



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 № 20

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

15.11.2022

г. Воронеж, пл. Ленина,
д.12, каб.216

Председатель Комиссии

Сергей Валентинович
Юсупов

Секретарь Комиссии

Екатерина Юрьевна
Банкратова

ПРИСУТСТВОВАЛИ:

члены Комиссии:

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

Геннадий Алексеевич
Калабухов

Заместитель руководителя департамента финансов
Воронежской области

Владимир Викторович
Волков

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

Докладчик Сергей Валентинович Юсупов

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

ПОВЕСТКА ДНЯ:

1. Рассмотрение заявления Общества с ограниченной ответственностью «ЭкоНива-Черноземье» (ОГРН 1033600024413, 397920, Воронежская область, Лискинский район, с. Залужное, ул. Центральная, д. 36, офис 1) от 24.10.2022 № 313 (кадастровый номер 36:14:0790006:71).

2. Рассмотрение заявления Общества с ограниченной ответственностью СРЛП «ЛИТПЛАСТ» (ОГРН 1033600078302, 394044, г. Воронеж, ул. Землячки, д. 9) от 25.10.2022 № 314 (кадастровый номер 36:34:0105031:4905).

3. Рассмотрение заявления Общества с ограниченной ответственностью СРЛП «ЛИТПЛАСТ» (ОГРН 1033600078302, 394044, г. Воронеж, ул. Землячки, д. 9) от 25.10.2022 № 314 (кадастровый номер 36:34:0105031:9244).

4-7. Рассмотрение заявления Акционерного общества «ДЕЛОВОЙ ЦЕНТР ВОРОНЕЖ» (ОГРН 1023601582916, 394036, г. Воронеж, проспект Революции, д. 38) от 26.10.2022 № 315 (кадастровые номера 36:34:0606018:1607, 36:34:0606018:1608, 36:34:0606018:1609, 36:34:0606018:1830).

8-11. Рассмотрение заявления Акционерного общества «ДЕЛОВОЙ ЦЕНТР ВОРОНЕЖ» (ОГРН 1023601582916, 394036, г. Воронеж, проспект Революции, д. 38) от 26.10.2022 № 315 (кадастровые номера 36:34:0606018:1610, 36:34:0606018:1617, 36:34:0606018:1831, 36:34:0606018:1832).

12-13. Рассмотрение заявления

от 27.10.2022 № 316 (кадастровые номера 36:02:5400028:95, 36:02:0000000:428).

14. Рассмотрение заявления

от 28.10.2022 №317 (кадастровый номер 36:25:6945026:6866).

15. Рассмотрение заявления

от 28.10.2022 № 318 (кадастровый номер 36:10:0100283:42).

16. Рассмотрение заявления

от 28.10.2022 № 318 (кадастровый номер 36:10:0100283:80).

17. Рассмотрение заявления

от

от

от

28.10.2022 № 319 (кадастровый номер 36:22:0100016:116).

18. Рассмотрение заявления Общества с ограниченной ответственностью «БилдингГрупп» (ОГРН 1103668024932, 394038, г. Воронеж, ул. Космонавтов, д. 2с, офис 504) от 01.11.2022 № 321 (кадастровый номер 36:34:0506001:2339).

19. Рассмотрение заявления Аннинского РПТК (ОГРН 1023600507369, 396250, Воронежская область, Аннинский район, п.г.т. Анна, ул. Советская, 13) от 01.11.2022 № 322 (кадастровый номер 36:01:0010335:82).

20-21. Рассмотрение заявления Индивидуального предпринимателя Малиева Владимира Владимировича (ОГРНИП 318366800079610, 396620, Воронежская область, Россошанский р-н, с. Подгорное, ул. Воля, д. 35) от 03.11.2022 № 323 (кадастровые номера 36:27:0011311:121, 36:27:0011311:128).

22-23. Рассмотрение заявления

от 03.11.2022

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

24. Рассмотрение заявления

от 03.11.2022 № 325

(кадастровый номер 36:10:1500014:37).

25. Рассмотрение заявления

от

03.11.2022 № 326 (кадастровый номер 36:10:1000069:3).

26. Рассмотрение заявления

от

03.11.2022 № 327 (кадастровый номер 36:05:0100177:289).

