



**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 № 22

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

19.12.2022

г. Воронеж, пл. Ленина,
д.12, каб.216

Председатель Комиссии

Сергей Валентинович
Юсупов

Секретарь Комиссии

Екатерина Юрьевна
Башкатова

ПРИСУТСТВОВАЛИ:

члены Комиссии:

Заместитель руководителя департамента финансов
Воронежской области

Владимир Викторович
Волков

Консультант исполнительного аппарата
Ассоциации «Совет муниципальных образований
Воронежской области»

Александр Дмитриевич
Кнуров

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

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

Александр Евгеньевич
Тархов

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

Дмитрий Анатольевич
Цыганков

Заместитель генерального директора
ОАО «Воронежстройинформ», оценщик

Дмитрий Сергеевич
Чернов

Присутствовали:

Директор ГБУ ВО «ЦГКО ВО»

Сергей Николаевич
Третьяков

Начальник отдела мониторинга рынка недвижимости
ГБУ ВО «ЦГКО ВО»

Елена Вячеславовна
Немцова

Представитель по доверенности Канищева
Романа Викторовича

Екатерина Александровна
Скопинцева

Докладчик Сергей Валентинович Юсупов

Председательствующий сообщил, что на заседании присутствуют 8 членов комиссии, кворум имеется, после чего объявил заседание открытым.

ПОВЕСТКА ДНЯ:

1. Рассмотрение заявления акционерного общества «Галерея Чижова» (ОГРН 1063667262394, 394018, г. Воронеж, ул. Кольцовская, д. 35) от 05.12.2022 № 386 (кадастровый номер 36:34:0401017:504).

2-4. Рассмотрение заявления акционерного общества «Галерея Чижова» (ОГРН 1063667262394, 394018, г. Воронеж, ул. Кольцовская, д. 35) от 05.12.2022 № 387 (кадастровые номера 36:34:0401017:256, 36:34:0401017:463, 36:34:0401017:517).

5. Рассмотрение заявления
от 21.11.2022 № 353 (кадастровый номер 36:34:0203006:961).

6. Рассмотрение заявления общества с ограниченной ответственностью предприятие «ИП К.И.Т.» (ОГРН 1023601547353, 394088, г. Воронеж, ул. Владимира Невского, д. 176) от 21.11.2022 № 352 (кадастровый номер 36:34:0506002:19).

7. Рассмотрение заявления Аннинского РПТК (ОГРН 1023600507369, 396250, Воронежская область, Аннинский район, п.г.т. Анна, ул. Советская, 13) от 21.11.2022 № 354 (кадастровый номер 36:01:0440006:49).

8. Рассмотрение заявления общества с ограниченной ответственностью «Калитва плюс» (ОГРН 1023601236042, 396658, Воронежская область, Россошанский район, г. Россошь, проспект Труда, 10) от 13.12.2022 № 419 (кадастровый номер 36:27:0011902:1137).

9-10. Рассмотрение заявления общества с ограниченной ответственностью «Сфера» (ОГРН: 1067847627165, 396070, Воронежская область, г. Нововоронеж, шоссе Воронежское, д. 9Е, помещение III) от 21.11.2022 №357 (кадастровые номера 36:33:0000000:126, 36:33:0003502:604).

11. Рассмотрение заявления
от 22.11.2022 №358 (кадастровый номер 36:21:0100031:82).

12. Рассмотрение заявления общества с ограниченной ответственностью «АртЦентр» (ОГРН 1133668032640, 394038, г. Воронеж, ул. Космонавтов, д. 2е,

офис 507Б) от 23.11.2022 № 360 (кадастровый номер 36:34:0401034:70).

13. Рассмотрение заявления
от 02.12.2022 №
381 (кадастровый номер 36:05:0100026:206).

14. Рассмотрение заявления общества с ограниченной ответственностью «Снабторг» (ОГРН 1023600937931, 396311, Воронежская область, с. Новая Усмань, ул. Дорожная, д. 1в) от 02.12.2022 № 379 (кадастровый номер 36:16:0102011:629).

15. Рассмотрение заявления общества с ограниченной ответственностью «Зегель» (ОГРН 1163668071490, 394026, г. Воронеж, ул. Дружинников, д. 5А, офис 1) от 24.11.2022 № 367 (кадастровый номер 36:34:0209016:1308).

16. Рассмотрение заявления
от 24.11.2022 № 364
(кадастровый номер 36:03:5500017:252).

17. Рассмотрение заявления
от 24.11.2022 № 364
(кадастровый номер 36:03:5500017:253).

18-19. Рассмотрение заявления индивидуального предпринимателя Алентьевой Валентины Николаевны (ОГРНИП 309360132200016, 397030, Воронежская область, г. Эртиль, ул. К. Маркса, д. 2д) от 24.11.2022 № 368 (кадастровые номера 36:32:0100117:191, 36:32:0100111:234).

20-21. Рассмотрение заявления индивидуального предпринимателя Малиева Владимира Владимировича (ОГРНИП 318366800079610, 396620, Воронежская область, Россошанский р-н, с. Подгорное, ул. Воля, д. 35) от 25.11.2022 № 369 (кадастровые номера 36:27:0011311:121, 36:27:0011311:128).

22-23. Рассмотрение заявления
от 25.11.2022
№ 370 (кадастровые номера 36:27:0011202:245, 36:27:0011202:248).

24. Рассмотрение заявления
от 22.11.2022 № 359 (кадастровый
номер 36:20:0100015:78).

25. Рассмотрение заявления Бобровского РПТК (ОГРН 1023600530865, 396250, Воронежская область, Бобровский район, г. Бобров, ул. им. Кирова, д. 39) от 06.12.2022 № 390 (кадастровый номер 36:02:3600006:309).

26. Рассмотрение заявления Бобровского РПТК (ОГРН 1023600530865, 396250, Воронежская область, Бобровский район, г. Бобров, ул. им. Кирова, д. 39) от 28.11.2022 № 372 (кадастровый номер 36:02:3900033:227).

27. Рассмотрение заявления Бобровского РПТК (ОГРН 1023600530865, 396250, Воронежская область, Бобровский район, г. Бобров, ул. им. Кирова, д. 39) от 29.11.2022 № 373 (кадастровый номер 36:02:1200017:45).

28. Рассмотрение заявления
от 30.11.2022 № 374 (кадастровый номер
36:16:0102017:133).

29. Рассмотрение заявления
от 30.11.2022 № 375 (кадастровый номер
36:16:0102017:240).

30. Рассмотрение заявления индивидуального предпринимателя Оноприева Александра Владимировича (ОГРНИП 304362715600052, 396655, Воронежская область, г. Россошь, ул. Слесарная, д. 125) от 30.11.2022 № 376 (кадастровый номер 36:27:0010803:161).

31. Рассмотрение заявления общества с ограниченной ответственностью «Галант» (ОГРН 1023600645683, 397520, Воронежская область, г. Бутурлиновка, ул. 3 Интернационала, д. 259) от 02.12.2022 № 378 (кадастровый номер 36:05:0100217:7).

32. Рассмотрение заявления

от

12.12.2022 № 413 (кадастровый номер 36:10:0100165:4).

33. Рассмотрение заявления

от

24.11.2022 № 362 (кадастровый номер 36:10:1000069:41).

34. Рассмотрение заявления

от

24.11.2022 № 363 (кадастровый номер 36:10:0100187:117).

35-36. Рассмотрение заявления общества с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Воронежское монтажное управление-2» (ОГРН 1153668002388, 394033, г. Воронеж, ул. Витрука, 15) от 05.12.2022 № 382 (кадастровые номера 36:34:0102003:11423, 36:34:0102003:11424).

37-39. Рассмотрение заявления общества с ограниченной ответственностью «А.В.М.» (ОГРН 1163668077869, 396900, Воронежская область, г. Семилуки, ул. Транспортная, д. 1) от 09.12.2022 № 405 (кадастровые номера 36:28:0102023:220, 36:28:0104012:291, 36:28:0102001:1301).

40. Рассмотрение заявления общества с ограниченной ответственностью предприятие «ИП К.И.Т.» (ОГРН 1023601547353, 394088, г. Воронеж, ул. Владимира Невского, д. 176) от 05.12.2022 № 384 (кадастровый номер 36:34:0353002:887).

41. Рассмотрение заявления

от 05.12.2022 № 385 (кадастровый номер

36:25:6945018:52).

42-43. Рассмотрение заявления общества с ограниченной ответственностью «СМУ-3Т» (ОГРН 1083668041930, 394004, г. Воронеж, пр-кт Ленинский, д. 43а, офис 1003) от 06.12.2022 № 388 (кадастровые номера 36:34:0304010:2694, 36:34:0304010:2697).

44. Рассмотрение заявления

от

09.12.2022 № 401 (кадастровый номер 36:10:0100283:42).

45. Рассмотрение заявления

от

09.12.2022 № 401 (кадастровый номер 36:10:0100283:80).

46. Рассмотрение заявления общества с ограниченной ответственностью «Лента» (ОГРН 1037832048605, 197374, г. Санкт-Петербург, ул. Савушкина, д. 112, лит. Б) от 07.12.2022 № 391 (кадастровый номер 36:16:5400001:1396).

47. Рассмотрение заявления общества с ограниченной ответственностью «Лента» (ОГРН 1037832048605, 197374, г. Санкт-Петербург, ул. Савушкина, д. 112, лит. Б) от 07.12.2022 № 392 (кадастровый номер 36:34:0507022:9090).

48. Рассмотрение заявления

от

09.12.2022 № 403 (кадастровый номер 36:22:0100016:116).

49. Рассмотрение заявления

от

08.12.2022 № 398 (кадастровый номер 36:10:1000041:71).

Вопрос 1. Рассмотрение заявления акционерного общества «Галерея Чижова» (ОГРН 1063667262394, 394018, г. Воронеж, ул. Кольцовская, д. 35) от 05.12.2022 № 386 (кадастровый номер 36:34:0401017:504).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Помещение
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:34:0401017:504 Воронежская область, г. Воронеж, ул. Куколкина, д. 18, нежилое помещение I, номер на поэтажном плане 2, нежилое помещение XIV (гостиница)
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	299 883 878,63
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.)	152 999 300,00

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

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией администрации городского округа город Воронеж (вх. от 15.12.2022 № 52/3-1-22/178), согласно которой администрация городского округа город Воронеж считает нецелесообразным уменьшение кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 36:34:0401017:504.

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией ГБУ ВО «ЦГКО ВО» (исх. от 15.12.2022 № 52/3-12/406), согласно которой в перечне объектов оценки, представленном Росреестром, объект капитального строительства с кадастровым номером 36:34:0401017:504 представлял собой помещение, назначение – нежилое, наименование: «нежилое помещение», год завершения строительства здания, в котором расположено помещение – 2017 г., материал стен здания, в котором расположено помещение - из прочих материалов, класс конструктивной системы здания, в котором расположено помещение - КС-3, группа капитальности – III и(или) IV.

В результате группировки объект отнесён к группе ОЗС\УПКС.

