. При этом в таблице 26 на с. 75 отсутствует корректировка на дату предложения. Отказ от использования корректировки на дату оценки/дату предложения не обоснован.

При определении рыночной стоимости земельного участка, отнесенного к объекту оценки (с. 77 отчета, таблица 27), оценщик необоснованно использует удельный показатель кадастровой стоимости земельного участка с кадастровым номером 36:33:0002202:15, определенный по состоянию на 01.01.2020.

Соответственно данный расчет рыночной стоимости земельного участка 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».

ВЫВОД

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

Председательствующим на голосование вынесен вопрос об отклонении заявления о пересмотре кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером **36:33:0002202:4346**.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 4:

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

Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Юсупов Сергей Валентинович	За	

за – 6 членов комиссии;
против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Отклонить заявление.

Вопрос 5. Рассмотрение заявления

от

19.12.2022 № 440 (кадастровый номер 36:33:0002202:4347).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Помещение
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:33:0002202:4347 Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 5в, пом. V
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	19 213 706,40
Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.
Сведения о СРО оценщиков, члены которой осуществили определение рыночной стоимости объекта недвижимости	Некоммерческое партнерство саморегулируемая организация «Деловой союз оценщиков»
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	ООО «Статус»
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	11 545 000,00

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 17.01.2023 № 52/3-12/18), согласно которой в Перечне, предоставленном Росреестром, объект недвижимости с кадастровым номером 36:33:0002202:4347 представлял собой помещение, наименование: «Нежилое помещение», год завершения строительства – 2012 г., местоположение в ОН (описание) – этаж 1,2, материал стен – «Бетонные; Из мелких бетонных блоков», класс конструктивной системы - КС-3, группа капитальности – I и (или) II. В результате группировки объект отнесен к группе Все ОН\ОЗС\УПКС, код подгруппы: 0402.

Кадастровая стоимость данного объекта рассчитывалась сравнительным

подходом методом моделирования на основе УПКС.

В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:

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

При составлении отчета нарушено требование ст. 11 Федерального закона «Об оценочной деятельности в РФ» №135-ФЗ «отчет не должен допускать неоднозначное толкование или вводить в заблуждение» и требование п. 5 ФСО № 3 «содержание отчета об оценке не должно вводить в заблуждение заказчика оценки и иных заинтересованных лиц (пользователи отчета об оценке), а также не должно допускать неоднозначного толкования полученных результатов» и части п. 8и «...описание должно позволять пользователю отчета об оценке понять логику процесса определения стоимости и соответствие выбранного оценщиком метода (методов) объекту оценки, определяемому виду стоимости и предполагаемому использованию результатов оценки».

В отчете отсутствует обоснование использования величины корректирующего коэффициента на местоположение в пределах города для объекта-аналога №1, используемого в расчетах при сравнительном подходе, и объекта-аналога №1, используемого при расчетах в доходном подходе. При проведении корректировки на местоположение в пределах города в сравнительном подходе (с. 75-76 отчета) и в доходном подходе (с. 91) объекты-аналоги отнесены к «центру административных районов». Однако объект-аналог № 1, используемый в сравнительном подходе, расположен в г. Лиски, ул. Коммунистическая, 21, а объект-аналог № 1, используемый в доходном подходе, расположен в г. Нововоронеж, ул. Космонавтов, 29б и, в соответствии с месторасположением данных аналогов, могут соответствовать и категории «району крупных автомагистралей». Оценщиком не приведены критерии выбора статуса местоположения в пределах города.

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

Оценщик приводит неподтвержденную информацию на с. 58 и с. 60 отчета о рыночной стоимости земельных участков под размещением коммерческих объектов. На с.64 отчета оценщик приводит неподтвержденную информацию об объекте-аналоге № 1 и на с. 66 об объекте-аналоге № 2, используемую при расчете объекта оценки в сравнительном подходе. На сс. 80-81 отчета оценщик приводит неподтвержденную информацию об объекте-аналоге № 1, на с. 82 об объекте-аналоге № 2 и на сс. 83-84 об объекте-аналоге № 3, используемую при расчете в доходном подходе.

В таблице 22 на с. 63 отчета в строках «Общая площадь, кв. м.» и «Площадь земельного участка, кв. м.» содержится противоречивая и неподтвержденная информация.

В таблице 29 на с. 79 отчета в строке «Общая площадь, кв. м.» содержится противоречивая и неподтвержденная информация.

В отчете приведена противоречивая информация в отношении объекта-аналога № 2. На с. 89 отчета при описании корректировки на этаж расположения указано «Величина корректировки на этаж не применяется, так как все объекты аналоги расположены на 1 этаже». Тогда как при описании объекта-аналога № 2 на

с. 83 отчета оценщик делает вывод, что объект-аналог расположен на 2 этаже, и в представленной копии объявления объекта-аналога на с. 82 указано «На втором этаже имеются помещения до 300 м. кв.».

При описании объекта оценки - нежилого помещения, которое располагается на 1 и 2 этажах здания, оценщик в отчете не указал размеры занимаемых площадей объектом оценки на разных этажах здания. Кроме того, не обоснован отказ от корректировки на этаж расположения для объектов-аналогов № 2 и № 3 на с. 76 отчета при расчете объекта оценки в рамках сравнительного подхода. Также не обоснован отказ от корректировки на этаж расположения в рамках доходного подхода.

Разница между датой оценки и датами предложений аналогов №1, №2 и № 3 превышает 16 месяцев. При этом в таблице 26 на с. 75 отсутствует корректировка на дату предложения. Отказ от использования корректировки на дату оценки/дату предложения не обоснован.

При определении рыночной стоимости земельного участка, отнесенного к объекту оценки (с. 77 отчета, таблица 27), оценщик необоснованно использует удельный показатель кадастровой стоимости земельного участка с кадастровым номером 36:33:0002202:15, определенный по состоянию на 01.01.2020.

Соответственно данный расчет рыночной стоимости земельного участка 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».

ВЫВОД

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

Председательствующим на голосование вынесен вопрос об отклонении заявления о пересмотре кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером **36:33:0002202:4347**.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 5:

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

за – 6 членов комиссии;
против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Отклонить заявление.

Вопрос 6. Рассмотрение заявления

от

19.12.2022 № 440 (кадастровый номер 36:33:0002202:4348).

Предметом спора является:	
Вид объекта недвижимости	Помещение
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:33:0002202:4348 Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 5в, пом. VI
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	4 318 246,80
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.)	3 012 000,00

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 17.01.2023 № 52/3-12/18), согласно которой в Перечне, предоставленном Росреестром, объект недвижимости с кадастровым номером 36:33:0002202:4348 представлял собой помещение, наименование: «Нежилое помещение», год завершения строительства – 2012 г., количество этажей – 2, в том числе подземных - 0, материал стен – «Бетонные; Из мелких бетонных блоков», класс конструктивной системы - КС-3, группа капитальности – I и (или) II. В результате группировки объект отнесен к группе Все ОН\ОЗС\УПКС, код подгруппы: 0402.

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

В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:

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

При составлении отчета нарушено требование ст. 11 Федерального закона «Об

оценочной деятельности в РФ» №135-ФЗ «отчет не должен допускать неоднозначное толкование или вводить в заблуждение» и требование п. 5 ФСО № 3 «содержание отчета об оценке не должно вводить в заблуждение заказчика оценки и иных заинтересованных лиц (пользователи отчета об оценке), а также не должно допускать неоднозначного толкования полученных результатов» и части п. 8и «...описание должно позволять пользователю отчета об оценке понять логику процесса определения стоимости и соответствие выбранного оценщиком метода (методов) объекту оценки, определяемому виду стоимости и предполагаемому использованию результатов оценки».

В отчете отсутствует обоснование использования величины корректирующего коэффициента на местоположение в пределах города для объекта-аналога №1, используемого в расчетах при сравнительном подходе, и объекта-аналога №1, используемого при расчетах в доходном подходе. При проведении корректировки на местоположение в пределах города в сравнительном подходе (сс. 75-76 отчета) и в доходном подходе (с. 91) объекты-аналоги отнесены к «центру административных районов». Однако, объект-аналог № 1, используемый в сравнительном подходе, расположен в г. Лиски, ул. Коммунистическая, 21, а объект-аналог № 1, используемый в доходном подходе, расположен в г. Нововоронеж, ул. Космонавтов, 29б и, в соответствии с месторасположением данных аналогов, могут соответствовать и категории «район крупных автомагистралей». Оценщиком не приведены критерии выбора статуса местоположения в пределах города.

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

Оценщик приводит неподтвержденную информацию на с. 58 и с. 60 отчета о рыночной стоимости земельных участков под размещением коммерческих объектов. На с.64 отчета оценщик приводит неподтвержденную информацию об объекте-аналоге № 1 и на с. 66 об объекте-аналоге № 2 используемую при расчете объекта оценки в сравнительном подходе. На сс. 80-81 отчета оценщик приводит неподтвержденную информацию об объекте-аналоге № 1, на с. 82 об объекте-аналоге № 2 и на сс. 83-84 об объекте-аналоге № 3 используемую при расчете в доходном подходе.

В таблице 22 на с. 63 отчета в строках «Общая площадь, кв. м.» и «Площадь земельного участка, кв. м.» содержится противоречивая и неподтвержденная информация.

В таблице 29 на с. 79 отчета в строке «Общая площадь, кв. м.» содержится противоречивая и неподтвержденная информация.

В отчете приведена противоречивая информация в отношении объекта-аналога № 2. На с. 89 отчета при описании корректировки на этаж расположения указано «Величина корректировки на этаж не применяется, так как все объекты аналоги расположены на 1 этаже». Тогда как при описании объекта-аналога № 2 на с. 83 отчета оценщик делает вывод, что объект-аналог расположен на 2 этаже.

При описании объекта оценки - нежилого помещения, которое располагается на 1, 2 этажах и на эксплуатируемой кровле здания, оценщик в отчете не указал размеры занимаемых площадей объектом оценки на разных этажах здания. Кроме того, не обоснован отказ от корректировки на этаж расположения для объектов-аналогов на с. 73 отчета при расчете объекта оценки в рамках сравнительного подхода. Также не обоснован отказ от корректировки на этаж расположения в рамках доходного подхода.

При определении рыночной стоимости земельного участка, отнесенного к объекту оценки (с. 77 отчета), оценщик необоснованно использует удельный показатель кадастровой стоимости земельного участка с кадастровым номером 36:33:0002202:15, определенный по состоянию на 01.01.2020.

Соответственно данный расчет рыночной стоимости земельного участка 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».

ВЫВОД

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

Председательствующим на голосование вынесен вопрос об отклонении заявления о пересмотре кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером **36:33:0002202:4348**.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 6:

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

за – 6 членов комиссии;
против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Отклонить заявление.