27. Рассмотрение заявления

от

03.11.2022 № 327 (кадастровый номер 36:05:0100177:617).

28. Рассмотрение заявления

от 07.11.2022 №

329 (кадастровый номер 36:05:0100026:206).

29. Рассмотрение заявления Общества с ограниченной ответственностью «Снабторг» (ОГРН 1023600937931, 396311, Воронежская область, с. Новая Усмань, ул. Дорожная, д. 1в) от 07.11.2022 № 330 (кадастровый номер 36:16:0102011:629).

30. Рассмотрение заявления

от 07.11.2022 № 331 (кадастровый номер

36:34:0506046:82).

31. Рассмотрение заявления

от 07.11.2022 № 332 (кадастровый номер

36:34:0208079:20009).

32-39. Рассмотрение заявления

от 07.11.2022 № 333 (кадастровые

номера 36:34:0208079:7320, 36:34:0208079:10538, 36:34:0208079:7276, 36:34:0208079:7277, 36:34:0208079:9300, 36:34:0208079:10385, 36:34:0208079:10539, 36:34:0506047:20).

40-47. Рассмотрение заявления Общества с ограниченной ответственностью «ДСК-Инвест» (ОГРН 1163668113762, 394053, г. Воронеж, пр-кт Московский, 90/1, офис 241) от 07.11.2022 № 334 (кадастровые номера 36:34:0602001:13517, 36:34:0602001:13518, 36:34:0602001:13519, 36:34:0602001:13520, 36:34:0602001:13521, 36:34:0602001:13522, 36:34:0602001:13523, 36:34:0602001:35864).

Вопрос 1. Рассмотрение заявления Общества с ограниченной ответственностью «ЭкоНива-Черноземье» (ОГРН 1033600024413, 397920, Воронежская область, Лискинский район, с. Залужное, ул. Центральная, д. 36, офис 1) от 24.10.2022 № 313 (кадастровый номер 36:14:0790006:71).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:14:0790006:71 Воронежская область, р-н Лискинский, северо-восточнее села Добрино
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	48 888 000,00
Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.
Сведения о СРО оценщиков, члены которой осуществили определение рыночной стоимости объекта недвижимости	Некоммерческое партнерство саморегулируемая организация «Деловой союз оценщиков»
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	ООО «Статус»
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	34 900 000,00

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 14.11.2022 № 52/3-12/368), согласно которой в Перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром, земельный участок с кадастровым номером 36:14:0790006:71 имел следующий вид использования по документу: «Для строительства центра сбыта и сервиса сельскохозяйственной техники». В соответствии с пунктом 9.1 Методических указаний № 226 данный объект оценки в результате группировки отнесен к 6 сегменту «Производственная деятельность» с присвоением кода расчета вида использования 01:180 «Обеспечение сельскохозяйственного производства в целом», наименование расчетной группы - 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.

При составлении отчета нарушено требование ст. 11 Федерального закона от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» «отчет не должен допускать неоднозначное толкование или вводить в заблуждение» и требование п. 5 ФСО № 3 «информация, приведенная в отчете об оценке, существенным образом влияющая на стоимость объекта оценки, должна быть подтверждена; содержание отчета об оценке не должно вводить в заблуждение заказчика оценки и иных заинтересованных лиц (пользователи отчета об оценке), а также не должно допускать неоднозначного толкования полученных результатов».

В отчете представлен необоснованный отказ от использования объектов-аналогов. Оценщик отказывается от использования объявлений на с. 33 (с ценой предложения 213 руб/кв.м), с. 38 (с ценой предложения 143 руб/кв.м), с. 39 (с ценой предложения 122 руб/кв.м) о продаже земельных участков с площадью в диапазоне от 4 до 5 га по причине значительного отличия по площади от объекта оценки. В тоже время в качестве объекта-аналога №2 принят другой земельный участок с площадью 4,6 га (с ценой предложения 401 руб/кв.м).

В отчете представлены противоречивые сведения и относительно диапазона удельных цен сегмента рынка, к которому относится объект оценки. В п.10.2 «Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости» на с. 39 отчета представлен диапазон стоимостей от 68 до 1200 руб/кв.м., в тоже время в п. 10.4. «Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта» диапазон цен указан в пределах от 60 до 500 руб/кв.м. Таким образом, информация, представленная в рамках анализа вводит в заблуждение, а итоговую величину рыночной стоимости невозможно проверить на соответствие рынку.