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

В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:

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

ВЫВОД

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

Председательствующим на голосовании вынесен вопрос об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером **36:34:0401017:504** в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 1:

Члены комиссии	За	Против
Волков Владимир Викторович	За	
Кнуров Александр Дмитриевич	За	
Москалев Алексей Игоревич	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Тархов Александр Евгеньевич	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Юсупов Сергей Валентинович	За	

за – 8 членов комиссии;
против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Определить кадастровую стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером **36:34:0401017:504** в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

Вопросы 2-4. Рассмотрение заявления акционерного общества «Галерея Чижова» (ОГРН 1063667262394, 394018, г. Воронеж, ул. Кольцовская, д. 35) от 05.12.2022 № 387 (кадастровые номера 36:34:0401017:256, 36:34:0401017:463, 36:34:0401017:517).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Помещение
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:34:0401017:256 Воронежская область, г. Воронеж, ул. Кольцовская, д. 35
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	210 358 739,79

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.)	159 009 156,00

Вид объекта недвижимости	Помещение
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:34:0401017:463 Воронежская область, г. Воронеж, ул. Кольцовская, д. 35
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	4 886 071 354,25
Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.
Сведения о СРО оценщиков, члены которой осуществили определение рыночной стоимости объекта недвижимости	Саморегулируемая организация Ассоциация «Русское общество оценщиков»
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	ООО «АКГ «ИнвестОценка»
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	3 693 358 058,00

Вид объекта недвижимости	Помещение
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:34:0401017:517 Воронежская область, г. Воронеж, ул. Куколкина, д. 18, нежилое помещение X, номера на поэтажном плане: 1-82; нежилое помещение XI, номера на поэтажном плане: 1-80; нежилое помещение I, номера на поэтажном плане 1,3-10, 12-78; нежилое помещение II, номера на поэтажном плане 1-52; нежилое помещение III, номера на поэтажном плане 1-54; нежилое помещение IV, номера на поэтажном плане 1-49;

	нежилое помещение V, номера на поэтажном плане 1-50; нежилое помещение VI, номера на поэтажном плане 1-79; нежилое помещение VII, номера на поэтажном плане 3, 17, 19, 74-76, 87, 113-115, 154-156, 158, 163-166; нежилое помещение XII, номера на поэтажном плане 1-5, 7-24, 26, 30, 32, 36, 37.
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	2 717 863 621,67
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 Ассоциация «Русское общество оценщиков»
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	ООО «АКГ «ИнвестОценка»
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	2 190 217 803,00

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 15.12.2022 № 52/3-1-22/178), согласно которой администрация городского округа город Воронеж считает нецелесообразным уменьшение кадастровой стоимости объектов недвижимости с кадастровыми номерами 36:34:0401017:256, 36:34:0401017:463, 36:34:0401017:517.

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией ГБУ ВО «ЦГКО ВО» (исх. от 15.12.2022 № 52/3-12/406), согласно которой в перечне объектов оценки, представленном Росреестром,

объект капитального строительства с кадастровым номером 36:34:0401017:256 представлял собой помещение, назначение – нежилое, наименование: «часть здания», год завершения строительства здания, в котором расположено помещение – 2009 г., материал стен здания, в котором расположено помещение - из прочих материалов, класс конструктивной системы здания, в котором расположено помещение - КС-3, группа капитальности – III и(или) IV;

объект капитального строительства с кадастровым номером 36:34:0401017:463 представлял собой помещение, назначение – нежилое, наименование: «нежилое помещение», год завершения строительства здания, в котором расположено помещение – 2009 г., материал стен здания, в котором расположено помещение - из прочих материалов, класс конструктивной системы здания, в котором расположено помещение - КС-3, группа капитальности – III и(или)

IV;

объект капитального строительства с кадастровым номером 36:34:0401017:517 представлял собой помещение, назначение – нежилое, наименование: «нежилое помещение», год завершения строительства здания, в котором расположено помещение – 2017 г., материал стен здания, в котором расположено помещение - из прочих материалов, класс конструктивной системы здания, в котором расположено помещение - КС-3, группа капитальности – III и(или) IV;

В результате группировки объекты отнесены к группе ОЗС\УПКС.

Кадастровая стоимость данных объектов рассчитывалась сравнительным подходом, методом определения стоимости на основе УПКС.

В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:

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

ВЫВОД

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

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 объектам капитального строительства ООО «АКГ «ИнвестОценка», генеральным директором которого он является.

Председательствующим на голосовании вынесен вопрос об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером **36:34:0401017:256** в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 2:

Члены комиссии	За	Против
Волков Владимир Викторович	За	
Кнуров Александр Дмитриевич	За	
Москалев Алексей Игоревич	-	-
Сенцова Марина Владимировна	За	
Тархов Александр Евгеньевич	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Юсупов Сергей Валентинович	За	

за – 7 членов комиссии;

против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Определить кадастровую стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером **36:34:0401017:256** в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

Председательствующим на голосовании вынесен вопрос об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером **36:34:0401017:463** в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 3:

Члены комиссии	За	Против
Волков Владимир Викторович	За	
Кнуров Александр Дмитриевич	За	
Москалев Алексей Игоревич	-	-
Сенцова Марина Владимировна	За	
Тархов Александр Евгеньевич	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Юсупов Сергей Валентинович	За	

за – 7 членов комиссии;
против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Определить кадастровую стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером **36:34:0401017:463** в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

Председательствующим на голосовании вынесен вопрос об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером **36:34:0401017:517** в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 4:

Члены комиссии	За	Против
Волков Владимир Викторович	За	
Кнуров Александр Дмитриевич	За	
Москалев Алексей Игоревич	-	-
Сенцова Марина Владимировна	За	
Тархов Александр Евгеньевич	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Юсупов Сергей Валентинович	За	

за – 7 членов комиссии;
против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Определить кадастровую стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером **36:34:0401017:517** в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

Вопрос 5. Рассмотрение заявления

от 21.11.2022 № 353 (кадастровый номер

36:34:0203006:961).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Здание
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:34:0203006:961 Воронежская область, г. Воронеж, ул. Шукшина, 5
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	15 341 763,64
Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.
Сведения о СРО оценщиков, члены которой осуществили определение рыночной стоимости объекта недвижимости	Некоммерческое партнерство «Сообщество специалистов-оценщиков «СМАО»
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	Частнопрактикующий оценщик Трюшниковая Юлия Александровна
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	10 477 000,00

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 09.12.2022 № 52/3-1-22/173), 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 15.12.2022 № 52/3-12/406), согласно которой в Перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром, объект капитального строительства с кадастровым номером 36:34:0203006:961 имел вид объекта недвижимости – здание, назначение здания – нежилое, наименование – «магазин товаров первой необходимости», год завершения строительства – 2018 г., количество этажей (в том числе подземных) – 1.

В соответствии с пунктом 9.1 Методических указаний № 226 данный объект оценки в результате группировки отнесён к 4 группе «Объекты коммерческого

назначения, предназначенные для оказания услуг населению, включая многофункционального назначения» с присвоением кода подгруппы 0402 «Магазины 250 и более кв. м», наименование расчетной подгруппы: Все ОН\ОЗС\Затратный подход.

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

В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:

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

При составлении отчета нарушено требование ст. 11 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 № 135-ФЗ, согласно которому «отчет не должен допускать неоднозначное толкование или вводить в заблуждение» и требование п. 5 ФСО № 3, согласно которому «содержание отчета об оценке не должно вводить в заблуждение заказчика оценки и иных заинтересованных лиц (пользователи отчета об оценке), а также не должно допускать неоднозначного толкования полученных результатов».

В расчетной таблице на сс. 48-49 отчета Оценщик необоснованно использовал значение корректирующего коэффициента на расположение относительной красной линии в отношении объекта-аналога № 3.

ВЫВОД

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

Председательствующим на голосовании вынесен вопрос об отклонении заявления о пересмотре кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером **36:34:0203006:961**.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 5:

Члены комиссии	За	Против
Волков Владимир Викторович	За	
Кнуров Александр Дмитриевич	За	
Москалев Алексей Игоревич	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Тархов Александр Евгеньевич	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Юсупов Сергей Валентинович	За	

за – 8 членов комиссии;
против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Отклонить заявление.

Вопрос 6. Рассмотрение заявления общества с ограниченной ответственностью предприятие «ИП К.И.Т.» (ОГРН 1023601547353, 394088, г. Воронеж, ул. Владимира Невского, д. 17б) от 21.11.2022 № 352 (кадастровый номер 36:34:0506002:19).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:34:0506002:19 Воронежская область, г. Воронеж, ул. Газовая, 1в
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	25 528 795,92
Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.
Сведения о СРО оценщиков, члены которой осуществили определение рыночной стоимости объекта недвижимости	Некоммерческое партнерство «Сообщество специалистов-оценщиков «СМАО»
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	Частнопрактикующий оценщик Трюшниковая Юлия Александровна
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	19 307 000,00

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

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией администрации городского округа город Воронеж (вх. от 09.12.2022 № 52/3-1-22/173), согласно которой администрация городского округа город Воронеж считает нецелесообразным уменьшение кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 36:34:0506002:19.

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией ГБУ ВО «ЦГКО ВО» (исх. от 15.12.2022 № 52/3-12/406), согласно которой в перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром, земельный участок с кадастровым номером 36:34:0506002:19 содержал сведения о виде разрешенного использования по документу: «Производственная база». В соответствии с пунктом 9.1 Методических указаний № 226 данный объект оценки в результате группировки отнесён к 6 сегменту «Производственная деятельность» с присвоением кода расчета вида использования 06:000 "Производственная деятельность", наименование расчетной подгруппы 06.000.01.01.

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

В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:

Оформление и содержание отчета об оценке соответствует требованиям

Федерального закона от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», а также требованиям, установленным федеральными стандартами оценки.

ВЫВОД

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

Председательствующим на голосовании вынесен вопрос об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером **36:34:0506002:19** в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 6:

Члены комиссии	За	Против
Волков Владимир Викторович	За	
Кнуров Александр Дмитриевич	За	
Москалев Алексей Игоревич	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Тархов Александр Евгеньевич	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Юсупов Сергей Валентинович	За	

за – 8 членов комиссии;
против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Определить кадастровую стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером **36:34:0506002:19** в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

Вопрос 7. Рассмотрение заявления Аннинского РПТК (ОГРН 1023600507369, 396250, Воронежская область, Аннинский район, п.г.т. Анна, ул. Советская, 13) от 21.11.2022 № 354 (кадастровый номер 36:01:0440006:49).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Здание
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:01:0440006:49 Воронежская область, р-н Аннинский, с. Островки, ул. Ленинская, д. 68а
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	5 059 986,08
Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.

Сведения о СРО оценщиков, члены которой осуществили определение рыночной стоимости объекта недвижимости	Саморегулируемая организация оценщиков «Союз «Федерация Специалистов Оценщиков»
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	ООО «Оценка и консалтинг»
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	2 227 000,00

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 15.12.2022 № 52/3-12/406), согласно которой в Перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром, объект недвижимости с кадастровым номером 36:01:0440006:49 имел: вид объекта недвижимости – здание, назначение здания – нежилое, наименование – «строение-магазин продмаг № 3», год завершения строительства – 2003 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 голосовании вынесен вопрос об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером **36:01:0440006:49** в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 7:

Члены комиссии	За	Против
Волков Владимир Викторович	За	
Кнуров Александр Дмитриевич	За	
Москалев Алексей Игоревич	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	

Тархов Александр Евгеньевич	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Юсупов Сергей Валентинович	За	

за – 8 членов комиссии;
против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Определить кадастровую стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером **36:01:0440006:49** в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

Вопрос 8. Рассмотрение заявления общества с ограниченной ответственностью «Калитва плюс» (ОГРН 1023601236042, 396658, Воронежская область, Россошанский район, г. Россошь, проспект Труда, 10) от 13.12.2022 № 419 (кадастровый номер 36:27:0011902:1137).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Здание
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:27:0011902:1137 Воронежская область, р-н Россошанский, г. Россошь, проспект Труда, д. 10
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	74 974 794,37
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 «Научно-практический центр «ПроАльянс»
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	49 414 000,00

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 15.12.2022 № 52/3-12/406), согласно которой в Перечне, предоставленном Росреестром, объект капитального строительства с кадастровым номером 36:27:0011902:1137 представлял собой здание, назначение – нежилое, наименование – «отдельно стоящее здание», год завершения строительства

– 1991 г., количество этажей (в том числе подземных) – 2, материал стен – кирпичные, класс конструктивной системы - КС-1. В результате группировки объект отнесён к группе ОЗС\Затратный подход\0402.