Вопрос 7. Рассмотрение заявления акционерного общества «Торговый центр» (ОГРН 1023601494575, 396073, Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Победы, д. 1) от 19.12.2022 №441 (кадастровый номер 36:33:0002201:193).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Здание
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:33:0002201:193 Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Победы, д. 1
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	107 840 498,29
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	Некоммерческое партнерство саморегулируемая организация «Деловой союз оценщиков»
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	ООО «Статус»
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	59 644 000,00

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 17.01.2023 № 52/3-12/18), согласно которой в Перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром, объект капитального строительства с кадастровым номером 36:33:0002201:193 имел вид объекта – здание, назначение – нежилое, наименование по документу: «отдельно стоящее здание – торговый центр», год завершения строительства – 1993 г., этажность – 3, в том числе подземных - 1, материал стен – кирпичные, класс конструктивной системы - КС-1, группа капитальности – I. В соответствии с пунктом 9.1 Методических указаний №226 данный объект оценки в результате группировки отнесен к группе 4 «Объекты коммерческого назначения, предназначенные для оказания услуг населению, включая многофункционального назначения» с присвоением подгруппы 0403 «Прочие многофункциональные торгово-сервисные комплексы, торгово-административные объекты, торгово-развлекательные объекты, за исключением отдельно стоящих зданий концертных залов, спортивно-концертных комплексов, кинотеатров, комплексов аттракционов, торгово-складские объекты, торговые базы», наименование расчетной группы Все ОН\ ОЗС\ Затратный подход.

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

В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:

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

При составлении отчета нарушено требование ст. 11 Федерального закона «Об оценочной деятельности в РФ» №135-ФЗ «отчет не должен допускать неоднозначное толкование или вводить в заблуждение» и требование ФСО № 3 в части п. 5: «информация, приведенная в отчете об оценке, существенным образом влияющая на стоимость объекта оценки, должна быть подтверждена; содержание отчета об оценке не должно вводить в заблуждение заказчика оценки и иных заинтересованных лиц (пользователи отчета об оценке), а также не должно допускать неоднозначного толкования полученных результатов» и части п. 8и «...описание должно позволять пользователю отчета об оценке понять логику процесса определения стоимости и соответствие выбранного оценщиком метода

(методов) объекту оценки, определяемому виду стоимости и предполагаемому использованию результатов оценки».

В отчете выявлено противоречие относительно цены предложения объекта-аналога №2, используемого в рамках расчета рыночной стоимости объекта методом сравнительного анализа продаж участка для аналога № 1 (сс.57-62). В расчетах использована величина 2 200 000 руб., в то время как в копии объявления указана цена 2 000 000 руб.

В отчете на сс. 57-59, 76-79, 92-96 содержится неподтвержденная информация об объектах-аналогах, используемых для расчета рыночной стоимости объекта оценки в рамках сравнительного и доходного подходов.

Расчет величины корректировки на дату на с.68 отчета не соответствует методике расчета, представленной НКО "Ассоциация развития рынка недвижимости "СтатРиелт", на которую ссылается оценщик.

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

В табл. 29 на с.88 отчета адрес объекта-аналога №2 не соответствует данным, представленным в копии объявления на с. 76.

Также на с. 88 выявлено противоречие в отношении площади объекта-аналога №2, где указана площадь в размере 505,3 кв.м., в то время как данный аналог согласно данным, представленным в копии объявления, имеет площадь 599 кв.м.

ВЫВОД

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

Председательствующим на голосование вынесен вопрос об отклонении заявления о пересмотре кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером **36:33:0002201:193**.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 7:

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

за – 6 членов комиссии;
против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Отклонить заявление.

Вопрос 8. Рассмотрение заявления

номер 36:14:0520010:98).

от 19.12.2022 №443 (кадастровый

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Здание
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:14:0520010:98 Воронежская область, р-н Лискинский, с. Средний Икорец, пл. Революции, д. 50б
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	4 955 685,54
Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.
Сведения о СРО оценщиков, члены которой осуществили определение рыночной стоимости объекта недвижимости	Саморегулируемая организация оценщиков «Союз «Федерация Специалистов Оценщиков»
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	ООО «Оценка и консалтинг»
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	2 556 000,00

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 17.01.2023 № 52/3-12/18), согласно которой в Перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром, объект недвижимости с кадастровым номером 36:14:0520010:98 содержал сведения о наименовании – «магазин»; год завершения строительства – 1977 г., количество этажей-1, материал стен – железобетонные, класс конструктивной системы – КС-3, группа капитальности – I и (или) II. В результате группировки объект отнесен к группе Все ОН\ОЗС\Затратный подход, код подгруппы: 0402.

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

В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:

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

При составлении отчета нарушено требование п. 22 б ФСО №7, согласно которому, в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам.

Объект-аналог №2 (с. 69) и объект-аналог №3 (с. 73) несопоставимы с объектом оценки по функциональному назначению. Объект оценки представляет

собой здание магазина; имеет зальную планировку (сс. 10, 11), оптимально отвечающую целям торговли. Объекты-аналоги №№ 2,3 представляют собой здания, предназначенные для размещения учреждений здравоохранения. Данные объекты имеют коридорно-кабинетную планировку, не позволяющую оптимально использовать площади здания для целей торговли.

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

Оценщиком не учтено различие объекта оценки и объекта-аналога №1 (с. 65), объекта-аналога №2 (с. 69) по фактору близости к остановкам общественного транспорта.

Оценщиком не учтено различие объекта оценки и объекта-аналога №1 (с. 65), объекта-аналога №2 (с. 69), объекта-аналога №3 (с. 73) по фактору численности населения в населенном пункте расположения.

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

Земельный участок, идентифицированный оценщиком в качестве аналога № 1 (сс. 34, 35) для определения стоимости земельного участка объекта оценки, застроен зданием 1980 года постройки, согласно данным ЕГРН. Вместе с тем, на с. 99 отчета имеется указание, что данный земельный участок свободен от улучшений.

ВЫВОД

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

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

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 8:

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

за – 6 членов комиссии;
против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Отклонить заявление.

Вопрос 9. Рассмотрение заявления

от 22.12.2022

№ 444 (кадастровый номер 36:02:0100041:21).

Предметом спора является:	
Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:02:0100041:21 Воронежская область, р-н Бобровский, г. Бобров, ул. 22 Января, 1б
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	9 723 007,69
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 «Региональная ассоциация оценщиков»
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	ООО «Антэкс»
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	5 086 500,00

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

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией администрации Бобровского муниципального района Воронежской области (вх. от 13.01.2023 № 52/3-1-22/5), согласно которой администрация Бобровского муниципального района Воронежской области считает нецелесообразным уменьшение кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 36:02:0100041:21.

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией ГБУ ВО «ЦГКО ВО» (исх. от 17.01.2023 № 52/3-12/18), согласно которой в Перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром, земельный участок с кадастровым номером 36:02:0100041:21 имел следующий вид использования по документу: «Для обслуживания АЗС». 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 - Все ОН\04.099\04.099.02\04.099.02.02.

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

УПКС с применением мультипликатора.

В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:

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

При составлении отчета нарушено требование ст. 11 Федерального закона «Об оценочной деятельности в РФ» №135-ФЗ «отчет не должен допускать неоднозначное толкование или вводить в заблуждение» и требование ФСО № 3 в части п. 5: «информация, приведенная в отчете об оценке, существенным образом влияющая на стоимость объекта оценки, должна быть подтверждена; содержание отчета об оценке не должно вводить в заблуждение заказчика оценки и иных заинтересованных лиц (пользователи отчета об оценке), а также не должно допускать неоднозначного толкования полученных результатов» и части п. 8и «...описание должно позволять пользователю отчета об оценке понять логику процесса определения стоимости и соответствие выбранного оценщиком метода (методов) объекту оценки, определяемому виду стоимости и предполагаемому использованию результатов оценки».

В отчете рыночная стоимость определяется по состоянию на 01.01.2020, однако при расчете корректировки на дату продажи (предложения) (с. 59, 77 отчета) оценщик необоснованно использует в качестве даты оценки - 01.03.2019. Также, в отчете не обосновано применение максимального срока экспозиции для земельных участков населенных пунктов - 9 месяцев (с. 58-59 отчета).

Кроме того, при расчете корректировки на расположение относительно автомагистралей и интенсивность транспортного потока и корректировки на общую площадь (фактор масштаба) для объектов – аналогов №1, №2 и №3 (с. 63 отчета) выявлены противоречия в выборе корректирующих коэффициентов.

В отчете выявлено противоречие относительно наличия улучшений на земельном участке. На стр. 77 отчета таб. 6.1 в отношении объекта-аналога №1 оценщик указал, что строения отсутствуют, что противоречит представленным данным цифрового снимка изображения экрана с онлайн-сервиса «Публичная кадастровая карта» (с. 85 отчета), на котором подтверждается наличие на земельном участке объекта капитального строительства, поставленного на государственный кадастровый учет. Отказ от корректировки на наличие улучшений в отчете не обоснован.

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 не обоснован отказ от корректировки на местоположение внутри населенного пункта, так как местоположение объектов оценки и объекта-аналога № 3 не сопоставимо.

В отчете не обоснован отказ от корректировки на расположение объекта относительно красной линии, так как объект оценки расположен на красной линии, объект-аналог № 1 расположен на второй линии.

Для определения корректировки на торг, местоположение, общую площадь и

расположение относительно автомагистралей и интенсивность транспортного потока в отчете на сс. 60-63 использованы данные справочников оценщика недвижимости-2020 «Земельные участки», часть 1 и 2 - Нижний Новгород, 2020г. под ред. Лейфера Л.А., (сс. 43. 83 отчета). Данный справочник составлен на основании анализа статистической информации по ценам предложений, собранных на протяжении второго квартала 2020 года, с учетом рыночных изменений, произошедших в марте и апреле 2020 года. Справочник не применим к дате оценки 01.01.2020, так как содержит информацию о событиях, произошедших после даты оценки, что противоречит 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».

Кроме того, в отчете имеются арифметические ошибки при расчете рыночной стоимости объекта оценки. В таблице 6.1 (сс. 77-81) итоговое значение удельного показателя стоимости объекта оценки не соответствует значению, полученному в результате проверки на предмет наличия арифметических ошибок.

ВЫВОД

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

Председательствующим на голосование вынесен вопрос об отклонении заявления о пересмотре кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером **36:02:0100041:21**.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 9:

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

за – 6 членов комиссии;
против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Отклонить заявление.

Вопросы 10-11. Рассмотрение заявления

от 22.12.2022 № 445 (кадастровые номера 36:05:0100222:3, 36:22:0100019:128).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и	36:05:0100222:3 Воронежская область,

адрес (при наличии)	р-н Бутурлиновский, г. Бутурлиновка, ул. Совхозная, 9а
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	5 973 798,75
Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.
Сведения о СРО оценщиков, члены которой осуществили определение рыночной стоимости объекта недвижимости	Саморегулируемая организация «Региональная ассоциация оценщиков»
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	ООО «Антэкс»
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	3 827 600,00

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:22:0100019:128 Воронежская область, р-н Петропавловский, с. Петропавловка, ул. Мира, д. 1д
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	6 792 211,58
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 «Региональная ассоциация оценщиков»
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	ООО «Антэкс»
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	3 099 000,00

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 17.01.2023 № 52/3-12/18), согласно которой в Перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром,

объект недвижимости с кадастровым номером 36:05:0100222:3 имел наименование: «для общественно-деловых целей». 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: 04.000.02.02.