Кроме того, в отчете выявлены нарушения, существенно не влияющие на итоговую величину рыночной стоимости объекта оценки.

Обнаружено несоответствие перечня документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки (с.14 отчета) с документами, представленными в приложении к отчету, в части номера выписки из ЕГРН.

Оценщик ошибочно определил сегмент рынка земельных участков, к которому относится объект оценки. На с 25 отчета в зависимости от размера объект оценки отнесен к категории «крупные свыше 50 га», в то время как его площадь составляет 100 000 кв.м. (10 га), то есть в соответствии с представленным источником на с. 24 (Сайт аналитической организации MEGA-E.SU) - «средние 5-50 га».

В отчете представлены нечитаемые копии интернет-страниц объявлений на с. 26, 33, 38.

Также в отчете выявлены противоречивые сведения в рамках анализа фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости. На с. 28 оценщик ошибочно указывает, что объект первичной выборки расположен в Лискинском районе, в то время как в копии объявления и публичной кадастровой карте содержится информация о том, что объект находится в Рамонском районе. Аналогичные противоречивые сведения выявлены в отношении других объектов, представленных в Анализе фактических данных о ценах предложений на сс. 30, 32- 36, 38- 39 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 **36:14:0790006:71**.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 1:

Члены комиссии	За	Против
Калабухов Геннадий Алексеевич	За	
Волков Владимир Викторович	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 2. Рассмотрение заявления Общества с ограниченной ответственностью СРЛП «ЛИТПЛАСТ» (ОГРН 1033600078302, 394044, г. Воронеж, ул. Землячки, д. 9) от 25.10.2022 № 314 (кадастровый номер 36:34:0105031:4905).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:34:0105031:4905 Воронежская область, г. Воронеж, ул. Землячки, 9
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	24 466 931,16
Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.
Сведения о СРО оценщиков, члены которой осуществили определение рыночной стоимости объекта недвижимости	Саморегулируемая организация Ассоциация «Межрегиональный союз оценщиков»
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	ООО «РАДА»
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	9 697 301,94

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 14.11.2022 № 52/3-1-22/153), согласно которой администрация городского округа город Воронеж считает нецелесообразным уменьшение кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 36:34:0105031:4905.

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией ГБУ ВО «ЦГКО ВО» (исх. от 14.11.2022 № 52/3-12/368), согласно которой в Перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром, земельный участок с кадастровым номером 36:34:0105031:4905 содержит сведения о виде разрешенного использования по документу: «Под гараж». В соответствии с пунктом 9.1 Методических указаний № 226 данный объект оценки в результате группировки отнесён к 7 сегменту «Транспорт» с присвоением кода расчета вида использования 02:071 «Объекты гаражного назначения. Размещение отдельно стоящих и пристроенных одноэтажных гаражей надземных, предназначенных для хранения личного автотранспорта граждан (в том числе в квартальной жилой застройке)», наименование расчетной подгруппы: Все ОН\07.000\07.000.01.

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

В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:

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

При составлении отчета нарушены требования пп. б) п. 22 ФСО № 7: «в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным», а также п. 13 ФСО № 1 «Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений».

Невозможно определить сопоставимость объекта-аналога с оцениваемым объектом по ценообразующим факторам. Точное местоположение объекта-аналога №2 не определено (с. 68 отчета), объект-аналог не идентифицирован.

В соответствии с данными ЕГРН по указанному в объявлении адресу на государственный кадастровый учет поставлен земельный участок площадью 350 кв.м, что противоречит данным объявления, согласно которым площадь объекта-аналога №2 составляет 50 сот. Приведенная в объявлении информация не позволяет точно определить его местоположение. Следовательно, отсутствует достоверная и достаточная информация о характеристиках объектов-аналогов.

У объекта-аналога № 1 (с. 67 отчета) представлена копия интернет страницы сайта <https://obyavleniya.info>, на которой отсутствует цена предложения, также

представлена копия интернет страницы сайта www.avito.ru, на которой отсутствует дата публикации/обновления объявления. Таким образом, цена предложения на дату оценки (01.01.2020) объекта-аналога №1 не подтверждена.