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

В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:

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

ВЫВОД

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

Председательствующим на голосовании вынесен вопрос об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером **36:27:0011902:1137** в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 8:

Члены комиссии	За	Против
Волков Владимир Викторович	За	
Кнуров Александр Дмитриевич	За	
Москалев Алексей Игоревич	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Тархов Александр Евгеньевич	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Юсупов Сергей Валентинович	За	

за – 8 членов комиссии;
против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Определить кадастровую стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером **36:27:0011902:1137** в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

Вопросы 9-10. Рассмотрение заявления общества с ограниченной ответственностью «Сфера» (ОГРН: 1067847627165, 396070, Воронежская область, г. Нововоронеж, шоссе Воронежское, д. 9Е, помещение III) от 21.11.2022 №357 (кадастровые номера 36:33:0000000:126, 36:33:0003502:604).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Кадастровый номер объекта	36:33:0000000:126

недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	Воронежская область, г. Нововоронеж, шоссе Воронежское, 9г
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	55 259 908,85
Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.
Сведения о СРО оценщиков, члены которой осуществили определение рыночной стоимости объекта недвижимости	Саморегулируемая организация Ассоциация «Русское общество оценщиков»
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	ОАО «Воронежстройинформ»
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	33 330 002,00

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:33:0003502:604 Воронежская область, г. Нововоронеж, шоссе Воронежское, 9е
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	88 427 454,50
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	ОАО «Воронежстройинформ»
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	55 731 313,00

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 15.12.2022 № 52/3-12/406), согласно которой в Перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром,

земельный участок с кадастровым номером 36:33:0000000:126 содержал информацию о виде разрешенного использования по документу - «Для эксплуатации промышленных объектов»;

земельный участок с кадастровым номером 36:33:0003502:604 содержит следующую информацию о виде разрешенного использования - «Для размещения объектов промышленности». Данным объектам оценки присвоен код расчета вида использования 06:000 «Производственная деятельность».

Кроме того, в Перечне содержалась информация об оспаривании вышеуказанных земельных участков, что дало основание отнести данные объекты оценки к 14 сегменту «Иное использование». В соответствии с пунктом 9.1 Методических указаний №226 данные объекты оценки в результате группировки отнесены к группе расчета 14.000.

Кадастровая стоимость вышеуказанных объектов рассчитывалась 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.

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» Чернов Дмитрий Сергеевич заявил самоотвод по причине личной заинтересованности в исходе голосования в связи с подготовкой отчета об оценке рыночной стоимости по рассматриваемым земельным участкам ОАО «Воронежстройинформ», заместителем генерального директора которого он является.

Председательствующим на голосовании вынесен вопрос об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером **36:33:0000000:126** в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 9:

Члены комиссии	За	Против
Волков Владимир Викторович	За	
Кнуров Александр Дмитриевич	За	
Москалев Алексей Игоревич	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Тархов Александр Евгеньевич	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	-	-
Юсупов Сергей Валентинович	За	

за – 7 членов комиссии;
против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Определить кадастровую стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером **36:33:000000:126** в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

Председательствующим на голосовании вынесен вопрос об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером **36:33:0003502:604** в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 10:

Члены комиссии	За	Против
Волков Владимир Викторович	За	
Кнуров Александр Дмитриевич	За	
Москалев Алексей Игоревич	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Тархов Александр Евгеньевич	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	-	-
Юсупов Сергей Валентинович	За	

за – 7 членов комиссии;
против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Определить кадастровую стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером **36:33:0003502:604** в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

Вопрос 11. Рассмотрение заявления
номер 36:21:0100031:82).

от 22.11.2022 №358 (кадастровый

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.)	3 766 000,00

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 15.12.2022 № 52/3-12/406), согласно которой в Перечне объектов оценки, 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:

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

Необоснованно отсутствует корректировка на вид разрешенного использования (с. 84 отчета). При определении рыночной стоимости оценщик использует объект-аналог № 2, который имеет вид разрешенного использования – «для строительства нежилого помещения - автомойки» и относится к земельным участкам под объекты придорожного сервиса.

Без обоснования отсутствует корректировка на местоположение внутри

населенного пункта. Оценщиком не учтена разница местоположения в границах населенного пункта для объекта оценки и используемых в расчетах объектов аналогов (с. 84 отчета).

ВЫВОД

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

Председательствующим на голосовании вынесен вопрос об отклонении заявления о пересмотре кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером **36:21:0100031:82**.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 11:

Члены комиссии	За	Против
Волков Владимир Викторович	За	
Кнуров Александр Дмитриевич	За	
Москалев Алексей Игоревич	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Тархов Александр Евгеньевич	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Юсупов Сергей Валентинович	За	

за – 8 членов комиссии;

против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Отклонить заявление.

Вопрос 12. Рассмотрение заявления общества с ограниченной ответственностью «АртЦентр» (ОГРН 1133668032640, 394038, г. Воронеж, ул. Космонавтов, д. 2е, офис 507Б) от 23.11.2022 № 360 (кадастровый номер 36:34:0401034:70).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Здание
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:34:0401034:70 Воронежская область, г. Воронеж, ул. Пушкинская, д. 13
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	154 218 588,97
Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.
Сведения о СРО оценщиков, члены которой осуществили определение рыночной стоимости объекта	Саморегулируемая организация Ассоциация «Русское общество оценщиков»

недвижимости	
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	ООО «ФИНАНСОВЫЙ-КОНСАЛТИНГ»
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	135 222 000,00

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 09.12.2022 № 52/3-1-22/173), согласно которой администрация городского округа город Воронеж считает нецелесообразным уменьшение кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 36:34:0401034:70.

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией ГБУ ВО «ЦГКО ВО» (исх. от 15.12.2022 № 52/3-12/406), согласно которой в Перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром, объект недвижимости с кадастровым номером 36:34:0401034:70, имел наименование: «г. Воронеж Торгово-деловой центр «Пушкинский», год завершения строительства – 2019 г., этажность – 4, в том числе, подземных -1, материал стен – кирпичные, класс конструктивной системы - КС-1, группа капитальности – I. В результате группировки объект отнесен к группе Все ОН\ОЗ\Затратный подход, код подгруппы: 0403

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

В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:

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

ВЫВОД

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

Председательствующим на голосовании вынесен вопрос об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером **36:34:0401034:70** в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 12:

Члены комиссии	За	Против
Волков Владимир Викторович	За	
Кнуров Александр Дмитриевич	За	
Москалев Алексей Игоревич	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Тархов Александр Евгеньевич	За	

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

за – 8 членов комиссии;
против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Определить кадастровую стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером **36:34:0401034:70** в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

Вопрос 13. Рассмотрение заявления

от 02.12.2022 № 381 (кадастровый номер 36:05:0100026:206).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Здание
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:05:0100026:206 Воронежская область, р-н Бутурлиновский, г. Бутурлиновка, ул. Попкова, д. 87
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	19 014 603,56
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.)	13 885 600,00

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

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией ГБУ ВО «ЦГКО ВО» (исх. от 15.12.2022 № 52/3-12/406), согласно которой в Перечне, предоставленном Росреестром, объект недвижимости с кадастровым номером 36:05:0100026:206 имел: вид объекта недвижимости – «Здание», площадь – «711,6», назначение здания – «Нежилое», наименование – «отдельно стоящее нежилое здание», год завершения строительства – «2007», количество этажей (в том числе подземных) – «1», количество подземных этажей – «1», материал стен – «Из

мелких бетонных блоков», класс конструктивной системы – «КС-3», группа капитальности – «I и (или) II».

В соответствии с пунктом 9.1 методических указаний о государственной кадастровой оценке, утвержденных приказом Минэкономразвития РФ от 12.05.2017 № 226, данный объект оценки в результате группировки отнесен к группе 4 «Объекты коммерческого назначения, предназначенные для оказания услуг населению, включая многофункционального назначения» с присвоением кода подгруппы 0402 «Магазины 250 и более кв.м.», наименование расчетной подгруппы «ОЗС\Затратный подход».

Кадастровая стоимость данного объекта рассчитывалась затратным подходом (методом определения стоимости затрат на воспроизводство/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 голосовании вынесен вопрос об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером **36:05:0100026:206** в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 13:

Члены комиссии	За	Против
Волков Владимир Викторович	За	
Кнуров Александр Дмитриевич	За	
Москалев Алексей Игоревич	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Тархов Александр Евгеньевич	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Юсупов Сергей Валентинович	За	

за – 8 членов комиссии;

против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Определить кадастровую стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером **36:05:0100026:206** в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

Вопрос 14. Рассмотрение заявления общества с ограниченной ответственностью «Снабторг» (ОГРН 1023600937931, 396311, Воронежская область, с. Новая Усмань, ул. Дорожная, д. 1в) от 02.12.2022 № 379 (кадастровый номер 36:16:0102011:629).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Здание
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:16:0102011:629 Воронежская область, р-н Новоусманский, с/с Усманское 2-е, с. Новая Усмань, ул. Дорожная, д. 1в
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	32 674 204,38
Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.
Сведения о СРО оценщиков, члены которой осуществили определение рыночной стоимости объекта недвижимости	Саморегулируемая организация Ассоциация «Русское общество оценщиков»
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	ООО «ФИНАНСОВЫЙ-КОНСАЛТИНГ»
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	24 662 600,00

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

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией администрации Новоусманского муниципального района Воронежской области (вх. от 30.11.2022 № 52/3-1-22/167), согласно которой администрация Новоусманского муниципального района Воронежской области не возражает против снижения кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 36:16:0102011:629.

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией ГБУ ВО «ЦГКО ВО» (исх. от 15.12.2022 № 52/3-12/406), согласно которой в Перечне, предоставленном Росреестром, объект капитального строительства с кадастровым номером 36:16:0102011:629 имел: вид объекта недвижимости – здание, назначение здания – нежилое, наименование – «Административное здание с торгово-выставочным залом», год завершения строительства (год ввода в эксплуатацию) – 2013г., количество этажей (в том числе подземных) – 4.

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 «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 голосовании вынесен вопрос об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером **36:16:0102011:629** в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 14:

Члены комиссии	За	Против
Волков Владимир Викторович	За	
Кнуров Александр Дмитриевич	За	
Москалев Алексей Игоревич	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Тархов Александр Евгеньевич	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Юсупов Сергей Валентинович	За	

за – 8 членов комиссии;
против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Определить кадастровую стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером **36:16:0102011:629** в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

Вопрос 15. Рассмотрение заявления общества с ограниченной ответственностью «Зегель» (ОГРН 1163668071490, 394026, г. Воронеж, ул. Дружинников, д. 5А, офис 1) от 24.11.2022 № 367 (кадастровый номер 36:34:0209016:1308).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:34:0209016:1308 Воронежская область, г. Воронеж, ул. Дружинников, 5п
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	39 786 110,64

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	Ассоциация саморегулируемая организация оценщиков «Свободный Оценочный Департамент»
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	ООО «Оценочная компания «Легион-Эксперт»
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	18 051 000,00

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 09.12.2022 № 52/3-1-22/173), согласно которой администрация городского округа город Воронеж считает нецелесообразным уменьшение кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 36:34:0209016:1308.

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией ГБУ ВО «ЦГКО ВО» (исх. от 15.12.2022 № 52/3-12/406), согласно которой в Перечне, предоставленном Росреестром, земельный участок с кадастровым номером 36:34:0209016:1308 содержал сведения о виде разрешенного использования по документу: «занимаемого автодорогами и площадками на территории завода». 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 06:030 «Легкая промышленность. Здания, сооружения, помещения, предназначенные для текстильной, фарфорово-фаянсовой, электронной промышленности», наименование расчетной подгруппы 06.000.01.01.

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

В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:

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

ВЫВОД

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

Председательствующим на голосовании вынесен вопрос об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером **36:34:0209016:1308** в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 15:

Члены комиссии	За	Против
Волков Владимир Викторович	За	
Кнуров Александр Дмитриевич	За	
Москалев Алексей Игоревич	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Тархов Александр Евгеньевич	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Юсупов Сергей Валентинович	За	

за – 8 членов комиссии;
против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Определить кадастровую стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером **36:34:0209016:1308** в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

Вопрос 16. Рассмотрение заявления

от 24.11.2022 № 364

(кадастровый номер 36:03:5500017:252).