объект недвижимости с кадастровым номером 36:22:0100019:128 имел наименование: «Для размещения газовой автозаправочной станции». 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 подгруппы: 04.099.03.

Кадастровая стоимость данных объектов рассчитывалась 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 части п. 8и «...описание должно позволять пользователю отчета об оценке понять логику процесса определения стоимости и соответствие выбранного оценщиком метода (методов) объекту оценки, определяемому виду стоимости и предполагаемому использованию результатов оценки».

В отчете рыночная стоимость определяется по состоянию на 01.01.2020, однако при расчете корректировки на дату продажи (предложения) (с. 67, 85 отчета) оценщик необоснованно использует в качестве даты оценки - 01.03.2019. Также, в отчете не обосновано применение максимального срока экспозиции для земельных участков населенных пунктов - 9 месяцев (с. 66 - 67 отчета).

Кроме того, при расчете корректировки на расположение относительно автомагистралей и интенсивность транспортного потока и корректировки на общую площадь (фактор масштаба) для объектов – аналогов № 1, № 2 и № 3 (с. 63 отчета) выявлены противоречия в выборе корректирующих коэффициентов.

В отчете выявлено противоречие относительно наличия улучшений на земельном участке. На стр. 88 отчета таб. 6.1 в отношении объекта-аналога № 1 оценщик указал, что строения отсутствуют, что противоречит представленным данным цифрового снимка изображения экрана с онлайн-сервиса «Публичная кадастровая карта» (с. 98 отчета), на котором подтверждается наличие на земельном участке объекта капитального строительства, поставленного на государственный кадастровый учет. Отказ от корректировки на наличие улучшений в отчете не обоснован.

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 не обоснован отказ от корректировки на местоположение внутри населенного пункта, так как местоположение объектов оценки и объекта-аналога № 3 не сопоставимо.

В отчете не обоснован отказ от корректировки на расположение объекта относительно красной линии, так как объект оценки расположен на красной линии, объект-аналог № 1 расположен на второй линии.

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, местоположение, общую площадь и расположение относительно автомагистралей и интенсивность транспортного потока в отчете на сс. 68-72 использованы данные справочников оценщика недвижимости-2020 «Земельные участки», часть 1 и 2 - Нижний Новгород, 2020г. под ред. Лейфера Л.А., (сс. 50, 96 отчета). Данный справочник составлен на основании анализа статистической информации по ценам предложений, собранных на протяжении второго квартала 2020 года, с учетом рыночных изменений, произошедших в марте и апреле 2020 года. Справочник не применим к дате оценки 01.01.2020, так как содержит информацию о событиях, произошедших после даты оценки, что противоречит 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».

Кроме того, в отчете имеются арифметические ошибки при расчете рыночной стоимости объекта оценки. В таблице 6.1 (сс. 90-94) итоговое значение удельного показателя стоимости объекта оценки не соответствует значению, полученному в результате проверки на предмет наличия арифметических ошибок.

ВЫВОД

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

Председательствующим на голосование вынесен вопрос об отклонении заявления о пересмотре кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером **36:05:0100222:3**.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 10:

Члены комиссии	За	Против
Калабухов Геннадий Алексеевич	За	
Москалев Алексей Игоревич	За	

Сенцова Марина Владимировна	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	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 голосование вынесен вопрос об отклонении заявления о пересмотре кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером **36:22:0100019:128**.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 11:

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

за – 6 членов комиссии;
против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Отклонить заявление.

Вопрос 12. Рассмотрение заявления общества с ограниченной ответственностью «Антарес» (ОГРН 1023601234887, 396659, Воронежская область, Россошанский район, г. Россошь, площадь Октябрьская, 16б) от 23.12.2022 № 448 (кадастровый номер 36:27:0010801:110).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Здание
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:27:0010801:110 Воронежская область, р-н Россошанский, г. Россошь, пл. Октябрьская, 104б
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	9 907 699,99
Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.
Сведения о СРО оценщиков, члены	Саморегулируемая организация

которой осуществили определение рыночной стоимости объекта недвижимости	Ассоциация «Русское общество оценщиков»
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	ООО «Оценка Черноземья»
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	5 256 000,00

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 17.01.2023 № 52/3-12/18), согласно которой в Перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром, объект недвижимости с кадастровым номером 36:27:0010801:110 имеет наименование: «магазин», год ввода в эксплуатацию – 2015 г., этажность – 1, материал стен - Из прочих материалов, класс конструктивной системы - КС-3, группа капитальности – III и(или) IV. В результате группировки объект отнесен к 4 группе Все ОН\ОЗ\Затратный подход\0402.

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».

Приведенные ссылки объектов аналогов №2, №3, указанные в анализе рынка на сс.44,49,55 отчета, и объекта аналога №2, используемого при расчете рыночной стоимости земельного участка (с. 103), не являются адресными ссылками конкретного объявления и не обеспечивают свободный доступ на интернет-страницу объявления. Также невозможно определить сопоставимость аналогов с оцениваемым объектом по ценообразующим факторам, т.к. представленные в приложении к отчету копии интернет-страниц объявлений невозможно прочитать, что влечет за собой нарушение п. 5 ФСО № 3 «информация, приведенная в отчете об оценке, существенным образом влияющая на стоимость объекта оценки, должна быть подтверждена».

При составлении отчета нарушено требование п. 11 ФСО № 3 «в тексте отчета об оценке должны присутствовать ссылки на источники информации либо копии материалов и распечаток, используемых в отчете, позволяющие делать выводы об источнике получения соответствующей информации и дате ее подготовки».

Оценщиком не обоснованно применена корректировка на местоположение при расчете величины арендной ставки и при расчете земельного участка в рамках

сравнительного подхода. При проведении корректировки на местоположение в зависимости от территориальной зоны объект-аналог № 1 (таблица 46 отчета, с. 83) и объект оценки земельного участка (таблица 70 отчета, с. 107) отнесены к IV типовой территориальной зоне «Райцентры сельскохозяйственных районов», однако их место расположения - г. Острогожск, и в соответствии со статусом населенного пункта, могут быть отнесены и к III типовой зоне «Райцентры с развитой промышленностью». Оценщиком не приведены критерии выбора типовой зоны для населенного пункта.

В отчете отсутствует обоснование использования величины корректирующего коэффициента на местоположение для объекта оценки. При проведении корректировки на местоположение (с. 83 отчета) в зависимости от типовой территориальной зоны в пределах населенного пункта объект оценки отнесен к зоне «Центры административных районов города/П» с применением минимального коэффициента 0,82 (таблица 45 отчета, с. 83). Однако для объектов-аналогов №2 и №3, отнесенных к той же типовой территориальной зоне, при расчетах использовано среднее значения коэффициента 0,88 (таблица 45 отчета, с. 83).

В отчете отсутствует обоснование отнесения земельного участка объекта-аналога №1, расположенного вдоль федеральной автодороги в с. Филоново Богучарского района, ко II типовой территориальной зоне в пределах населенного пункта (Центр деловой активности) (таблица 70 отчета, с. 107). Фактически объект-аналог находится на окраине села вдоль федеральной автодороги и может быть отнесен и к типовой территориальной зоне «Зоны автомагистралей». Оценщиком не приведены критерии выбора типовой территориальной зоны в пределах населенного пункта.

ВЫВОД

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

Председательствующим на голосование вынесен вопрос об отклонении заявления о пересмотре кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером **36:27:0010801:110**.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 12:

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

за – 6 членов комиссии;

против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Отклонить заявление.

Вопрос 13. Рассмотрение заявления общества с ограниченной ответственностью «Ната» (ОГРН 1063627010754, 396658, Воронежская область, г. Россошь, ул. Простеева, 1а) от 23.12.2022 № 449 (кадастровый номер 36:27:0011801:1408).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Здание
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:27:0011801:1408 Воронежская область, р-н Россошанский, г. Россошь, ул. Простеева, 1а
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	26 532 205,96
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	Саморегулируемая организация Ассоциация «Русское общество оценщиков»
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	ООО «Оценка Черноземья»
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	12 315 000,00

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 17.01.2023 № 52/3-12/18), согласно которой в Перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром, объект недвижимости с кадастровым номером 36:27:0011801:1408 представлял собой здание, назначение – нежилое: «Нежилое здание - Магазин со встроено-пристроенным кафе»; год завершения строительства – 1996 г., количество этажей - 3, 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 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 статьи 11 Федерального закона об оценочной деятельности в Российской Федерации №135-ФЗ, согласно которому, отчет не должен допускать неоднозначное толкование или вводить в заблуждение, а также, требование ФСО № 3 в части п. 5, согласно которому, информация, приведенная в отчете об оценке, существенным образом влияющая на стоимость объекта оценки, должна быть подтверждена.

На с. 95 указано, что наличие величины НДС в составе цен предложения объектов-аналогов №№ 1,2,3 принято оценщиком в качестве допущения, на основании анализа рыночных оферт по аналогичным объектам, в то время как рыночные оферты по аналогичным объектам, представленные в отчете, не содержат информации об НДС (с. 35-56). Вместе с тем, согласно кассационному определению Верховного Суда Российской Федерации от 5 февраля 2020 г. N 5-КА19-66, определение рыночной стоимости с выделением в ее составе налога на добавленную стоимость противоречит нормам законодательства: ни законодательство об оценочной деятельности, ни налоговое законодательство не предусматривает, что при определении рыночной стоимости объекта недвижимости для целей установления кадастровой стоимости налог на добавленную стоимость является ценообразующим фактором и увеличивает ее размер.

В качестве источника информации об объекте-аналоге № 3, использованном для расчета стоимости земельных участков в составе единых объектов недвижимости, приведена копия интернет-страницы, не содержащая даты подачи объявления и даты его обновления (с. 122). Информация о цене предложения, актуальной на дату оценки, не подтверждена.

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.

Не обоснован выбор группы капитальности объекта-аналога №1 (с.102) и величина корректирующего коэффициента для материала стен (с.106).

В отчете отсутствует обоснование применения ценового индекса из ежемесячного информационного бюллетеня ЦЦС при администрации Воронежской области к удельному показателю восстановительной стоимости здания, рассчитанному для Московской области (с. 111).

В отчете отсутствует обоснование применения корректировки на внешнее устаревание к восстановительной стоимости объекта оценки (с. 115), тогда как на с. 113 отчета указано, что в отношении объекта оценки экономическое устаревание отражает изменение стоимости объекта в результате изменений внешней экономической среды; в отчете не приведены данные об изменении внешней экономической среды, приведшие к появлению у оцениваемого объекта внешнего устаревания.