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 саморегулируемой организации «Деловой союз оценщиков»
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	ООО «Статус»

Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	2 610 000,00
--	--------------

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 15.12.2022 № 52/3-12/406), согласно которой в Перечне, 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 отнесен 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 данного объекта 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 голосовании вынесен вопрос об отклонении заявления о пересмотре кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером **36:03:5500017:252**.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 16:

Члены комиссии	За	Против
Волков Владимир Викторович	За	

Кнуров Александр Дмитриевич	За	
Москалев Алексей Игоревич	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Тархов Александр Евгеньевич	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Юсупов Сергей Валентинович	За	

за – 8 членов комиссии;
против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Отклонить заявление.

Вопрос 17. Рассмотрение заявления

от 24.11.2022 № 364

(кадастровый номер 36:03:5500017:253).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:03:5500017:253 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 саморегулируемой организации «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 15.12.2022 № 52/3-12/406), согласно которой в Перечне, предоставленном Росреестром, земельный участок с кадастровым номером 36:03:5500017:253 имел следующий вид использования по документу: «Для размещения автозаправочной станции и стоянки автотранспорта». В соответствии с пунктом 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 данного объекта 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.

Кроме того, в отчете допущена арифметическая ошибка при применении корректировки на площадь. В таблице 14 (с. 64) скорректированная стоимость объекта-аналога №3 не соответствует значениям, полученным 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 голосовании вынесен вопрос об отклонении заявления о пересмотре кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером **36:03:5500017:253**.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 17:

Члены комиссии	За	Против
Волков Владимир Викторович	За	
Кнуров Александр Дмитриевич	За	
Москалев Алексей Игоревич	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	

Тархов Александр Евгеньевич	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Юсупов Сергей Валентинович	За	

за – 8 членов комиссии;
против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:
Отклонить заявление.

Вопросы 18-19. Рассмотрение заявления индивидуального предпринимателя Алентьевой Валентины Николаевны (ОГРНИП 309360132200016, 397030, Воронежская область, г. Эртиль, ул. К. Маркса, д. 2д) от 24.11.2022 № 368 (кадастровые номера 36:32:0100117:191, 36:32:0100111:234).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Здание
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:32:0100117:191 Воронежская область, р-н Эртильский, г. Эртиль, ул. Фридриха Энгельса, д. 15а
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	24 986 206,29
Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.
Сведения о СРО оценщиков, члены которой осуществили определение рыночной стоимости объекта недвижимости	Саморегулируемая организация Ассоциация «Русское общество оценщиков»
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	Частнопрактикующий оценщик Трюшников Евгений Сергеевич
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	18 565 000,00

Вид объекта недвижимости	Здание
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:32:0100111:234 Воронежская область, р-н Эртильский, г. Эртиль, ул. Фридриха Энгельса, д. 18
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	31 441 303,36
Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.

Сведения о СРО оценщиков, члены которой осуществили определение рыночной стоимости объекта недвижимости	Саморегулируемая организация Ассоциация «Русское общество оценщиков»
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	Частнопрактикующий оценщик Трюшников Евгений Сергеевич
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	25 074 000,00

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

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией администрации Эртильского муниципального района Воронежской области (вх. от 08.12.2022 № 52/3-1-22/171), согласно которой администрация Эртильского муниципального района Воронежской области не возражает против снижения кадастровой стоимости объектов недвижимости с кадастровыми номерами 36:32:0100117:191, 36:32:0100111:234.

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией ГБУ ВО «ЦГКО ВО» (исх. от 15.12.2022 № 52/3-12/406), согласно которой в Перечне, предоставленном Росреестром,

объект капитального строительства земельный участок с кадастровым номером 36:32:0100117:191 имел следующие характеристики: вид объекта – здание, назначение – нежилое, наименование - «магазин», год ввода в эксплуатацию – 2014 г., этажность – 1, материал стен - Из прочих материалов, класс конструктивной системы - КС-3, группа капитальности – III и (или) IV. В результате группировки объект отнесен к группе ОЗС\Затратный подход\0402.02.02 Магазины 1-3 КС-3;

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

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

В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:

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

ВЫВОД

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

Председательствующим на голосовании вынесен вопрос об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером **36:32:0100117:191** в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 18:

Члены комиссии	За	Против
Волков Владимир Викторович	За	
Кнуров Александр Дмитриевич	За	
Москалев Алексей Игоревич	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Тархов Александр Евгеньевич	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Юсупов Сергей Валентинович	За	

за – 8 членов комиссии;
против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Определить кадастровую стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером **36:32:0100117:191** в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

Председательствующим на голосовании вынесен вопрос об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером **36:32:0100111:234** в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 19:

Члены комиссии	За	Против
Волков Владимир Викторович	За	
Кнуров Александр Дмитриевич	За	
Москалев Алексей Игоревич	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Тархов Александр Евгеньевич	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Юсупов Сергей Валентинович	За	

за – 8 членов комиссии;
против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Определить кадастровую стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером **36:32:0100111:234** в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

Вопросы 20-21. Рассмотрение заявления индивидуального предпринимателя Малиева Владимира Владимировича (ОГРНИП 318366800079610, 396620, Воронежская область, Россошанский р-н, с. Подгорное, ул. Воля, д. 35) от 25.11.2022 № 369 (кадастровые номера 36:27:0011311:121, 36:27:0011311:128).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Помещение
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:27:0011311:121 Воронежская область, р-н Россошанский, г. Россошь, ул. Карла Либкнехта, д. 8, пом. 3
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	20 245 513,18
Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.
Сведения о СРО оценщиков, члены которой осуществили определение рыночной стоимости объекта недвижимости	Некоммерческое партнерство «Сообщество специалистов-оценщиков «СМАО»
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	Частнопрактикующий оценщик Трюшникова Юлия Александровна
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	14 293 000,00

Вид объекта недвижимости	Помещение
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:27:0011311:128 Воронежская область, р-н Россошанский, г. Россошь, ул. Карла Либкнехта, д. 8, пом. 9
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	19 510 643,05
Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.
Сведения о СРО оценщиков, члены которой осуществили определение рыночной стоимости объекта недвижимости	Некоммерческое партнерство «Сообщество специалистов-оценщиков «СМАО»
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	Частнопрактикующий оценщик Трюшникова Юлия Александровна
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	11 722 000,00

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 15.12.2022 № 52/3-12/406), согласно которой в Перечне, предоставленном Росреестром,

объект капитального строительства с кадастровым номером - 36:27:0011311:121, вид объекта недвижимости – помещение, назначение – нежилое, наименование -нежилое помещение. В результате группировки отнесён к 4 группе «Объекты коммерческого назначения, предназначенные для оказания услуг населению, включая многофункционального назначения» с присвоением кода подгруппы 0402, наименование расчетной группы - Все ОН\ОЗС\УПКС;

объект капитального строительства с кадастровым номером - 36:27:0011311:128, вид объекта недвижимости – помещение, назначение – нежилое, наименование – нежилое помещение. В результате группировки отнесён к 4 группе «Объекты коммерческого назначения, предназначенные для оказания услуг населению, включая многофункционального назначения» с присвоением кода подгруппы 0402, наименование расчетной группы - Все ОН\ОЗС\УПКС.

Кадастровая стоимость данных объектов рассчитывалась сравнительным подходом, методом определения стоимости на основе УПКС.

В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:

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

ВЫВОД

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

Председательствующим на голосовании вынесен вопрос об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером **36:27:0011311:121** в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 20:

Члены комиссии	За	Против
Волков Владимир Викторович	За	
Кнуров Александр Дмитриевич	За	
Москалев Алексей Игоревич	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Тархов Александр Евгеньевич	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Юсупов Сергей Валентинович	За	

за – 8 членов комиссии;
против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Определить кадастровую стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером **36:27:0011311:121** в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

Председательствующим на голосовании вынесен вопрос об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером **36:27:0011311:128** в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 21:

Члены комиссии	За	Против
Волков Владимир Викторович	За	
Кнуров Александр Дмитриевич	За	
Москалев Алексей Игоревич	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Тархов Александр Евгеньевич	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Юсупов Сергей Валентинович	За	

за – 8 членов комиссии;
против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Определить кадастровую стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером **36:27:0011311:128** в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

Вопросы 22-23. Рассмотрение заявления

25.11.2022 № 370 (кадастровые номера 36:27:0011202:245, 36:27:0011202:248).

от

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Здание
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:27:0011202:245 Воронежская область, р-н Россошанский, г. Россошь, площадь Октябрьская, 79в
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	9 171 708,11
Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.
Сведения о СРО оценщиков, члены которой осуществили определение рыночной стоимости объекта недвижимости	Некоммерческое партнерство «Сообщество специалистов-оценщиков «СМАО»
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	Частнопрактикующий оценщик Трюшникова Юлия Александровна

Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	5 797 000,00
Вид объекта недвижимости	Здание
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:27:0011202:248 Воронежская область, р-н Россошанский, г. Россошь, площадь Октябрьская, 79в
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	7 464 332,10
Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.
Сведения о СРО оценщиков, члены которой осуществили определение рыночной стоимости объекта недвижимости	Некоммерческое партнерство «Сообщество специалистов-оценщиков «СМАО»
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	Частнопрактикующий оценщик Трюшниковая Юлия Александровна
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	6 295 000,00

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 15.12.2022 № 52/3-12/406), согласно которой в Перечне, предоставленном Росреестром,

объект с кадастровым номером 36:27:0011202:245 представлял собой здание с наименованием «Часть здания в составе магазина (мансарда с лестничными клетками)», год завершения строительства – 2008 г., этажность – 2, в том числе, подземных -1, материал стен – кирпичные, класс конструктивной системы - КС-1. В результате группировки объект отнесён к группе Все ОН\ОЗС\Затратный подход;

объект с кадастровым номером 36:27:0011202:248 представлял собой здание с наименованием «Часть здания в составе магазина (первый этаж)», год завершения строительства – 2008 г., этажность – 2, в том числе, подземных -1, материал стен – кирпичные, класс конструктивной системы - КС-1. В результате группировки объект отнесён к группе Все ОН\ОЗС\Затратный подход;

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

В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:

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

стандартами оценки.

ВЫВОД

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

Председательствующим на голосовании вынесен вопрос об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером **36:27:0011202:245** в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 22:

Члены комиссии	За	Против
Волков Владимир Викторович	За	
Кнуров Александр Дмитриевич	За	
Москалев Алексей Игоревич	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Тархов Александр Евгеньевич	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Юсупов Сергей Валентинович	За	

за – 8 членов комиссии;

против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Определить кадастровую стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером **36:27:0011202:245** в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

Председательствующим на голосовании вынесен вопрос об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером **36:27:0011202:248** в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 23:

Члены комиссии	За	Против
Волков Владимир Викторович	За	
Кнуров Александр Дмитриевич	За	
Москалев Алексей Игоревич	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Тархов Александр Евгеньевич	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Юсупов Сергей Валентинович	За	

за – 8 членов комиссии;

против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Определить кадастровую стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером **36:27:0011202:248** в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

Вопрос 24. Рассмотрение заявления

от 22.11.2022 № 359

(кадастровый номер 36:20:0100015:78).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Здание
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:20:0100015:78 Воронежская область, р-н Павловский, г. Павловск, ул. 40 лет Октября, д. 1д
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	40 132 595,61
Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.
Сведения о СРО оценщиков, члены которой осуществили определение рыночной стоимости объекта недвижимости	Некоммерческое партнерство «Сообщество специалистов-оценщиков «СМАО»
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	Частнопрактикующий оценщик Трюшниковая Юлия Александровна
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	24 005 000,00

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 14.12.2022 № 52/3-1-22/175), 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 15.12.2022 № 52/3-12/406), согласно которой в Перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром, 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», 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 отнесен 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 затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства или замещения объекта недвижимости.

В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:

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

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

В таблице 9 отчета (сс. 19-21 отчета) приведенные ссылки на источники информации об объектах-аналогах №№ 1-4, 7-10, 12, 14 и в таблице 10 отчета (сс. 21-22 отчета) приведенные ссылки на источники информации об объектах-аналогах №№ 1-3, 7, 9 не обеспечивают свободный доступ на интернет страницы объявлений. Одновременно с этим источники информации о данных объектах-аналогах не отражены в отчете, что является нарушением п. 5 ФСО № 3 «информация, приведенная в отчете об оценке, существенным образом влияющая на стоимость объекта оценки, должна быть подтверждена».

По результатам проведения анализа рынка (сс. 16-17 отчета) оценщик не привел пояснений относительно выбора критериев присвоения населенному пункту (г. Павловск) статуса районного центра сельскохозяйственного района, что отразилось на значении коэффициента на местоположение (статус населенного пункта) в рамках сравнительного и доходного подходов (сс. 51, 57 отчета).

ВЫВОД

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

Председательствующим на голосовании вынесен вопрос об отклонении заявления о пересмотре кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером **36:20:0100015:78**.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 24:

Члены комиссии	За	Против
Волков Владимир Викторович	За	
Кнуров Александр Дмитриевич	За	
Москалев Алексей Игоревич	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Тархов Александр Евгеньевич	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Юсупов Сергей Валентинович	За	

за – 8 членов комиссии;
против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Отклонить заявление.

Вопрос 25. Рассмотрение заявления Бобровского РПТК (ОГРН 1023600530865, 396250, Воронежская область, Бобровский район, г. Бобров, ул. им. Кирова, д. 39) от 06.12.2022 № 390 (кадастровый номер 36:02:3600006:309).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Здание
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:02:3600006:309 Воронежская область, р-н Бобровский, с. Хреновое, ул. Советская, д. 90а
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	8 545 822,08
Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.
Сведения о СРО оценщиков, члены которой осуществили определение рыночной стоимости объекта недвижимости	Саморегулируемая организация оценщиков «Союз «Федерация Специалистов Оценщиков»
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	ООО «Оценка и консалтинг»
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	3 106 000,00

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

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией администрации Бобровского муниципального района Воронежской области (вх. от 14.12.2022 № 52/3-1-22/176), согласно которой администрация Бобровского муниципального района Воронежской области считает нецелесообразным уменьшение кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 36:02:3600006:309.

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией ГБУ ВО «ЦГКО ВО» (исх. от 15.12.2022 № 52/3-12/406), согласно которой в Перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром, объект недвижимости с кадастровым номером 36:02:3600006:309 имел: вид объекта недвижимости – здание, назначение здания – нежилое, наименование объекта – «Столовая», год завершения строительства – 1968, количество этажей (в том числе подземных) - 1, количество подземных этажей 0, материал стен – Из прочих материалов, класс конструктивной системы – КС 3, группа капитальности – III и(или) IV. В результате группировки объект отнесен к группе: 4, код подгруппы: 0411, наименование расчетной подгруппы: Все ОН\ОЗС\Затратный подход.

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

В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:

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

ВЫВОД

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

Председательствующим на голосовании вынесен вопрос об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером **36:02:3600006:309** в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 25:

Члены комиссии	За	Против
Волков Владимир Викторович	За	
Кнуров Александр Дмитриевич	За	
Москалев Алексей Игоревич	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Тархов Александр Евгеньевич	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Юсупов Сергей Валентинович	За	

за – 8 членов комиссии;
против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Определить кадастровую стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером **36:02:3600006:309** в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

Вопрос 26. Рассмотрение заявления Бобровского РПТК (ОГРН 1023600530865, 396250, Воронежская область, Бобровский район, г. Бобров, ул. им. Кирова, д. 39) от 28.11.2022 № 372 (кадастровый номер 36:02:3900033:227).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Здание
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:02:3900033:227 Воронежская область, р-н Бобровский, с. Шестаково, ул. Чибисовка, д. 14
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	7 806 748,82
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.)	4 283 000,00

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 14.12.2022 № 52/3-1-22/176), согласно которой администрация Бобровского муниципального района Воронежской области считает нецелесообразным уменьшение кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 36:02:3900033:227.

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией ГБУ ВО «ЦГКО ВО» (исх. от 15.12.2022 № 52/3-12/406 согласно которой в Перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром, объект недвижимости с кадастровым номером 36:02:3900033:227 имел: вид объекта недвижимости – здание, назначение здания – нежилое, наименование объекта – «Магазин», год завершения строительства – 1980, количество этажей (в том числе подземных) - 1, количество

подземных этажей 0, материал стен – Кирпичные, класс конструктивной системы – КС 1, группа капитальности – I. В результате группировки объект отнесён к группе: 4, код подгруппы: 0402, наименование расчетной подгруппы: Все ОН\ОЗС\Затратный подход.

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

В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:

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

ВЫВОД

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

Председательствующим на голосовании вынесен вопрос об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером **36:02:3900033:227** в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 26:

Члены комиссии	За	Против
Волков Владимир Викторович	За	
Кнуров Александр Дмитриевич	За	
Москалев Алексей Игоревич	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Тархов Александр Евгеньевич	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Юсупов Сергей Валентинович	За	

за – 8 членов комиссии;

против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Определить кадастровую стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером **36:02:3900033:227** в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

Вопрос 27. Рассмотрение заявления Бобровского РПТК (ОГРН 1023600530865, 396250, Воронежская область, Бобровский район, г. Бобров, ул. им. Кирова, д. 39) от 29.11.2022 № 373 (кадастровый номер 36:02:1200017:45).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Здание
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:02:1200017:45 Воронежская область, р-н Бобровский, с. Мечетка,

	ул. Ленинская, д. 61
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	4 082 495,87
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.)	2 354 000,00

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 14.12.2022 № 52/3-1-22/176), согласно которой администрация Бобровского муниципального района Воронежской области считает нецелесообразным уменьшение кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 36:02:1200017:45.

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией ГБУ ВО «ЦГКО ВО» (исх. от 15.12.2022 № 52/3-12/406), согласно которой в Перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром объект недвижимости с кадастровым номером 36:02:1200017:45 представлял собой здание, назначение – нежилое, наименование – «магазин», год завершения строительства – 1979 г., количество этажей (в том числе подземных) – 1, материал стен – из прочих материалов, класс конструктивной системы - КС-3, группа капитальности - III и(или) IV. В результате группировки объект отнесен к группе ОЗС\Затратный подход\0402.

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

В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:

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

ВЫВОД

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

Председательствующим на голосовании вынесен вопрос об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером

36:02:1200017:45 в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 27:

Члены комиссии	За	Против
Волков Владимир Викторович	За	
Кнуров Александр Дмитриевич	За	
Москалев Алексей Игоревич	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Тархов Александр Евгеньевич	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Юсупов Сергей Валентинович	За	

за – 8 членов комиссии;
против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Определить кадастровую стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером **36:02:1200017:45** в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

Вопрос 28. Рассмотрение заявления
от 30.11.2022 № 374 (кадастровый номер
36:16:0102017:133).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:16:0102017:133 Воронежская область, р-н Новоусманский, с. Новая Усмань, ул. Алексеевского, 2а/1
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	1 554 342,12
Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.
Сведения о СРО оценщиков, члены которой осуществили определение рыночной стоимости объекта недвижимости	Некоммерческое партнерство «Сообщество специалистов-оценщиков «СМАО»
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	Частнопрактикующий оценщик Трюшникова Юлия Александровна
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	1 045 800,00

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

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией администрации Новоусманского муниципального района Воронежской области (вх. от 02.12.2022 № 52/3-1-22/170), согласно которой администрация Новоусманского муниципального района Воронежской области не возражает против снижения кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 36:16:0102017:133.

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией ГБУ ВО «ЦГКО ВО» (исх. от 15.12.2022 № 52/3-12/406), согласно которой в Перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром, земельный участок с кадастровым номером 36:16:0102017:133 содержал сведения о виде разрешенного использования по документу: «Для строительства магазина». В соответствии с пунктом 9.1 Методических указаний № 226 данный объект оценки в результате группировки отнесён к 4 сегменту «Предпринимательство» с присвоением кода расчета вида использования 04:040 «Магазины. Здания, сооружения, помещения, предназначенные для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5 000 кв. м», наименование расчетной подгруппы 04:000.02.01.

Кадастровая стоимость данного земельного участка рассчитана сравнительным подходом методом статистического (регрессионного) моделирования.

В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:

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

ВЫВОД

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

Председательствующим на голосовании вынесен вопрос об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером **36:16:0102017:133** в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 28:

Члены комиссии	За	Против
Волков Владимир Викторович	За	
Кнуров Александр Дмитриевич	За	
Москалев Алексей Игоревич	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Тархов Александр Евгеньевич	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Юсупов Сергей Валентинович	За	

за – 8 членов комиссии;
против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Определить кадастровую стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером **36:16:0102017:133** в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

Вопрос 29. Рассмотрение заявления от 30.11.2022 № 375 (кадастровый номер 36:16:0102017:240).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Здание
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:16:0102017:240 Воронежская область, р-н Новоусманский, с. Новая Усмань, ул. Алексеевского, 2а/1
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	17 528 483,88
Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.
Сведения о СРО оценщиков, члены которой осуществили определение рыночной стоимости объекта недвижимости	Некоммерческое партнерство «Сообщество специалистов-оценщиков «СМАО»
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	Частнопрактикующий оценщик Трюшников Юлиа Александровна
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	11 143 000,00

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 02.12.2022 № 52/3-1-22/170), согласно которой администрация Новоусманского муниципального района Воронежской области не возражает против снижения кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 36:16:0102017:240.

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией ГБУ ВО «ЦГКО ВО» (исх. от 15.12.2022 № 52/3-12/406), согласно которой в Перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром, объект недвижимости с кадастровым номером 36:16:0102017:240 имел наименование: «Магазин-кафе»,

назначение: нежилое, год завершения строительства – 2015 г., этажность – 3, материал стен - Из мелких бетонных блоков, класс конструктивной системы - КС-3, группа капитальности – I и (или) II. В результате группировки объект отнесён к 4 группе Все ОН\ОЗС\Затратный подход\0402.02.02 Магазины 1-3 КС-3.

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

В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:

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

ВЫВОД

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

Председательствующим на голосовании вынесен вопрос об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером **36:16:0102017:240** в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 29:

Члены комиссии	За	Против
Волков Владимир Викторович	За	
Кнуров Александр Дмитриевич	За	
Москалев Алексей Игоревич	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Тархов Александр Евгеньевич	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Юсупов Сергей Валентинович	За	

за – 8 членов комиссии;
против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Определить кадастровую стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером **36:16:0102017:240** в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

Вопрос 30. Рассмотрение заявления индивидуального предпринимателя Оноприева Александра Владимировича (ОГРНИП 304362715600052, 396655, Воронежская область, г. Россошь, ул. Слесарная, д. 125) от 30.11.2022 № 376 (кадастровый номер 36:27:0010803:161).

Предметом спора является:

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

Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:27:0010803:161 Воронежская область, р-н Россошанский, г. Россошь, пл. Октябрьская, д. 150в
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	11 120 234,67
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	Некоммерческое партнерство «Сообщество специалистов-оценщиков «СМАО»
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	Частнопрактикующий оценщик Трюшникова Юлия Александровна
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	7 674 000,00

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 15.12.2022 № 52/3-12/406), согласно которой в Перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром, объект недвижимости с кадастровым номером 36:27:0010803:161 представлял собой здание, назначение – нежилое, наименование – «Магазин», год ввода в эксплуатацию – 2016 г., количество этажей (в том числе подземных) – 1, материал стен – из прочих материалов, класс конструктивной системы - КС-3, группа капитальности – III и(или) IV. В результате группировки объект отнесён к группе ОЗС\Затратный подход.