В отчете отсутствует обоснование применения к величине восстановительной стоимости оцениваемого здания магазина индекса макроэкономической составляющей внешнего устаревания (с. 114), тогда как данный индекс выведен применительно к имущественному комплексу предприятия.

В отчете отсутствует обоснование применения к объектам-аналогам единого объекта недвижимости корректировки на торг на уровне неактивного рынка (с. 96), тогда как относительно сегмента рынка объекта оценки в материалах отчета не

выявлена совокупность признаков, характеризующая неактивный рынок: малочисленность сделок, большой разброс цен на однородные объекты недвижимости, низкий уровень инвестиционной привлекательности, низкая доходность от объектов недвижимости, наличие экономических, политических, природно-климатических барьеров, немногочисленность населенного пункта, информационная закрытость и ряд других.

При составлении отчета нарушено требование 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».

В качестве источника информации об объекте-аналоге № 1, использованном для расчета стоимости единых объектов недвижимости, приведена копия интернет-страницы, дата обновления которой позже даты оценки (с. 91).

В качестве источника информации об объекте-аналоге № 1, использованном для расчета стоимости земельных участков в составе единых объектов недвижимости, приведена копия интернет-страницы, дата обновления которой позже даты оценки (с. 120).

ВЫВОД

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

Председательствующим на голосование вынесен вопрос об отклонении заявления о пересмотре кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером **36:27:0011801:1408**.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 13:

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

за – 6 членов комиссии;
против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Отклонить заявление.

Вопрос 14. Рассмотрение заявления

от 26.12.2022 № 451

(кадастровый номер 36:20:0100015:78).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Здание
Кадастровый номер объекта	36:20:0100015:78

недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	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	Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков (СМАО)
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	Частнопрактикующий оценщик Трюшниковая Юлия Александровна
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	26 669 000,00

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 Павловского муниципального района Воронежской области (вх. от 13.01.2023 № 52/3-1-22/3), согласно которой администрация Павловского муниципального района Воронежской области считает нецелесообразным уменьшение кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 36:20:0100015:78.

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией ГБУ ВО «ЦГКО ВО» (исх. от 17.01.2023 № 52/3-12/18), согласно которой объект недвижимости с кадастровым номером 36:20:0100015:78 имел: вид объекта недвижимости – Здание, назначение здания – Нежилое, наименование – «административное здание с магазином», площадь – 1286,6 кв.м., год ввода в эксплуатацию – 2017, количество этажей (в том числе подземных) – 1, количество подземных этажей – 2, материал стен – Кирпичные, класс конструктивной системы – КС-1.

В соответствии с пунктом 9.1 методических указаний о государственной кадастровой оценке, утвержденных приказом Минэкономразвития РФ от 12.05.2017 № 226, данный объект оценки в результате группировки отнесён к группе 4 «Объекты коммерческого назначения, предназначенные для оказания услуг населению, включая многофункционального назначения» с присвоением кода подгруппы 0403 «Прочие многофункциональные торгово-сервисные комплексы, торгово-административные объекты, торгово-развлекательные объекты, за исключением отдельно стоящих зданий концертных залов, спортивно-концертных комплексов, кинотеатров, комплексов аттракционов, торгово-складские объекты, торговые базы», наименование расчетной подгруппы «ОЗС/Затратный подход».

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

В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:

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

ВЫВОД

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

Председательствующим на голосование вынесен вопрос об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером **36:20:0100015:78** в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 14:

Члены комиссии	За	Против
Калабухов Геннадий Алексеевич	За	
Москалев Алексей Игоревич	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	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 **36:20:0100015:78** в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

Вопрос 15. Рассмотрение заявления Бобровского РПТК (ОГРН 1023600530865, 396250, Воронежская область, Бобровский район, г. Бобров, ул. им. Кирова, д. 39) от 27.12.2022 № 454 (кадастровый номер 36:02:3400010:72).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Здание
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:02:3400010:72 Воронежская область, р-н Бобровский, с. Сухая Березовка, ул. Карла Маркса, д. 6а
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	8 137 014,86
Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.

Сведения о СРО оценщиков, члены которой осуществили определение рыночной стоимости объекта недвижимости	Саморегулируемая организация оценщиков «Союз «Федерация Специалистов Оценщиков»
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	ООО «Оценка и консалтинг»
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	4 465 000,00

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

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией администрации Бобровского муниципального района Воронежской области (вх. от 13.01.2023 № 52/3-1-22/4), согласно которой администрация Бобровского муниципального района Воронежской области считает нецелесообразным уменьшение кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 36:02:3400010:72.

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией ГБУ ВО «ЦГКО ВО» (исх. от 17.01.2023 № 52/3-12/18), согласно которой в Перечне, предоставленном Росреестром, объект недвижимости с кадастровым номером 36:02:3400010:72 имеет наименование: «магазин», год ввода в эксплуатацию – 1976 г., этажность – 1, материал стен - Кирпичные, класс конструктивной системы - КС-1, группа капитальности – I. В результате группировки объект отнесён к 4 группе Все ОН\ОЗС\Затратный подход\0402.

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 приведена противоречивая информация относительно этажности объекта-аналога №2, использованного в рамках сравнительного подхода. В тексте объявления (с. 156-158), а также, в приведенных оценщиком сведениях ЕГРН (с. 159) имеется информация об этажности здания - 3-и этажа и подвал, однако в расчетной таблице (с. 127) содержится информация о том, что здание 2-х этажное с подвалом.

При проведении анализа рынка земельных участков (с.18-20) приведенные ссылки не обеспечивают свободный доступ на интернет-страницу и копии таблиц невозможно прочитать.

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 отсутствует обоснование отнесения земельного участка объекта аналога №1, расположенного в с. Солдатское к офисно-торговой застройке (с. 106) По сведениям ЕГРН, приведенным оценщиком на с. 150, разрешенное использование «заправка транспортных средств, обеспечение дорожного отдыха», следовательно, земельный участок может быть отнесен и к сегменту рынка объектов придорожного сервиса. Оценщиком не приведены критерии выбора сегмента рынка недвижимости.

ВЫВОД

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

Председательствующим на голосование вынесен вопрос об отклонении заявления о пересмотре кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером **36:02:3400010:72**.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 15:

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

за – 6 членов комиссии;
против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Отклонить заявление.

Вопрос 16. Рассмотрение заявления общества с ограниченной ответственностью «Лента» (ОГРН 1037832048605, 197374, г. Санкт-Петербург, ул. Савушкина, д. 112, лит. Б) от 27.12.2022 № 455 (кадастровый номер 36:34:0507022:9090).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Здание
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:34:0507022:9090 Воронежская область, г. Воронеж, ул. Домостроителей, д. 24
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	619 772 052,58

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.)	529 405 200,00

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 12.01.2023 № 52/3-1-22/2), согласно которой администрация городского округа город Воронеж считает нецелесообразным уменьшение кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 36:34:0507022:9090.

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией ГБУ ВО «ЦГКО ВО» (исх. от 17.01.2023 № 52/3-12/18), согласно которой в Перечне, предоставленном Росреестром, объект недвижимости с кадастровым номером 36:34:0507022:9090 содержал вид объекта недвижимости – здание, назначение здания – нежилое, наименование – «Торговый комплекс», год завершения строительства – 2008 г., количество этажей (в том числе подземных) – 3.

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 0403 «Прочие многофункциональные торгово-сервисные комплексы, торгово-административные объекты, торгово-развлекательные объекты, за исключением отдельно стоящих зданий концертных залов, спортивно-концертных комплексов, кинотеатров, комплексов аттракционов, торгово-складские объекты, торговые базы», наименование расчетной подгруппы: Все ОН\ОЗС\Затратный подход.

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

В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:

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

ВЫВОД

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

Председательствующим на голосование вынесен вопрос об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером **36:34:0507022:9090** в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 16:

Члены комиссии	За	Против
Калабухов Геннадий Алексеевич	За	
Москалев Алексей Игоревич	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	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 **36:34:0507022:9090** в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

Вопрос 17. Рассмотрение заявления Бобровского РПТК (ОГРН 1023600530865, 396250, Воронежская область, Бобровский район, г. Бобров, ул. им. Кирова, д. 39) от 27.12.2022 № 456 (кадастровый номер 36:02:0000000:4006).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Здание
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:02:0000000:4006 Воронежская область, р-н Бобровский, с. Семено-Александровка, проспект Революции, д. 126а
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	7 179 680,75
Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.
Сведения о СРО оценщиков, члены которой осуществили определение рыночной стоимости объекта недвижимости	Саморегулируемая организация оценщиков «Союз «Федерация Специалистов Оценщиков»
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	ООО «Оценка и консалтинг»
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	1 634 000,00

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

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией администрации Бобровского муниципального района Воронежской области (вх. от 13.01.2023 № 52/3-1-22/4), согласно которой администрация Бобровского муниципального района Воронежской области считает нецелесообразным уменьшение кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 36:02:0000000:4006.

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией ГБУ ВО «ЦГКО ВО» (исх. от 17.01.2023 № 52/3-12/18), согласно которой в Перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром, объект капитального строительства с кадастровым номером 36:02:0000000:4006 имел наименование по документу: «Торговый центр», площадь – 250,8 кв.м, год завершения строительства – 2008 г., этажность – 1, в том числе подземных - 0, материал стен - Из прочих материалов, класс конструктивной системы - КС-3, группа капитальности – III и (или) IV. В результате группировки объект отнесён к расчетной группе 0403.03.02 магазины 1-2 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 ФСО № 3 в части п. 5: «информация, приведенная в отчете об оценке, существенным образом влияющая на стоимость объекта оценки, должна быть подтверждена; содержание отчета об оценке не должно вводить в заблуждение заказчика оценки и иных заинтересованных лиц (пользователи отчета об оценке), а также не должно допускать неоднозначного толкования полученных результатов» и части п. 8и «...описание должно позволять пользователю отчета об оценке понять логику процесса определения стоимости и соответствие выбранного оценщиком метода (методов) объекту оценки, определяемому виду стоимости и предполагаемому использованию результатов оценки».

В отчете отсутствует обоснование использования в расчетах площади земельного участка под объектом оценки в размере 1300 кв.м. Также отсутствует обоснование применения различной методики при расчете корректировки на площадь земельного участка (использование табличных значений) и корректировки на площадь ОКС (использование формулы).

При проведении анализа рынка земельных участков (с.20-22) приведенные ссылки не обеспечивают доступ на интернет-страницу, а копии таблиц невозможно прочитать.

В отчете приведена противоречивая информация относительно этажности объекта-аналога №2, использованного в рамках сравнительного подхода. Соответственно расчет корректировки на этажность здания выполнен на

противоречивых данных, не позволяющих сделать однозначный вывод о величине корректировки на этажность здания.

В отчете отсутствует обоснование отнесения объекта-аналога №1, используемого для расчета стоимости земельного участка, расположенного под объектом оценки, по функциональному назначению (виду разрешенного использования) к офисно-торговой застройке (с. 112). Информация о разрешенном использовании из объявления и сведений ЕГРН (сс. 158 – 159) позволяет отнести земельный участок к сегменту рынка объектов придорожного сервиса. Оценщиком не приведены критерии выбора сегмента рынка недвижимости для объекта-аналога № 1.