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

В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:

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

ВЫВОД

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

Председательствующим на голосовании вынесен вопрос об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером **36:27:0010803:161** в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 30:

Члены комиссии	За	Против
Волков Владимир Викторович	За	
Кнуров Александр Дмитриевич	За	
Москалев Алексей Игоревич	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Тархов Александр Евгеньевич	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Юсупов Сергей Валентинович	За	

за – 8 членов комиссии;
против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Определить кадастровую стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером **36:27:0010803:161** в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

Вопрос 31. Рассмотрение заявления общества с ограниченной ответственностью «Галант» (ОГРН 1023600645683, 397520, Воронежская область, г. Бутурлиновка, ул. 3 Интернационала, д. 259) от 02.12.2022 № 378 (кадастровый номер 36:05:0100217:7).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:05:0100217:7 Воронежская область, р-н Бутурлиновский, г. Бутурлиновка, ул. 3 Интернационала, д. 259
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	15 206 799,04
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.)	6 571 000,00

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 15.12.2022 № 52/3-12/406), согласно которой в Перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром, земельный участок с кадастровым номером 36:05:0100217:7 содержал сведения о виде использования по документу: «для размещения автозаправочных станций». 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: 04.099.02.02.

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

В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:

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

ВЫВОД

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

Председательствующим на голосовании вынесен вопрос об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером **36:05:0100217:7** в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 31:

Члены комиссии	За	Против
Волков Владимир Викторович	За	
Кнуров Александр Дмитриевич	За	
Москалев Алексей Игоревич	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Тархов Александр Евгеньевич	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Юсупов Сергей Валентинович	За	

за – 8 членов комиссии;
против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Определить кадастровую стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером **36:05:0100217:7** в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

Вопрос 32. Рассмотрение заявления

от 12.12.2022 № 413 (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 саморегулируемой организации «Деловой союз оценщиков»
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	ООО «Статус»
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	1 328 000,00

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

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией администрации Калачеевского муниципального района Воронежской области (вх. от 30.11.2022 № 52/3-1-22/168), согласно которой администрация Калачеевского муниципального района Воронежской области считает нецелесообразным уменьшение кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 36:10:0100165:4.

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией ГБУ ВО «ЦГКО ВО» (исх. от 15.12.2022 № 52/3-12/406), 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. 37 и с. 40 содержится неподтвержденная информация для объекта-аналога №1 и объекта аналога №2, используемых для расчета земельных участков в сравнительном подходе.

На с. 44 отчета содержится противоречивая информация: в описании величины скидки на уторговывание указано, что в качестве основания используется «Справочник оценщика недвижимости. Земельные участки. Часть 2. Авторы: Лейфер Л.А. Крайникова Т.И. Издательство: Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, Нижний Новгород, 2018, табл. 139». Однако приведенная в отчете на рис. 7 таблица в указанном справочнике отсутствует, к тому же в указанном оценщиком справочнике таблица 99 содержит информацию о корректировке на функциональное назначение, а не на торг.

ВЫВОД

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

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

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 32:

Члены комиссии	За	Против
Волков Владимир Викторович	За	
Кнуров Александр Дмитриевич	За	
Москалев Алексей Игоревич	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Тархов Александр Евгеньевич	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Юсупов Сергей Валентинович	За	

за – 8 членов комиссии;
против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Отклонить заявление.

Вопрос 33. Рассмотрение заявления

от

24.11.2022 № 362 (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 саморегулируемой организации «Деловой союз оценщиков»
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	ООО «Статус»
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	2 691 000,00

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

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией администрации Калачеевского муниципального района Воронежской области (вх. от 30.11.2022 № 52/3-1-22/168), согласно которой администрация Калачеевского муниципального района Воронежской области считает нецелесообразным уменьшение кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 36:10:1000069:41.

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией ГБУ ВО «ЦГКО ВО» (исх. от 15.12.2022 № 52/3-12/406), согласно которой в Перечне

объектов оценки, предоставленном Росреестром, земельный участок с кадастровым номером 36:10:1000069:41 содержит следующую информацию о виде разрешенного использования: «Для обслуживания административного и производственных зданий и сооружений». Данному объекту оценки присвоен код расчета вида использования 06:000 «Производственная деятельность», наименование расчетной группы 06.000.02.

Кадастровая стоимость данного земельного участка рассчитана сравнительным подходом методом индексации прошлых результатов

В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:

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

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

На с. 46 отчета содержится противоречивая информация: в описании величины скидки на уторговывание указано, что в качестве основания используется «Справочник оценщика недвижимости. Земельные участки. Часть 2. Авторы: Лейфер Л.А. Крайникова Т.И. Издательство: Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, Нижний Новгород, 2018, табл. 139». Однако приведенная в отчете на рис. 8 таблица в указанном справочнике отсутствует, к тому же в указанном оценщиком справочнике таблица 99 содержит информацию о корректировке на функциональное назначение, а не на торг.

На с. 50 отчета указано: «Поправка рыночной стоимости земельного участка на общую площадь (размер, масштаб) проведена на основании данных "СтатРиелт" по состоянию на 01.04.2019г. <https://statrielt.ru/statistika-rynka>». Однако таблица на рисунке 12 отчета не соответствует данным СтатРиелт на указанную дату. Применение в отчете величины коэффициента торможения, равной -0,22, не обосновано.

ВЫВОД

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

Председательствующим на голосовании вынесен вопрос об отклонении заявления о пересмотре кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером **36:10:1000069:41**.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 33:

Члены комиссии	За	Против
Волков Владимир Викторович	За	
Кнуров Александр Дмитриевич	За	

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

за – 8 членов комиссии;
против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Отклонить заявление.

Вопрос 34. Рассмотрение заявления

от

24.11.2022 № 363 (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 саморегулируемой организации «Деловой союз оценщиков»
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	ООО «Статус»
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	2 677 000,00

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

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией администрации Калачеевского муниципального района Воронежской области (вх. от 30.11.2022 № 52/3-1-22/168), согласно которой администрация Калачеевского муниципального района Воронежской области считает нецелесообразным уменьшение кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 36:10:0100187:117.

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией ГБУ ВО «ЦГКО ВО» (исх. от 15.12.2022 № 52/3-12/406), согласно которой 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. 37 и с. 40 содержится неподтвержденная информация для объекта-аналога №1 и объекта аналога №2, используемых для расчета земельных участков в сравнительном подходе.

На с. 47 отчета содержится противоречивая информация: в описании величины скидки на уторговывание указано, что в качестве основания используется «Справочник оценщика недвижимости. Земельные участки. Часть 2. Авторы: Лейфер Л.А. Крайникова Т.И. Издательство: Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, Нижний Новгород, 2018, табл. 139». Однако приведенная в отчете на рис. 7 таблица в указанном справочнике отсутствует, к тому же в указанном оценщиком справочнике таблица 99 содержит информацию о корректировке на функциональное назначение, а не на торг.

ВЫВОД

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

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

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 34:

Члены комиссии	За	Против
Волков Владимир Викторович	За	

Кнуров Александр Дмитриевич	За	
Москалев Алексей Игоревич	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Тархов Александр Евгеньевич	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Юсупов Сергей Валентинович	За	

за – 8 членов комиссии;
против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Отклонить заявление.

Вопросы 35-36. Рассмотрение заявления общества с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Воронежское монтажное управление-2» (ОГРН 1153668002388, 394033, г. Воронеж, ул. Витрука, 15) от 05.12.2022 № 382 (кадастровые номера 36:34:0102003:11423, 36:34:0102003:11424).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:34:0102003:11423 Воронежская область, г. Воронеж, ул. Федора Тютчева, земельный участок 105
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	45 271 600,96
Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.
Сведения о СРО оценщиков, члены которой осуществили определение рыночной стоимости объекта недвижимости	Некоммерческое партнерство саморегулируемой организации «Деловой союз оценщиков»
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	ООО «Статус»
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	26 946 000,00

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:34:0102003:11424 Воронежская область, г. Воронеж, ул. Федора Тютчева, земельный участок 107
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	45 209 138,31
Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта

	недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.
Сведения о СРО оценщиков, члены которой осуществили определение рыночной стоимости объекта недвижимости	Некоммерческое партнерство саморегулируемой организации «Деловой союз оценщиков»
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	ООО «Статус»
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	27 009 000,00

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 15.12.2022 № 52/3-1-22/178), согласно которой администрация городского округа город Воронеж считает нецелесообразным уменьшение кадастровой стоимости объектов недвижимости с кадастровыми номерами 36:34:0102003:11423, 36:34:0102003:11424.

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией ГБУ ВО «ЦГКО ВО» (исх. от 15.12.2022 № 52/3-12/406), согласно которой в Перечне, предоставленном Росреестром,

земельный участок с кадастровым номером 36:34:0102003:11423 представлял собой земельный участок с видом использования по документу: «многоквартирные многоквартирные жилые дома». В соответствии с пунктом 9.1 Методических указаний № 226 данный объект оценки в результате группировки отнесён к 2 сегменту «Жилая застройка (среднеэтажная и многоэтажная)» с присвоением кода расчета вида использования 02:060 «Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) в целом», наименование расчетной группы 02.000.01;

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

Кадастровая стоимость данных земельных участков 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, согласно которому, отчет не должен допускать неоднозначное толкование или вводить в заблуждение, и требование п. 5 ФСО № 3, согласно которому, содержание отчета об оценке не должно вводить в заблуждение заказчика оценки и иных заинтересованных лиц (пользователи отчета об оценке), а также не должно допускать неоднозначного толкования полученных результатов».

В отчете на с. 54 содержится неподтвержденная информация об объекте-аналоге №3.

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

Оценщиком без обоснования не учтено отличие оцениваемых земельных участков и объекта-аналога № 3 по виду разрешенного использования (сс. 57, 58). Объект-аналог № 3 имеет вид разрешенного использования «комплексное освоение в целях малоэтажного жилищного строительства» (с. 55), тогда как оцениваемые земельные участки имеют вид разрешенного использования «многоквартирные многоэтажные жилые дома».

ВЫВОД

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

Председательствующим на голосовании вынесен вопрос об отклонении заявления о пересмотре кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером **36:34:0102003:11423**.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 35:

Члены комиссии	За	Против
Волков Владимир Викторович	За	
Кнуров Александр Дмитриевич	За	
Москалев Алексей Игоревич	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Тархов Александр Евгеньевич	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Юсупов Сергей Валентинович	За	

за – 8 членов комиссии;
против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Отклонить заявление.

Председательствующим на голосовании вынесен вопрос об отклонении заявления о пересмотре кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером **36:34:0102003:11424**.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 36:

Члены комиссии	За	Против
Волков Владимир Викторович	За	
Кнуров Александр Дмитриевич	За	
Москалев Алексей Игоревич	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Тархов Александр Евгеньевич	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Юсупов Сергей Валентинович	За	

за – 8 членов комиссии;
против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Отклонить заявление.

Вопросы 37-39. Рассмотрение заявления общества с ограниченной ответственностью «А.В.М.» (ОГРН 1163668077869, 396900, Воронежская область, г. Семилуки, ул. Транспортная, д. 1) от 09.12.2022 № 405 (кадастровые номера 36:28:0102023:220, 36:28:0104012:291, 36:28:0102001:1301).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Здание
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:28:0102023:220 Воронежская область, р-н Семилукский, г. Семилуки, ул. 25 лет Октября, зд. 81а/3
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	12 819 822,32
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 Ассоциация «Русское общество оценщиков»
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	ООО «ФИНАНСОВЫЙ-КОНСАЛТИНГ»
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	11 071 900,00

Вид объекта недвижимости	Здание
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и	36:28:0104012:291 Воронежская область,

адрес (при наличии)	р-н Семилукский, г. Семилуки, ул. 9 Января, д. 18
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	27 607 608,20
Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.
Сведения о СРО оценщиков, члены которой осуществили определение рыночной стоимости объекта недвижимости	Саморегулируемая организация Ассоциация «Русское общество оценщиков»
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	ООО «ФИНАНСОВЫЙ-КОНСАЛТИНГ»
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	20 853 300,00

Вид объекта недвижимости	Здание
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:28:0102001:1301 Воронежская область, р-н Семилукский, г. Семилуки, ул. Транспортная, зд. 1/1М
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	26 290 232,50
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 «ФИНАНСОВЫЙ-КОНСАЛТИНГ»
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	19 593 000,00

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

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией ГБУ ВО «ЦГКО ВО» (исх. от 15.12.2022 № 52/3-12/406), согласно которой в Перечне, предоставленном Росреестром,

объект капитального строительства с кадастровым номером 36:28:0102023:220, вид объекта недвижимости – здание, назначение – нежилое,

наименование - «магазин товаров первой необходимости», год ввода в эксплуатацию – 2019 г., этажность – 1, материал стен - Из прочих материалов, класс конструктивной системы - КС-3, группа капитальности – III и (или) IV, площадью 433,2 кв. м. В результате группировки объект отнесен к группе ОЗС\Затратный подход\0402.02.02 Магазины 1-3 КС-3;

объект капитального строительства с кадастровым номером 36:28:0104012:291, вид объекта недвижимости – здание, назначение – нежилое, наименование - «магазин», год завершения строительства – 2020 г., этажность – 1, материал стен - Из прочих материалов, класс конструктивной системы - КС-3, группа капитальности – III и (или) IV, площадью 883,8 кв. м. В результате группировки объект отнесен к группе ОЗС\Затратный подход\0402.02.02 Магазины 1-3 КС-3;

объект капитального строительства с кадастровым номером 36:28:0102001:1301, вид объекта недвижимости – здание, назначение – нежилое, наименование - «магазин», год завершения строительства – 2019 г., этажность – 1, материал стен - Из прочих материалов, класс конструктивной системы - КС-3, группа капитальности – III и (или) IV, площадью 827,6 кв. м. В результате группировки объект отнесен к группе ОЗС\Затратный подход\0402.02.02 Магазины 1-3 КС-3.

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

В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:

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

ВЫВОД

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

Председательствующим на голосовании вынесен вопрос об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером **36:28:0102023:220** в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 37:

Члены комиссии	За	Против
Волков Владимир Викторович	За	
Кнуров Александр Дмитриевич	За	
Москалев Алексей Игоревич	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Тархов Александр Евгеньевич	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Юсупов Сергей Валентинович	За	

за – 8 членов комиссии;

против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Определить кадастровую стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером **36:28:0102023:220** в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

Председательствующим на голосовании вынесен вопрос об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером **36:28:0104012:291** в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 38:

Члены комиссии	За	Против
Волков Владимир Викторович	За	
Кнуров Александр Дмитриевич	За	
Москалев Алексей Игоревич	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Тархов Александр Евгеньевич	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Юсупов Сергей Валентинович	За	

за – 8 членов комиссии;

против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Определить кадастровую стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером **36:28:0104012:291** в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

Председательствующим на голосовании вынесен вопрос об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером **36:28:0102001:1301** в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 39:

Члены комиссии	За	Против
Волков Владимир Викторович	За	
Кнуров Александр Дмитриевич	За	
Москалев Алексей Игоревич	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Тархов Александр Евгеньевич	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Юсупов Сергей Валентинович	За	

за – 8 членов комиссии;

против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Определить кадастровую стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером **36:28:0102001:1301** в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

Вопрос 40. Рассмотрение заявления общества с ограниченной ответственностью предприятие «ИП К.И.Т.» (ОГРН 1023601547353, 394088, г. Воронеж, ул. Владимира Невского, д. 17б) от 05.12.2022 № 384 (кадастровый номер 36:34:0353002:887).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:34:0353002:887 Воронежская область, г. Воронеж, ул. Совхозная
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	511 882 280,00
Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.
Сведения о СРО оценщиков, члены которой осуществили определение рыночной стоимости объекта недвижимости	Саморегулируемая организация Ассоциация «Русское общество оценщиков»
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	ООО «ФИНАНСОВЫЙ-КОНСАЛТИНГ»
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	381 235 400,00

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 администрации городского округа город Воронеж (вх. от 15.12.2022 № 52/3-1-22/178), согласно которой администрация городского округа город Воронеж считает нецелесообразным уменьшение кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 36:34:0353002:887.

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией ГБУ ВО «ЦГКО ВО» (исх. от 15.12.2022 № 52/3-12/406), согласно которой земельный участок с кадастровым номером 36:34:0353002:887 содержал сведения о виде разрешенного использования по документу: «Среднеэтажная жилая застройка». 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 2 сегменту «Жилая застройка (среднеэтажная и многоэтажная)» с присвоением кода расчета вида использования 02:060 «Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) в целом», наименование расчетной подгруппы Все ОН\02.000\02.000.01.

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

В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:

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

ВЫВОД

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

Председательствующим на голосовании вынесен вопрос об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером **36:34:0353002:887** в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 40:

Члены комиссии	За	Против
Волков Владимир Викторович	За	
Кнуров Александр Дмитриевич	За	
Москалев Алексей Игоревич	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Тархов Александр Евгеньевич	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Юсупов Сергей Валентинович	За	

за – 8 членов комиссии;

против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Определить кадастровую стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером **36:34:0353002:887** в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

Вопрос 41. Рассмотрение заявления

от 05.12.2022 № 385 (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	Некоммерческое партнерство «Сообщество специалистов-оценщиков «СМАО»
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	ООО «Калетта»
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	87 757 000,00

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 15.12.2022 № 52/3-12/406), согласно которой земельный участок с кадастровым номером 36:25:6945018:52 содержал следующую информацию о виде разрешенного использования: «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:

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.

В соответствии с ч. 7 ст. 22 Федерального закона от 03.07.2016 № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» результаты определения кадастровой стоимости могут быть оспорены в комиссии или в суде на основании установления в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости, определенной на дату, по состоянию на которую определена его кадастровая стоимость. Как следует из выписки из ЕГРН о кадастровой стоимости от 17.11.2022 № КУВИ-001/2022-203554907 (с. 53 отчета) дата, по состоянию на которую определена кадастровая стоимость (дата определения) - 01.01.2021. Рыночная стоимость объекта оценки согласно отчету № 01/11/22-04а определена по состоянию на 01.01.2022 (с. 4, 6 отчета).

ВЫВОД

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

Председательствующим на голосовании вынесен вопрос об отклонении заявления о пересмотре кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером **36:25:6945018:52**.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 41:

Члены комиссии	За	Против
Волков Владимир Викторович	За	
Кнуров Александр Дмитриевич	За	
Москалев Алексей Игоревич	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Тархов Александр Евгеньевич	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Юсупов Сергей Валентинович	За	

за – 8 членов комиссии;
против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Отклонить заявление.

Вопросы 42-43. Рассмотрение заявления общества с ограниченной ответственностью «СМУ-3Т» (ОГРН 1083668041930, 394004, г. Воронеж, пр-кт Ленинский, д. 43а, офис 1003) от 06.12.2022 № 388 (кадастровые номера 36:34:0304010:2694, 36:34:0304010:2697).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Помещение
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:34:0304010:2694 Воронежская область, г. Воронеж, пр-кт Ленинский, д. 43а
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	17 374 629,94

Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.
Сведения о СРО оценщиков, члены которой осуществили определение рыночной стоимости объекта недвижимости	Саморегулируемая организация «Региональная ассоциация оценщиков»
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	ООО «ФИНАНСОВЫЙ-КОНСАЛТИНГ»
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	15 138 300,00

Вид объекта недвижимости	Помещение
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:34:0304010:2697 Воронежская область, г. Воронеж, пр-кт Ленинский, д. 43а
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	10 772 778,18
Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.
Сведения о СРО оценщиков, члены которой осуществили определение рыночной стоимости объекта недвижимости	Саморегулируемая организация «Региональная ассоциация оценщиков»
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	ООО «ФИНАНСОВЫЙ-КОНСАЛТИНГ»
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	9 609 300,00

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

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией администрации городского округа город Воронеж (вх. от 15.12.2022 № 52/3-1-22/178), согласно которой администрация городского округа город Воронеж считает нецелесообразным уменьшение кадастровой стоимости объектов недвижимости с кадастровыми номерами 36:34:0304010:2694, 36:34:0304010:2697.

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией ГБУ ВО «ЦГКО ВО» (исх. от 15.12.2022 № 52/3-12/406), согласно которой в Перечне, предоставленном Росреестром,

объект недвижимости с кадастровым номером 36:34:0304010:2694 представлял собой нежилое помещение, наименование: «Нежилое встроенное

помещение в литере А», год завершения строительства – 2008 г., местоположение в ОН - этаж 6, 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\УПКС, код подгруппы: 0402.

объект недвижимости с кадастровым номером 36:34:0304010:2697 представлял собой нежилое помещение, наименование: «Нежилое встроенное помещение в литере А1», год завершения строительства – 2008 г., местоположение в ОН - подвал, 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\УПКС, код подгруппы: 0402.

Кадастровая стоимость данных объектов рассчитывалась сравнительным подходом, методом моделирования на основе УПКС.

В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:

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

ВЫВОД

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

Председательствующим на голосовании вынесен вопрос об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером **36:34:0304010:2694** в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 42:

Члены комиссии	За	Против
Кнуров Александр Дмитриевич	За	
Москалев Алексей Игоревич	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Тархов Александр Евгеньевич	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Юсупов Сергей Валентинович	За	

за – 7 членов комиссии;
против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Определить кадастровую стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером **36:34:0304010:2694** в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

Председательствующим на голосовании вынесен вопрос об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером **36:34:0304010:2697** в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 43:

Члены комиссии	За	Против
Кнуров Александр Дмитриевич	За	
Москалев Алексей Игоревич	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Тархов Александр Евгеньевич	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Юсупов Сергей Валентинович	За	

за – 7 членов комиссии;

против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Определить кадастровую стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером **36:34:0304010:2697** в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

Вопрос 44. Рассмотрение заявления

от

09.12.2022 № 401 (кадастровый номер 36:10:0100283:42).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Здание
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:10:0100283:42 Воронежская область, р-н Калачеевский, г. Калач, ул. Привокзальная, д. 5
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	8 283 212,49
Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.
Сведения о СРО оценщиков, члены которой осуществили определение рыночной стоимости объекта недвижимости	Некоммерческое партнерство саморегулируемой организации «Деловой союз оценщиков»
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	ООО «Статус»
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	5 985 000,00

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

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией администрации Калачеевского муниципального района Воронежской области (вх. от 15.12.2022 № 52/3-1-22/177), согласно которой администрация Калачеевского муниципального района Воронежской области считает нецелесообразным уменьшение кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 36:10:0100283:42.

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией ГБУ ВО «ЦГКО ВО» (исх. от 15.12.2022 № 52/3-12/406), согласно которой в Перечне, предоставленном Росреестром, объект капитального строительства с кадастровым номером 36:10:0100283:42 имел наименование по документу: «закусочная», год завершения строительства – 2019 г., этажность – 1, в том числе подземных - 0, материал стен – из прочих материалов, класс конструктивной системы - КС-3, группа капитальности – III и(или) IV. В соответствии с пунктом 9.1 Методических указаний №226, данный объект оценки в результате группировки отнесен к группе 4 «Объекты коммерческого назначения, предназначенные для оказания услуг населению, включая многофункционального назначения» с присвоением подгруппы 0411 «Кафе до 750 кв. м (75 человек), кафетерии, столовые, кухни, кухни-столовые до 750 кв. м (75 человек)», наименование расчетной группы Все ОН\ ОЗС\Затратный подход.

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

В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:

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

При составлении отчета нарушены требования п. 5 ФСО № 3, согласно которому информация, приведенная в отчете об оценке, существенным образом влияющая на стоимость объекта оценки, должна быть подтверждена, а также п.8и ФСО № 3 «...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 содержится неподтвержденная информация об объектах-аналогах № 1 (с. 59 отчета), № 1 (с. 73-74 отчета), № 2 (с. 76 отчета), используемых для расчета сравнительным подходом стоимости земельных участков, а также объекта капитального строительства.

На сс. 96-97 отчета отсутствует обоснование применения значения корректировки на торг для объектов, относящихся к торговым центрам и помещениям в них, в то время как на сс. 28-31 отчета объект оценки отнесен к иному сегменту рынка.