Информация об объекте-аналоге №3, используемом для расчета стоимости земельного участка, расположенного под объектом оценки, является противоречивой. Так фотоматериалы в копии объявления на с. 162 противоречат местоположению земельного участка с кадастровым номером 36:27:0011901:13, указанном на с. 163 отчета. Также по данным ЕГРН на земельном участке с кадастровым номером 36:27:0011901:13 расположено нежилое здание с кадастровым номером 36:27:0000000:3568 площадью 299,8 кв. м., 1981 года постройки. В расчетной таблице на с. 112 у объекта-аналога №3 в строке «наличие улучшений» указано – отсутствуют, что противоречит приведенной выше информации.

Таблица «критерии выбора объектов-аналогов» на сс. 116 – 118 содержит противоречивую информацию в строках «Анализ применимости предложения в качестве аналога». Так у объектов-аналогов №8 (247,4 кв.м.), №9 (238 кв.м.) и №10 (290 кв.м.) указано - не используется в качестве аналога, поскольку существенным образом отличается по площади. Площадь объекта оценки составляет 250,8 кв. м.

На с. 153 отчета оценщик указал, что коэффициент капитализации включает ставку дохода на капитал и норму возврата, учитывающую возмещение первоначально вложенных средств. Однако в расчетах коэффициента капитализации норма возврата на капитал отсутствует. Коэффициент капитализации соответствует текущей доходности на капитал без какого-либо обоснования.

В отчете отсутствует подтверждение информации о цене предложения объекта-аналога №3 при расчете стоимости объекта оценки доходным подходом на дату, предшествующую дате оценки. В копии объявления на с. 181 отчета указана дата предложения 27.02.2021 г, тогда как дата оценки 01.01.2021 г.

ВЫВОД

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

Председательствующим на голосование вынесен вопрос об отклонении заявления о пересмотре кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером **36:02:0000000:4006**.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 17:

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

Цыганков Дмитрий Анатольевич	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 Бобровского РПТК (ОГРН 1023600530865, 396250, Воронежская область, Бобровский район, г. Бобров, ул. им. Кирова, д. 39) от 28.12.2022 № 457 (кадастровый номер 36:02:1300003:120).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Здание
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:02:1300003:120 Воронежская область, р-н Бобровский, с. Никольское 2-е, ул. Мира, д. 1а
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	5 206 226,88
Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.
Сведения о СРО оценщиков, члены которой осуществили определение рыночной стоимости объекта недвижимости	Саморегулируемая организация оценщиков «Союз «Федерация Специалистов Оценщиков»
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	ООО «Оценка и консалтинг»
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	1 894 000,00

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

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией администрации Бобровского муниципального района Воронежской области (вх. от 13.01.2023 № 52/3-1-22/4), согласно которой администрация Бобровского муниципального района Воронежской области считает нецелесообразным уменьшение кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 36:02:1300003:120.

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией ГБУ ВО «ЦГКО ВО» (исх. от 17.01.2023 № 52/3-12/18), согласно которой в Перечне, предоставленном Росреестром, объект недвижимости с кадастровым номером

36:02:1300003:120 представлял собой Здание, наименование: «Магазин ТПС №1», год завершения строительства – 1988 г., количество этажей – 1, в том числе подземных 0, материал стен – «Крупнопанельные», класс конструктивной системы - КС-3, группа капитальности – I и (или) II. В результате группировки объект отнесен к группе Все ОН\ОЗС\Затратный подход, код подгруппы: 0402.

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

В отчете приведена противоречивая информация в отношении объекта аналога №3. На с. 112 отчета в расчетной таблице по сравнительному подходу для объекта-аналога №3 указано отсутствие улучшений. Согласно сведениям ЕГРН на земельном участке аналога № 3 с кадастровым номером 36:27:0011901:13 расположен объект капитального строительства с кадастровым номером 36:27:0000000:3568, год завершения строительства 1981.

В отчете приведена противоречивая информация в отношении этажности здания аналога №2. На с.167 отчета в копии объявления о продаже объекта недвижимости усматривается наличие у объекта третьего этажа. В расчетной таблице на с. 135 отчета этажность здания аналога № 2 - «2-хэтажное здание с подвалом».

На с. 135 необоснованно введена корректировка на группу капитальности -7% для объектов аналогов №1 - №3, ввиду отнесения объекта оценки ко II группе капитальности. Однако согласно сведениям ЕГРН у объекта оценки группа капитальности «I и (или) II», материал наружных стен - «Крупнопанельные», по данным копии приложенного документа на с. 199 отчета перекрытия - «Железобетонные плиты», что в соответствии со сборником УПВС Онлайн - Электронная версия (Приложение 3) соответствует I группе капитальности.

При составлении отчета нарушено требование пп в) п. 22 ФСО № 7 «в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным».

В отчете на с. 112 аналог № 3 необоснованно отнесен по функциональному назначению к офисно-торговой застройке. Согласно сведениям ЕГРН аналог № 3 с кадастровым номером 36:19:6200007:8 имеет разрешенное использование «заправка транспортных средств, обеспечение дорожного отдыха», следовательно, может быть отнесен и к сегменту рынка объектов придорожного сервиса. Оценщиком не

приведены критерии выбора сегмента рынка недвижимости.

На с. 135 отчета применение корректировки на группу капитальности выполнено без обоснования. Аналог № 2 отнесен к группе капитальности I, однако согласно сведениям ЕГРН (с. 170) материал стен указанного объекта «Из прочих материалов», что соответствует III или IV группе капитальности. Оценщиком не приведены критерии выбора группы капитальности.

Кроме того, оценщик необоснованно использует информацию о событиях, произошедших после даты оценки (дата оценки – 01.01.2021, дата предложения объекта-аналога №3 – 27.02.2021 (с. 181 отчета)).

ВЫВОД

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

Председательствующим на голосование вынесен вопрос об отклонении заявления о пересмотре кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером **36:02:1300003:120**.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 18:

Члены комиссии	За	Против
Калабухов Геннадий Алексеевич	За	
Москалев Алексей Игоревич	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	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. Рассмотрение заявления

от 28.12.2022 № 458 (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	Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков (СМАО)
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	Частнопрактикующий оценщик Трюшникова Юлия Александровна
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	10 567 000,00

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

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией администрации городского округа город Воронеж (вх. от 12.01.2023 № 52/3-1-22/2), согласно которой администрация городского округа город Воронеж считает нецелесообразным уменьшение кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 36:34:0203006:961.

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией ГБУ ВО «ЦГКО ВО» (исх. от 17.01.2023 № 52/3-12/18), согласно которой в Перечне, предоставленном Росреестром, объект недвижимости 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:

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

ВЫВОД

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

Председательствующим на голосование вынесен вопрос об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером **36:34:0203006:961** в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 19:

Члены комиссии	За	Против
Калабухов Геннадий Алексеевич	За	
Москалев Алексей Игоревич	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	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 **36:34:0203006:961** в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

Вопросы 20-22. Рассмотрение заявления

от 28.12.2022 № 460 (кадастровые номера 36:19:2900022:18, 36:26:0100009:388, 36:19:0101004:1630).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Здание
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:19:2900022:18 Воронежская область, р-н Острогожский, с. Коротояк, Коротоякский, ул. Свободы, д. 22
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	13 443 932,98
Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.
Сведения о СРО оценщиков, члены которой осуществили определение рыночной стоимости объекта недвижимости	Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков (СМАО)
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	Частнопрактикующий оценщик Трюшников Юлиа Александровна
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	9 951 000,00

Вид объекта недвижимости	Здание
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:26:0100009:388 Воронежская область, р-н Репьевский, с. Репьевка, ул. Воронежская, 67Б
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	15 134 102,49

Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.
Сведения о СРО оценщиков, члены которой осуществили определение рыночной стоимости объекта недвижимости	Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков (СМАО)
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	Частнопрактикующий оценщик Трюшникова Юлия Александровна
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	9 146 000,00

Вид объекта недвижимости	Здание
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:19:0101004:1630 Воронежская область, р-н Острогожский, г. Острогожск, мкр. Северный, д. 24
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	18 436 239,89
Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.
Сведения о СРО оценщиков, члены которой осуществили определение рыночной стоимости объекта недвижимости	Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков (СМАО)
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	Частнопрактикующий оценщик Трюшникова Юлия Александровна
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	12 901 000,00

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 17.01.2023 № 52/3-12/18), согласно которой в Перечне, предоставленном Росреестром,

объект недвижимости с кадастровым номером 36:19:2900022:18 имел: вид объекта недвижимости – здание, назначение здания – нежилое, наименование – «магазин товаров повседневного спроса», год ввода в эксплуатацию – 2017 г., количество этажей (в том числе подземных) – 1, количество подземных этажей – 0, материал стен – кирпичные, класс конструктивной системы – КС - 1, группа капитальности – I.

В соответствии с пунктом 9.1 Методических указаний № 226 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;

объект недвижимости с кадастровым номером 36:19:0101004:1630 имел: вид объекта недвижимости – здание, назначение здания – нежилое, наименование – «магазин товаров повседневного спроса», год ввода в эксплуатацию – 2017 г., количество этажей (в том числе подземных) – 1, количество подземных этажей – 0, материал стен – каркасно-панельные, класс конструктивной системы – КС - 3, группа капитальности – II и (или) III.

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.

объект недвижимости с кадастровым номером 36:26:0100009:388 имел: вид объекта недвижимости – здание, назначение здания – нежилое, наименование – «магазин товаров повседневного спроса», год ввода в эксплуатацию – 2017 г., количество этажей (в том числе подземных) – 1, количество подземных этажей – 0, материал стен – каркасно-панельные, класс конструктивной системы – КС - 3, группа капитальности – II и (или) III.

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:

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

ВЫВОД

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

Председательствующим на голосование вынесен вопрос об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером **36:19:2900022:18** в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 20:

Члены комиссии	За	Против
Калабухов Геннадий Алексеевич	За	
Москалев Алексей Игоревич	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	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 **36:19:2900022:18** в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

Председательствующим на голосование вынесен вопрос об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером **36:26:0100009:388** в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 21:

Члены комиссии	За	Против
Калабухов Геннадий Алексеевич	За	
Москалев Алексей Игоревич	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	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 **36:26:0100009:388** в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

Председательствующим на голосование вынесен вопрос об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером **36:19:0101004:1630** в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 22:

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

Цыганков Дмитрий Анатольевич	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 **36:19:0101004:1630** в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

Вопрос 23. Рассмотрение заявления Новоусманского районного потребительского кооператива (ОГРН 1023600934224, 396310, Воронежская область, Новоусманский район, с. Новая Усмань, ул. Юбилейная, д. 26а) от 28.12.2022 № 461 (кадастровый номер 36:16:4501007:76).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Здание
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:16:4501007:76 Воронежская область, р-н Новоусманский, с. Хлебное, ул. Ленина, д. 5
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	5 026 140,99
Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.
Сведения о СРО оценщиков, члены которой осуществили определение рыночной стоимости объекта недвижимости	Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков (СМАО)
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	Частнопрактикующий оценщик Трюшникова Юлия Александровна
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	3 943 000,00

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

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией администрации Новоусманского муниципального района Воронежской области (вх. от 13.01.2023 № 52/3-1-22/7), согласно которой администрация Новоусманского муниципального района Воронежской области не возражает против снижения кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 36:16:4501007:76.