На сс. 84-85, 100 отчета отсутствует обоснование применения повышающей корректировки на уровень отделки ко всем объектам-аналогам.

Оценщиком не обосновано применение коэффициента капитализации для торгового объекта (с. 105 отчета), в то время как на сс. 28-31 отчета объект оценки отнесен к иному сегменту рынка.

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

На сс. 68-69 отчета в таблицах 21, 22 описание объекта-аналога № 3 не соответствует применяемой корректировке.

ВЫВОД

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

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

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 44:

Члены комиссии	За	Против
Кнуров Александр Дмитриевич	За	
Москалев Алексей Игоревич	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Тархов Александр Евгеньевич	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Юсупов Сергей Валентинович	За	

за – 7 членов комиссии;
против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Отклонить заявление.

Вопрос 45. Рассмотрение заявления

от

09.12.2022 № 401 (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 саморегулируемой организации «Деловой союз оценщиков»

Сведения об оценщике, выполнившем отчет	ООО «Статус»
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	1 162 000,00

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

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией администрации Калачеевского муниципального района Воронежской области (вх. от 15.12.2022 № 52/3-1-22/177), согласно которой администрация Калачеевского муниципального района Воронежской области считает нецелесообразным уменьшение кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 36:10:0100283:80.

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией ГБУ ВО «ЦГКО ВО» (исх. от 15.12.2022 № 52/3-12/406), согласно которой в Перечне, 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 сс. 36, 38 отчета содержится неподтвержденная информация для объектов-аналогов №1 и №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 голосовании вынесен вопрос об отклонении заявления о пересмотре кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером **36:10:0100283:80**.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 45:

Члены комиссии	За	Против
Волков Владимир Викторович	За	
Кнуров Александр Дмитриевич	За	
Москалев Алексей Игоревич	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Тархов Александр Евгеньевич	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Юсупов Сергей Валентинович	За	

за – 8 членов комиссии;
против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Отклонить заявление.

Вопрос 46. Рассмотрение заявления общества с ограниченной ответственностью «Лента» (ОГРН 1037832048605, 197374, г. Санкт-Петербург, ул. Савушкина, д. 112, лит. Б) от 07.12.2022 № 391 (кадастровый номер 36:16:5400001:1396).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:16:5400001:1396 Воронежская область, р-н Новоусманский, центральная часть кадастрового квартала 36:16:5400001
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	175 751 756,40
Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.
Сведения о СРО оценщиков, члены которой осуществили определение рыночной стоимости объекта недвижимости	Саморегулируемая организация Ассоциация «Русское общество оценщиков»
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	ООО «АВАДА»
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	107 450 000,00

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 16.12.2022 № 52/3-1-22/179), согласно которой администрация Новоусманского муниципального района Воронежской области не возражает против снижения кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 36:16:5400001:1396.

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией ГБУ ВО «ЦГКО ВО» (исх. от 15.12.2022 № 52/3-12/406), согласно которой земельный участок с кадастровым номером 36:16:5400001:1396 имел следующий вид использования по документу: «Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы)». 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 04:000 «Предпринимательство», наименование расчетной группы - Все ОН\04.000\04.000.03.

Кадастровая стоимость данного объекта рассчитывалась сравнительным подходом методом индексации прошлых результатов (индекс=1,0778).

В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:

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

ВЫВОД

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

Председательствующим на голосовании вынесен вопрос об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером **36:16:5400001:1396** в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 46:

Члены комиссии	За	Против
Волков Владимир Викторович	За	
Кнуров Александр Дмитриевич	За	
Москалев Алексей Игоревич	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Тархов Александр Евгеньевич	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Юсупов Сергей Валентинович	За	

за – 8 членов комиссии;
против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Определить кадастровую стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером **36:16:5400001:1396** в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

Вопрос 47. Рассмотрение заявления общества с ограниченной ответственностью «Лента» (ОГРН 1037832048605, 197374, г. Санкт-Петербург, ул. Савушкина, д. 112, лит. Б) от 07.12.2022 № 392 (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.)	501 046 800,00

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

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией ГБУ ВО «ЦГКО ВО» (исх. от 15.12.2022 № 52/3-12/406), согласно которой 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 отнесен к 4 группе «Объекты коммерческого назначения, предназначенные для оказания услуг населению, включая многофункционального назначения» с присвоением кода подгруппы 0403 «Прочие многофункциональные торгово-сервисные комплексы, торгово-административные объекты, торгово-развлекательные объекты, за исключением отдельно стоящих зданий концертных залов, спортивно-концертных комплексов, кинотеатров, комплексов аттракционов, торгово-складские объекты, торговые базы», наименование расчетной подгруппы: 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, установленных федеральными стандартами оценки требований к описанию в отчете об оценке информации, используемой при проведении оценки, которые выражаются в следующем.

При составлении отчета нарушены требования ФСО № 3 в части составления и содержания отчета об оценке, информации, используемой в отчете об оценке.

ВЫВОД

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

Председательствующим на голосовании вынесен вопрос об отклонении заявления о пересмотре кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером **36:34:0507022:9090**.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 47:

Члены комиссии	За	Против
Волков Владимир Викторович	За	
Кнуров Александр Дмитриевич	За	
Москалев Алексей Игоревич	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Тархов Александр Евгеньевич	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Юсупов Сергей Валентинович	За	

за – 8 членов комиссии;
против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Отклонить заявление.

Вопрос 48. Рассмотрение заявления

09.12.2022 № 403 (кадастровый номер 36:22:0100016:116).

от

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Здание
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:22:0100016:116 Воронежская область, р-н Петропавловский, Петропавловское сельское поселение, с. Петропавловка, ул. 50 лет Октября, 67а
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	5 483 503,12
Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной

	стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.
Сведения о СРО оценщиков, члены которой осуществили определение рыночной стоимости объекта недвижимости	Некоммерческое партнерство саморегулируемой организации «Деловой союз оценщиков»
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	ООО «Статус»
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	2 859 000,00

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 15.12.2022 № 52/3-12/406), согласно которой объект недвижимости с кадастровым номером 36:22:0100016:116 содержит сведения о наименовании: «магазин», площадь – 249,4 кв. м., год ввода в эксплуатацию – 2020 г., этажность – 1, материал стен - Смешанные, класс конструктивной системы - КС-3, группа капитальности – II, III. В результате группировки объект отнесен к группе ОЗС\Затратный подход\0401.01.02 Магазины 1-2 КС-3.

Кадастровая стоимость данного объекта рассчитывалась затратным подходом, методом определения стоимости затрат на воспроизводство/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 на с. 60 содержится противоречивая информация об объекте-аналоге №2, используемом для расчета земельных участков в сравнительном подходе.

На с.58 отчета содержится противоречивая информация относительно стоимости объекта-аналога №2: стоимость в копии объявления на с. 60 отчета - 2000 000 руб., а в таблице 18 на с. 58 - 2 200 000 руб.

Объектом оценки является здание 2020 года постройки, на дату оценки

здание прослужило менее года, однако оценщик в расчетной таблице 29 на с. 88 указал - «Требуется косметического ремонта» без подтверждающих документов. Учитывая, что объект оценки – новое здание, а объекты-аналоги требуют косметического ремонта, отсутствие корректировки на уровень отделки необоснованно.

На с. 109 отчета оценщик привел таблицу «Значения доли стоимости, приходящейся на улучшения в общей стоимости ЕОН, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов». Учитывая, что объект оценки расположен не в городе, а в селе, применение среднего значения необоснованно.

В качестве объектов-аналогов для расчета величины месячной арендной ставки без обоснования выбраны предложения из нижней части диапазона, что является нарушением п.22в ФСО 7 «Использование в расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов должно быть обосновано в отчете об оценке».

ВЫВОД

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

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

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 48:

Члены комиссии	За	Против
Волков Владимир Викторович	За	
Кнуров Александр Дмитриевич	За	
Москалев Алексей Игоревич	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Тархов Александр Евгеньевич	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Юсупов Сергей Валентинович	За	

за – 8 членов комиссии;

против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Отклонить заявление.

Вопрос 49. Рассмотрение заявления

08.12.2022 № 398 (кадастровый номер 36:10:1000041:71).

от

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Здание
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:10:1000041:71 Воронежская область, р-н Калачеевский, с. Заброды,

	ул. Садовая, д. 2а
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	13 934 125,13
Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.
Сведения о СРО оценщиков, члены которой осуществили определение рыночной стоимости объекта недвижимости	Некоммерческое партнерство саморегулируемой организации «Деловой союз оценщиков»
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	ООО «Статус»
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	5 727 000,00

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

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией администрации Калачеевского муниципального района Воронежской области (вх. от 15.12.2022 № 52/3-1-22/177), согласно которой администрация Калачеевского муниципального района Воронежской области считает нецелесообразным уменьшение кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 36:10:1000041:71.

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией ГБУ ВО «ЦГКО ВО» (исх. от 15.12.2022 № 52/3-12/406), согласно которой объект недвижимости с кадастровым номером 36:10:1000041:71 содержал сведения о наименовании: «магазин», год ввода в эксплуатацию – 1989 г., этажность – 1, материал стен - Из прочих материалов, класс конструктивной системы - КС-3, группа капитальности – III и (или) IV. В результате группировки объект отнесен к группе ОЗС\Затратный подход\0402.02.02 Магазины 1-3 КС-3.

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

В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:

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

При составлении отчета нарушено требование ст. 11 Федерального закона «Об оценочной деятельности в РФ» №135-ФЗ «отчет не должен допускать неоднозначное толкование или вводить в заблуждение» и требование ФСО № 3 в части п. 5: «информация, приведенная в отчете об оценке, существенным образом влияющая на стоимость объекта оценки, должна быть подтверждена; содержание отчета об оценке не должно вводить в заблуждение заказчика оценки и иных заинтересованных лиц (пользователи отчета об оценке), а также не должно

допускать неоднозначного толкования полученных результатов» и части п. 8и «...описание должно позволять пользователю отчета об оценке понять логику процесса определения стоимости и соответствие выбранного оценщиком метода (методов) объекту оценки, определяемому виду стоимости и предполагаемому использованию результатов оценки».

В отчете на с. 60 содержится неподтвержденная информация об объекте-аналоге №2, используемом для расчета земельных участков в сравнительном подходе.

На с.58 отчета содержится противоречивая информация относительно стоимости объекта -аналога №2: стоимость в копии объявления на с. 60 отчета - 2000 000 руб., а в таблице 18 на с. 58 - 2 200 000 руб.

В отчете содержится противоречивая информация в отношении объекта-аналога № 3: на с. 80 указано расположение - «в глубине квартала», тогда как при расчете стоимости земельного участка для этого объекта на с. 67 указано - «на красной линии», как и при расчете стоимости ОКС на с. 86.

В качестве объектов-аналогов для расчета величины месячной арендной ставки без обоснования выбраны предложения из нижней части диапазона, что является нарушением п.22в ФСО 7 «Использование в расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов должно быть обосновано в отчете об оценке».

ВЫВОД

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

Председательствующим на голосовании вынесен вопрос об отклонении заявления о пересмотре кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером **36:10:1000041:71**.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 49:

Члены комиссии	За	Против
Волков Владимир Викторович	За	
Кнуров Александр Дмитриевич	За	
Москалев Алексей Игоревич	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Тархов Александр Евгеньевич	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Юсупов Сергей Валентинович	За	

за – 8 членов комиссии;
против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Отклонить заявление.

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

Председатель комиссии

Юсупов Сергей Валентинович
С=RU, S=Воронежская область, L=г. Воронеж, Т=Руководитель,
O=ДЕПАРТАМЕНТ ИМУЩЕСТВЕННЫХ И ЗЕМЕЛЬНЫХ
ОТНОШЕНИЙ ВОРОНЕЖСКОЙ ОБЛАСТИ,
СНИЛС=01947881390, ИНН=772336937250, E=dizo@govvm.ru,
G=Сергей Валентинович, SN=Юсупов, CN=Юсупов Сергей
Валентинович
я подтверждаю этот документ своей удостоверяющей подписью

С.В. Юсупов