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией

ГБУ ВО «ЦГКО ВО» (исх. от 17.01.2023 № 52/3-12/18), согласно которой в Перечне, предоставленном Росреестром, объект недвижимости с кадастровым номером 36:16:4501007:76 имел: вид объекта недвижимости – здание, назначение здания – нежилое, наименование объекта – «здание магазина № 27», год ввода в эксплуатацию – отсутствует, количество этажей – 1, в том числе подземных 0, материал стен – кирпичные, 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:

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

ВЫВОД

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

Председательствующим на голосование вынесен вопрос об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером **36:16:4501007:76** в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 23:

Члены комиссии	За	Против
Калабухов Геннадий Алексеевич	За	
Москалев Алексей Игоревич	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	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 **36:16:4501007:76** в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

Вопрос 24. Рассмотрение заявления общества с ограниченной ответственностью «Стеллдом» (ОГРН 1113668014184, 396336, Воронежская область, Новоусманский район, п. Отрадное, пер. Гололобовский, д. 6, помещение 23) от 28.12.2022 № 462 (кадастровый номер 36:03:0700008:182).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Здание
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:03:0700008:182 Воронежская область, р-н Богучарский, с. Залиман, ул. Малаховского, д. 53А
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	25 201 981,36
Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.
Сведения о СРО оценщиков, члены которой осуществили определение рыночной стоимости объекта недвижимости	Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков (СМАО)
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	Частнопрактикующий оценщик Трюшникова Юлия Александровна
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	18 148 000,00

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 17.01.2023 № 52/3-12/18), согласно которой в Перечне, предоставленном Росреестром, объект капитального строительства с кадастровым номером 36:03:0700008:182 имел наименование по документу: «Многофункциональный центр с торгово-офисными помещениями», площадь – 852,2 кв.м, год ввода в эксплуатацию – 2016 г., этажность – 3, в том числе подземных – 1, материал стен – Кирпичные, класс конструктивной системы – КС-1, группа капитальности – I. В результате группировки объект отнесён к расчетной группе 0403.04.01 Магазины 1-3 КС-1

Кадастровая стоимость данного объекта рассчитывалась затратным подходом, основанным на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства или замещения объекта недвижимости.

В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:

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

При составлении отчета нарушено требование ФСО № 3 в части п. 5: «информация, приведенная в отчете об оценке, существенным образом влияющая на стоимость объекта оценки, должна быть подтверждена; содержание отчета об оценке не должно вводить в заблуждение заказчика оценки и иных заинтересованных лиц (пользователи отчета об оценке), а также не должно допускать неоднозначного толкования полученных результатов» и части п. 8и «...описание должно позволять пользователю отчета об оценке понять логику

процесса определения стоимости и соответствие выбранного оценщиком метода (методов) объекту оценки, определяемому виду стоимости и предполагаемому использованию результатов оценки».

В отчете на с. 38 и с. 51 содержится противоречивая информация относительно местоположения в пределах населенного пункта объекта оценки. Оценщик необоснованно определил зону расположения объекта оценки как «спальные микрорайоны среднеэтажной застройки». Однако в таблице на с.50 отчета указано, что к данной зоне относятся кварталы застройки до 90х годов среднеэтажными зданиями (5-10 этажей). На фотоматериалах отчета и панорамных изображениях ресурса <https://www.google.ru/maps> отсутствуют среднеэтажные (5-10 этажей) дома в районе расположения объекта оценки. В описании местоположения объекта оценки на сс. 12 – 13 отчета указано - в ближайшем окружении расположены коммерческие объекты, административные здания, жилые дома, незастроенные участки. Также, согласно копии карты на с. 51 отчета, администрация с. Залиман и общеобразовательная школа расположены менее, чем в 500 м от объекта оценки. Выбор зоны расположения объекта оценки не соответствует описанию зоны, приведенной в таблице на с.50.

На сс. 43 и 56 отчета оценщик привел таблицу «Значения доли стоимости, приходящейся на улучшения в общей стоимости ЕОН, усредненные по городам России, и границы расширенных интервалов». Учитывая, что объект оценки расположен не в городе, а в селе, применение среднего значения необоснованно.

ВЫВОД

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

Председательствующим на голосование вынесен вопрос об отклонении заявления о пересмотре кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером **36:03:0700008:182**.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 24:

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

за – 6 членов комиссии;
против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:
Отклонить заявление.

Вопрос 25. Рассмотрение заявления

от 29.12.2022 № 463 (кадастровый номер

36:25:6945018:52).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:25:6945018:52 Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир 487 км право автомагистрали М-4 «Дон-1». Участок находится примерно в 210м по направлению на запад от ориентира. Почтовый адрес ориентира: Воронежская область, р-н Рамонский.
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	109 915 938,09
Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.
Сведения о СРО оценщиков, члены которой осуществили определение рыночной стоимости объекта недвижимости	Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков (СМАО)
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	ООО «Калетта»
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	86 266 000,00

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 17.01.2023 № 52/3-12/18), согласно которой объект недвижимости с кадастровым номером 36:25:6945018:52 в перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром имел наименование: «Для строительства логистического центра». 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 06:090 "Склады. Размещение сооружений, имеющих назначение по временному хранению, распределению и перевалке грузов (за исключением хранения стратегических запасов), не являющихся частями производственных комплексов, на которых был создан груз: промышленные базы, склады, погрузочные терминалы и доки, за исключением железнодорожных перевалочных складов", наименование расчетной подгруппы: Все ОН\Модель.

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

В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:

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

ВЫВОД

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

Председательствующим на голосование вынесен вопрос об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером **36:25:6945018:52** в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 25:

Члены комиссии	За	Против
Калабухов Геннадий Алексеевич	За	
Москалев Алексей Игоревич	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	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 **36:25:6945018:52** в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

Вопрос 26. Рассмотрение заявления акционерного общества «СТРОЙМОНТАЖ-2000» (ОГРН 1023601536375, 394019, г. Воронеж, ул. Еремеева, 22) от 29.12.2022 № 464 (кадастровый номер 36:34:0209020:162).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:34:0209020:162 Воронежская область, г. Воронеж, ул. Еремеева, 22г
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	21 981 121,76
Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.

Сведения о СРО оценщиков, члены которой осуществили определение рыночной стоимости объекта недвижимости	Саморегулируемая организация Ассоциация «Русское общество оценщиков»
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	ООО «ФИНАНСОВЫЙ-КОНСАЛТИНГ»
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	17 329 000,00

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

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией администрации городского округа город Воронеж (вх. от 12.01.2023 № 52/3-1-22/2), согласно которой администрация городского округа город Воронеж считает нецелесообразным уменьшение кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 36:34:0209020:162.

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией ГБУ ВО «ЦГКО ВО» (исх. от 17.01.2023 № 52/3-12/18), согласно которой в Перечне, предоставленном Росреестром, объект недвижимости с кадастровым номером 36:34:0209020:162 представлял собой земельный участок с наименованием вида использования по документу: «производственная база», что дало основание отнести данный объект оценки к сегменту 6 «Производственная деятельность» с присвоением кода расчёта вида использования 06:000. В соответствии с пунктом 9.1 Методических указаний №226 данный объект оценки в результате группировки отнесён к группе расчета 06.000.01.01

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

В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:

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

ВЫВОД

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

Председательствующим на голосование вынесен вопрос об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером **36:34:0209020:162** в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 26:

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

Калабухов Геннадий Алексеевич	За	
Москалев Алексей Игоревич	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	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 **36:34:0209020:162** в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

Вопрос 27. Рассмотрение заявления акционерного общества фирма «СМУР» (ОГРН 1023601610878, 394019, г. Воронеж, ул. Еремеева, 22) от 29.12.2022 № 465 (кадастровый номер 36:34:0209020:189).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:34:0209020:189 Воронежская область, г. Воронеж, ул. Еремеева, 22м
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	11 378 774,34
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.)	7 922 200,00

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 12.01.2023 № 52/3-1-22/2), согласно которой администрация городского округа город Воронеж считает нецелесообразным уменьшение кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 36:34:0209020:189.

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией ГБУ ВО «ЦГКО ВО» (исх. от 17.01.2023 № 52/3-12/18), согласно которой в Перечне, предоставленном Росреестром, объект недвижимости с кадастровым номером 36:34:0209020:189 представлял собой земельный участок с наименованием вида использования по документу: «Объекты производственного назначения», что дало основание отнести данный объект оценки к сегменту 6 «Производственная деятельность» с присвоением кода расчёта вида использования 06:000. В соответствии с пунктом 9.1 Методических указаний №226 данный объект оценки в результате группировки отнесён к группе расчета 06.000.01.01

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

В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:

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

ВЫВОД

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

Председательствующим на голосование вынесен вопрос об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером **36:34:0209020:189** в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 27:

Члены комиссии	За	Против
Калабухов Геннадий Алексеевич	За	
Москалев Алексей Игоревич	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	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 **36:34:0209020:189** в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

Вопрос 28. Рассмотрение заявления акционерного общества «Тресвятское хлебоприемное» (ОГРН 1023600932871, 396330, Воронежская область, Новоусманский район, п. Воля) от 29.12.2022 № 466 (кадастровый номер 36:16:0901042:8).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:16:0901042:8 Воронежская область, р-н Новоусманский, в 2,3 км на северо-восток от центра п. Воля
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	159 524 838,67
Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.
Сведения о СРО оценщиков, члены которой осуществили определение рыночной стоимости объекта недвижимости	Саморегулируемая организация оценщиков «Союз «Федерация Специалистов Оценщиков»
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	ООО «Оценка и консалтинг»
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	57 413 000,00

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

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией администрации Новоусманского муниципального района Воронежской области (вх. от 13.01.2023 № 52/3-1-22/7), согласно которой администрация Новоусманского муниципального района Воронежской области не возражает против снижения кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 36:16:0901042:8.

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией ГБУ ВО «ЦГКО ВО» (исх. от 17.01.2023 № 52/3-12/18), согласно которой в Перечне, предоставленном Росреестром, объектов оценки имел вид использования по документам земельного участка с кадастровым номером 36:16:0901042:8, содержал следующую информацию: «Склады, хранение и переработка сельскохозяйственной продукции, производственная деятельность, пищевая промышленность», что дало основание отнести данный объект оценки к сегменту 6 «Производственная деятельность» с присвоением кода расчёта вида использования 06:090. В соответствии с пунктом 9.1 Методических указаний №226 данный объект оценки в результате группировки отнесён к группе «Все ОН\06.000\06.000.02».

Кадастровая стоимость данного объекта рассчитывалась на основе среднего УПКС по населенному пункту.

В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:

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

стандартами оценки.

ВЫВОД

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

Председательствующим на голосование вынесен вопрос об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером **36:16:0901042:8** в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 28:

Члены комиссии	За	Против
Калабухов Геннадий Алексеевич	За	
Москалев Алексей Игоревич	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	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 **36:16:0901042:8** в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

Вопрос 29. Рассмотрение заявления общества с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Орион» (ОГРН 1103668017716, 394053, г. Воронеж, Московский проспект, д. 114в, офис 1, помещение 1) от 30.12.2022 № 467 (кадастровый номер 36:34:0201094:3764).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:34:0201094:3764 Воронежская область, г. Воронеж, ул. Историка Костомарова, земельный участок 46/8
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	69 544 110,24
Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.
Сведения о СРО оценщиков, члены которой осуществили определение	Некоммерческое партнерство саморегулируемой организации

рыночной стоимости объекта недвижимости	«Деловой союз оценщиков»
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	ООО «Агентство независимой оценки»
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	48 459 000,00

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

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией администрации городского округа город Воронеж (вх. от 12.01.2023 № 52/3-1-22/2), согласно которой администрация городского округа город Воронеж считает нецелесообразным уменьшение кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 36:34:0201094:3764.

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией ГБУ ВО «ЦГКО ВО» (исх. от 17.01.2023 № 52/3-12/18), согласно которой в Перечне, предоставленном Росреестром, земельный участок с кадастровым номером 36:34:0201094:3764 имел следующий вид использования по документу: «Проектирование и строительство высокоплотной жилой застройки». В соответствии с пунктом 9.1 Методических указаний № 226 данный объект оценки в результате группировки отнесен к сегменту 2 «Жилая застройка (среднеэтажная и многоэтажная)» с присвоением кода расчета вида использования 02:000 «Жилая застройка (среднеэтажная и многоэтажная)», наименование расчетной группы Все ОН\02.000\02.000.01.

Кадастровая стоимость данного объекта 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 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 и 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.

В расчетной таблице (сс. 45-47 отчета) итоговые значения удельных показателей рыночных стоимостей объектов-аналогов находятся в широком

диапазоне (коэффициент вариации составляет 53,3%), что говорит о существенных различиях в ценообразующих факторах подобранных объектов-аналогов или наличии скрытых факторов, не отображенных в объявлениях, но влияющих на цены предложения. Вместе с тем сопоставимость объектов-аналогов с объектом оценки по ценообразующим факторам является требованием пункта 22б ФСО №7.

В Отчете имеются арифметические ошибки при расчете рыночной стоимости объекта оценки. В таблице 15 (с. 45-47 отчета) значение средневзвешенной стоимости не соответствует значению, полученному в результате проверки на предмет наличия арифметических ошибок.

В качестве объекта-аналога № 1 использовано предложение о продаже объекта, дата обновления которого позже даты оценки (с. 35 отчета). Представленные копии интернет-страниц не подтверждают информацию о цене предложения, актуальную на дату оценки (01.01.2020).

На с. 37 отчета отсутствует обоснование идентификации посредством онлайн-сервиса «Публичная кадастровая карта» объекта-аналога № 2 как земельного участка с кадастровым номером 36:34:0201094:2336.

В отчете отсутствует обоснование применения величины корректирующего коэффициента на дату предложения к ценам объектов-аналогов №№ 1-3. К данным аналогам применена единая корректировка на дату, рассчитанная по состоянию на 09.01.2020 в размере 4%, в то время как даты обновления объекта-аналога № 1 – 26.07.2022, объекта-аналога № 2 – 08.09.2019, объекта-аналога № 3 – 08.11.2020.

В отчете отсутствует обоснование применения корректировки на общую площадь для земельных участков под индивидуальную жилую застройку (с. 42 отчета), в то время как разрешенное использование объекта оценки в соответствии с таблицей 14 (с. 21 отчета) определено как многоэтажное жилищное строительство.

ВЫВОД

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

Председательствующим на голосование вынесен вопрос об отклонении заявления о пересмотре кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером **36:34:0201094:3764**.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 29:

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

за – 6 членов комиссии;

против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Отклонить заявление.

Вопрос 30. Рассмотрение заявления

от 30.12.2022 № 468 (кадастровый номер 36:10:0100165:4).

Предметом спора является:	
Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:10:0100165:4 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.)	1 261 000,00

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

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией ГБУ ВО «ЦГКО ВО» (исх. от 17.01.2023 № 52/3-12/18), согласно которой в Перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром, земельный участок с кадастровым номером 36:10:0100165:4 содержал 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 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».

В отчете на с. 41 и с. 43 содержится неподтвержденная информация для объекта-аналога №1 и объекта аналога №2, используемых для расчета земельных участков в сравнительном подходе.

ВЫВОД

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

Председательствующим на голосование вынесен вопрос об отклонении заявления о пересмотре кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером **36:10:0100165:4**.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 30:

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

за – 6 членов комиссии;
против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Отклонить заявление.

Вопрос 31. Рассмотрение заявления

от

30.12.2022 № 469 (кадастровый номер 36:10:1000069:41).

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.)	2 236 000,00

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 17.01.2023 № 52/3-12/18), согласно которой в Перечне объектов оценки, 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:

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

ВЫВОД

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

Председательствующим на голосование вынесен вопрос об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером **36:10:1000069:41** в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 31:

Члены комиссии	За	Против
Калабухов Геннадий Алексеевич	За	
Москалев Алексей Игоревич	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	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 **36:10:1000069:41** в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

Вопрос 32. Рассмотрение заявления

от

30.12.2022 № 470 (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.)	2 511 000,00

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 17.01.2023 № 52/3-12/18), согласно которой в Перечне

объектов оценки, предоставленном Росреестром, земельный участок с кадастровым номером 36:10:0100187:117 содержит 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 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».

В отчете на с. 40 и с. 42 содержится неподтвержденная информация для объекта-аналога №1 и объекта аналога №2, используемых для расчета земельных участков в сравнительном подходе.

В отчете отсутствует обоснование отнесения с. Петропавловка к районным центрам промышленных районов.

ВЫВОД

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

Председательствующим на голосование вынесен вопрос об отклонении заявления о пересмотре кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером **36:10:0100187:117**.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 32:

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

за – 6 членов комиссии;
против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Отклонить заявление.

Вопрос 33. Рассмотрение заявления

от

30.12.2022 № 471 (кадастровый номер 36:10:0100283:80).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:10:0100283:80 Воронежская область, р-н Калачеевский, г. Калач, ул. Привокзальная, 5
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	1 474 756,80
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.)	1 093 000,00

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 17.01.2023 № 52/3-12/18), согласно которой в Перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром, земельный участок с кадастровым номером 36:10:0100283:80 имел следующий вид использования по документу: «Предприятие общественного питания». В соответствии с пунктом 9.1 Методических указаний №226 данный объект оценки в результате группировки отнесен к сегменту 4 «Предпринимательство» с присвоением кода расчета вида использования 04:060 «Общественное питание. Здания, сооружения, помещения, используемые в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары)», наименование расчетной группы Все ОН\04.000\04.000.02\04.000.02.02.

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

В отчете на с. 36 и с. 38 содержится неподтвержденная информация для объектов-аналогов № 1 и № 2, используемых для расчета земельных участков в сравнительном подходе.

На сс. 48-49 при применении корректировки на местоположение в пределах населенного пункта Оценщик необоснованно отнес объект-аналог № 2 к спальным микрорайонам среднеэтажной застройки.

ВЫВОД

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

Председательствующим на голосование вынесен вопрос об отклонении заявления о пересмотре кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером **36:10:0100283:80**.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 33:

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

за – 6 членов комиссии;
против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Отклонить заявление.

Вопросы 34-35. Рассмотрение заявления

от 30.12.2022 № 472

(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.)	2 535 000,00

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.)	4 571 000,00

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 17.01.2023 № 52/3-12/18), согласно которой в Перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром,

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 44 Приказа Росреестра от 04.08.2021 № П/0336 «Об утверждении Методических указаний о государственной кадастровой оценке» (Зарегистрировано в Минюсте России 17.12.2021 № 66421), данный объект оценки в результате группировки отнесён к 6 сегменту «Производственная деятельность» с присвоением кода расчета вида использования 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 36:03:5500017:253 имел следующий вид использования по документу: «Для размещения автозаправочной станции и стоянки автотранспорта». В соответствии с пунктом 44 Приказа Росреестра от 04.08.2021 № П/0336 «Об утверждении Методических указаний о государственной кадастровой оценке» (Зарегистрировано в Минюсте России 17.12.2021 № 66421), данный объект оценки в результате группировки отнесён к 6 сегменту «Производственная деятельность» с присвоением кода расчета вида использования 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.

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. 59 содержится неподтвержденная информация об объекте-аналоге №2, используемом для расчета рыночной стоимости земельных участков в сравнительном подходе.

ВЫВОД

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

Председательствующим на голосование вынесен вопрос об отклонении заявления о пересмотре кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером **36:03:5500017:252**.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 34:

Члены комиссии	За	Против
Калабухов Геннадий Алексеевич	За	
Москалев Алексей Игоревич	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	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 голосование вынесен вопрос об отклонении заявления о пересмотре кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером **36:03:5500017:253**.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 35:

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

за – 6 членов комиссии;
против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Отклонить заявление.

Вопрос 36. Рассмотрение заявления

от 09.01.2023 № 1 (кадастровый номер 36:27:0011701:188).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Здание
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:27:0011701:188 Воронежская область, р-н Россошанский, г. Россошь, ул. Мира, д. 34а

Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	10 406 521,50
Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.
Сведения о СРО оценщиков, члены которой осуществили определение рыночной стоимости объекта недвижимости	Саморегулируемая организация Ассоциация «Русское общество оценщиков»
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	ООО «Оценка Черноземья»
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	5 086 000,00

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 17.01.2023 № 52/3-12/18), согласно которой в Перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром, объект капитального строительства с кадастровым номером 36:27:0011701:188 имел наименование по документу: «магазин», год ввода в эксплуатацию – 2015 г., этажность – 1, в том числе подземных - 0, материал стен – из прочих материалов, класс конструктивной системы - КС-3, группа капитальности – III и(или) IV. В соответствии с пунктом 9.1 Методических указаний №226 данный объект оценки в результате группировки отнесен к группе 4 «Объекты коммерческого назначения, предназначенные для оказания услуг населению, включая многофункционального назначения» с присвоением подгруппы 0402 «Магазины 250 и более кв. м», наименование расчетной группы Все ОН\ ОЗС\Затратный подход.

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

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. 11 ФСО № 3 «в тексте отчета об оценке должны присутствовать ссылки на источники информации либо копии материалов и распечаток, используемых в отчете, позволяющие делать выводы об источнике получения соответствующей информации и дате ее подготовки. В случае, если информация при опубликовании на сайте в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" не обеспечена свободным доступом на дату проведения оценки или после даты проведения оценки либо в будущем возможно изменение этой информации или адреса страницы, на которой она опубликована, либо используется информация, опубликованная не в общедоступном печатном

издании, то к отчету об оценке должны быть приложены копии соответствующих материалов».

Приложенные к отчету копии страниц объявлений о продаже объектов недвижимости (сс. 36-59, 77-82, 106-108 отчета) не позволяют сделать вывод о достоверности информации и дате предложения.

В разделе 7.3 отчета оценщик не приложил копии страниц объявлений о продаже земельных участков, позволяющие делать выводы о достоверности информации и дате предложения, так как ссылки на источники информации неактивны.

При составлении отчета нарушены 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 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 применения корректировки на местоположение в пределах населенного пункта к объектам-аналогам № 2 и № 3 (с. 86 отчета).

Также при введении корректировки на местоположение в пределах населенного пункта не обосновано присвоение минимального коэффициента из расширенного интервала в отношении объекта оценки (с. 86 отчета).

В отчете на с. 95 отсутствует обоснование отказа от учета прибыли предпринимателя при расчете затратным подходом.

В отчете на с. 97 отсутствует обоснование отказа от учета территориального коэффициента, применяемого к ценам базового справочника КО-ИНВЕСТ, при расчете затратным подходом.

На с. 99 отчета при определении внешнего устаревания отсутствует описание признаков внешнего устаревания объекта оценки.

ВЫВОД

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

Председательствующим на голосование вынесен вопрос об отклонении заявления о пересмотре кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером **36:27:0011701:188**.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 36:

Члены комиссии	За	Против
Калабухов Геннадий Алексеевич	За	
Москалев Алексей Игоревич	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	

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

за – 6 членов комиссии;
против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Отклонить заявление.

Вопросы 37-39. Рассмотрение заявления

от 09.01.2023 № 2

(кадастровые номера 36:28:8300017:353, 36:28:8300017:355, 36:28:8300017:357).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:28:8300017:353 Воронежская область, р-н Семилукский, в границах СХА им. Ленина, южнее с. Гудовка
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	43 943 536,24
Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.
Сведения о СРО оценщиков, члены которой осуществили определение рыночной стоимости объекта недвижимости	Саморегулируемая организация Ассоциация «Русское общество оценщиков»
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	ООО «АКГ «ИнвестОценка»
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	33 461 916,00

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:28:8300017:355 Воронежская область, р-н Семилукский, в границах СХА им. Ленина, южнее с. Гудовка
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	24 313 022,10
Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.
Сведения о СРО оценщиков, члены которой осуществили определение рыночной стоимости объекта	Саморегулируемая организация Ассоциация «Русское общество оценщиков»

недвижимости	
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	ООО «АКГ «ИнвестОценка»
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	21 878 235,00

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:28:8300017:357 Воронежская область, р-н Семилукский, в границах СХА им. Ленина, южнее с. Гудовка
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	93 500 149,44
Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.
Сведения о СРО оценщиков, члены которой осуществили определение рыночной стоимости объекта недвижимости	Саморегулируемая организация Ассоциация «Русское общество оценщиков»
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	ООО «АКГ «ИнвестОценка»
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	63 546 768,00

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 17.01.2023 № 52/3-12/18), согласно которой в Перечне, предоставленном Росреестром,

земельный участок с кадастровым номером 36:28:8300017:353 содержал сведения о виде разрешенного использования по документу: «для жилищного строительства». 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 02:013 «Малоэтажная многоквартирная жилая застройка в целом», наименование расчетной подгруппы: Все ОН\14.000.

земельный участок с кадастровым номером 36:28:8300017:355 содержал сведения о виде разрешенного использования по документу: «для жилищного строительства». 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 02:013 «Малоэтажная

многоквартирная жилая застройка в целом», наименование расчетной подгруппы: Все ОН\14.000.

земельный участок с кадастровым номером 36:28:8300017:357 содержал сведения о виде разрешенного использования по документу: «для жилищного строительства». 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 02:013 «Малоэтажная многоквартирная жилая застройка в целом», 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 данных объектов 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 1,0489.

В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:

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

ВЫВОД

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

В соответствии с пунктом 6 Приказа Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 24.08.2020 №П/0311 «Об утверждении порядка работы комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости» Москалев Алексей Игоревич заявил самоотвод по причине личной заинтересованности в исходе голосования в связи с подготовкой отчета об оценке рыночной стоимости по рассматриваемым земельным участкам ООО «АКГ «ИнвестОценка», генеральным директором которого он является.

Председательствующим на голосование вынесен вопрос об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером **36:28:8300017:353** в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 37:

Члены комиссии	За	Против
Калабухов Геннадий Алексеевич	За	
Москалев Алексей Игоревич	-	-

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

за – 5 членов комиссии;
против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Определить кадастровую стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером **36:28:8300017:353** в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

Председательствующим на голосование вынесен вопрос об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером **36:28:8300017:355** в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 38:

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

за – 5 членов комиссии;
против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Определить кадастровую стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером **36:28:8300017:355** в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

Председательствующим на голосование вынесен вопрос об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером **36:28:8300017:357** в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 39:

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

за – 5 членов комиссии;
против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Определить кадастровую стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером **36:28:8300017:357** в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

Вопрос 40. Рассмотрение заявления

от 09.01.2023 №

3 (кадастровый номер 36:28:5100005:1).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:28:5100005:1 Воронежская область, р-н Семилукский, с. Приволье, ул. Речная, уч. 30
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	164 294 938,47
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 межрегиональная ассоциация оценщиков (СМАО)
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	Частнопрактикующий оценщик Трюшников Юлиа Александровна
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	64 172 400,00

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 17.01.2023 № 52/3-12/18), согласно которой в Перечне, предоставленном Росреестром, земельный участок с кадастровым номером 36:28:5100005:1 имел следующий вид использования по документу: «для строительства складов под хранение овощей и фруктов». 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 06:090 «Склады. Размещение сооружений, имеющих назначение по временному хранению, распределению и перевалке грузов (за исключением хранения стратегических запасов), не являющихся частями

производственных комплексов, на которых был создан груз: промышленные базы, склады, погрузочные терминалы и доки, за исключением железнодорожных перевалочных складов», наименование расчетной группы: Все ОН\06.000\06.000.02.

Кадастровая стоимость объекта оценки рассчитывалась сравнительным подходом методом индексации прошлых результатов с применением индекса 1,07777850035768.

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 и № 3, использованные в рамках сравнительного подхода, несопоставимы с оцениваемым объектом по местоположению.

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. 22 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 голосование вынесен вопрос об отклонении заявления о пересмотре кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером **36:28:5100005:1**.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 40:

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

от 10.01.2023 № 4 (кадастровый

номер 36:21:0100031:82).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:21:0100031:82 Воронежская область, р-н Панинский, р.п. Панино, ул. Железнодорожная, 1е
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	9 033 769,32
Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.
Сведения о СРО оценщиков, члены которой осуществили определение рыночной стоимости объекта недвижимости	Саморегулируемая организация оценщиков «Союз «Федерация Специалистов Оценщиков»
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	ООО «Оценка и консалтинг»
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	4 982 000,00

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 17.01.2023 № 52/3-12/18), согласно которой в Перечне, предоставленном Росреестром, земельный участок с кадастровым номером 36:21:0100031:82 имел следующий вид использования по документу: «Для размещения здания бани». В соответствии с пунктом 9.1 Методических указаний №

226 данный объект оценки в результате группировки отнесён к 3 сегменту «Общественное использование» с присвоением кода расчета вида использования 03:030 «Бытовое обслуживание в целом», наименование расчетной группы – Все ОН\03.000.

Кадастровая стоимость данного объекта рассчитывалась методом индексации прошлых результатов.

Расчет с применением индекса 1,07777850035768.

В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:

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

ВЫВОД

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

Председательствующим на голосование вынесен вопрос об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером **36:21:0100031:82** в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 41:

Члены комиссии	За	Против
Калабухов Геннадий Алексеевич	За	
Москалев Алексей Игоревич	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	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 **36:21:0100031:82** в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

Вопрос 42. Рассмотрение вопроса о внесении изменений в Порядок организации работы и ведения делопроизводства в комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости на территории Воронежской области утвержденного протоколом комиссии от 06.09.2022 № 15. Данные изменения направлены на сокращение бумажного документооборота. При этом за всеми заинтересованными лицами сохраняется право на получение заверенной копии на бумажном носителе.

В п. 3.12 слова «Уведомление содержит перечень оснований, по которым заявление не принято к рассмотрению, с приложением самого заявления и

приложенных к нему документов (в случае их наличия).» заменить на «Уведомление содержит перечень оснований, по которым заявление не принято к рассмотрению с приложением к нему документов (в случае их наличия)».

П.3.31 изложить в новой редакции:

Решения Комиссии нумеруются порядковыми номерами в пределах календарного года.

Регистрация подписанных решений Комиссии осуществляется в журнале учета решений Комиссии, который ведется в электронном виде по установленной форме секретарем Комиссии.

Форма журнала учета решений Комиссии

п/п	Дата решения	Номер решения	Дата протокола	Номер протокола	Заявитель	Кадастровый номер
1	2	3	4	5	6	7

В графе «№ п/п» указывается порядковый номер записи в журнале учета решений Комиссии;

В графе «Дата решения» указывается дата проведения заседания Комиссии;

В графе «Номер решения» указывается порядковый номер решения Комиссии в пределах календарного года;

В графе «Дата протокола» указывается дата протокола заседания Комиссии;

В графе «Номер протокола» указывается номер протокола заседания Комиссии;

В графе «Заявитель» указываются сведения о заявителе;

В графе «Кадастровый номер» указывается кадастровый номер оспариваемого объекта недвижимости.

П.3.34 считать утратившим силу.

В п.3.39 слова «На основании заявления заинтересованного лица с согласия председателя Комиссии или в его отсутствие - заместителя председателя Комиссии, Секретарь изготавливает дополнительную копию решения, и направляет ее сопроводительным письмом за подписью председателя Комиссии или в его отсутствие - заместителя председателя Комиссии.» заменить на: «На основании заявления заинтересованного лица Секретарь изготавливает дополнительную копию решения, и направляет ее сопроводительным письмом за своей подписью».

Председательствующим на голосование вынесен вопрос о внесении изменений в Порядок организации работы и ведения делопроизводства в комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости на территории Воронежской области утвержденный протоколом комиссии от 06.09.2022 № 15.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 42:

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

за – 6 членов комиссии;
против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Внести изменения в Порядок организации работы и ведения делопроизводства в комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости на территории Воронежской области утвержденный протоколом комиссии от 06.09.2022 № 15.

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

Председатель комиссии

Секретарь




С.В. Юсупов

Е.Ю. Башкатова