Кроме того, в отчете отсутствуют копии интернет-страниц объявлений, представленных для анализа информации о фактических данных о ценах сделок и предложений с земельными участками на дату оценки. Ссылки на источники информации, указанные в таблице (сс. 34-35 отчета), не активны. Таким образом, информация о ценах предложений, актуальная на дату оценки, не подтверждена.

Также в отчете отсутствуют выводы о возможности использования или отказа от использования объектов аналогов, сопоставимых с объектами оценки, для дальнейших расчетов.

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

При составлении отчета нарушено требование ст. 11 Федерального закона «Об оценочной деятельности в РФ» от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ «отчет не должен допускать неоднозначное толкование или вводить в заблуждение» и требование п. 5 ФСО № 3 «содержание отчета об оценке не должно вводить в заблуждение заказчика оценки и иных заинтересованных лиц (пользователи отчета об оценке), а также не должно допускать неоднозначного толкования полученных результатов».

При определении сегмента рынка, к которому принадлежат оцениваемые объекты, на с. 26 отчета оценщик делает вывод: «Объекты оценки принадлежат к земельному рынку: сегмент – земли населенных пунктов для размещения объектов коммерческого назначения», однако при анализе наиболее эффективного использования на с. 38 отчета оценщик указывает, что «максимально эффективным вариантом использования будет использование для эксплуатации производственно-складских объектов», что вводит в заблуждение. При этом оцениваемые объекты согласно данным ЕГРН имеют вид разрешенного использования - гараж (с. 73 отчета) и складская база (с.84 отчета).

При анализе активности рынка оценщик также отмечает, что «рынок продаж коммерческих земель на дату оценки является неактивным» (с. 34 отчета), при этом на сс. 34-35 приведена таблица с 14 предложениями земельных участков под индустриальную застройку.

На с. 33 отчета оценщик отмечает, что «ниже приведена таблица с диапазонами цен г. Воронежа и районам Воронежской области. Однако таблица с диапазонами цен г. Воронежа в отчете отсутствует.

ВЫВОД

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

Председательствующим на голосовании вынесен вопрос об отклонении заявления о пересмотре кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером **36:34:0105031:4905**.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 2:

Члены комиссии	За	Против
Калабухов Геннадий Алексеевич	За	
Волков Владимир Викторович	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 3. Рассмотрение заявления Общества с ограниченной ответственностью СРЛП «ЛИТПЛАСТ» (ОГРН 1033600078302, 394044, г. Воронеж, ул. Землячки, д. 9) от 25.10.2022 № 314 (кадастровый номер 36:34:0105031:9244).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:34:0105031:9244 Воронежская область, г. Воронеж, ул. Землячки
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	13 066 790,80
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	Саморегулируемая организация Ассоциация «Межрегиональный союз оценщиков»
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	ООО «РАДА»
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	8 226 717,80

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 14.11.2022 № 52/3-1-22/153), согласно которой администрация городского округа город Воронеж считает нецелесообразным уменьшение кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 36:34:0105031:9244.

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией ГБУ ВО «ЦГКО ВО» (исх. от 14.11.2022 № 52/3-12/368), согласно В Перечне

объектов оценки, предоставленном Росреестром, земельный участок с кадастровым номером 36:34:0105031:9244 содержит сведения о виде разрешенного использования по документу: «Складская база». В соответствии с пунктом 9.1 Методических указаний № 226 данный объект оценки в результате группировки отнесен к 6 сегменту «Производственная деятельность» с присвоением кода расчета вида использования 06:000 «Производственная деятельность», наименование расчетной подгруппы: Все ОН\06.000\06.000.01\06.000.01.01.

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

В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:

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

При составлении отчета нарушено требование ст. 11 Федерального закона «Об оценочной деятельности в РФ» от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ «отчет не должен допускать неоднозначное толкование или вводить в заблуждение» и требование п. 5 ФСО № 3 «содержание отчета об оценке не должно вводить в заблуждение заказчика оценки и иных заинтересованных лиц (пользователи отчета об оценке), а также не должно допускать неоднозначного толкования полученных результатов».

Объект-аналог № 1, как и объект оценки с кадастровым номером 36:34:0105031:9244 имеют одинаковую транспортную доступность (нет прямого доступа к крупным автодорогам). На с. 62 отчета представлена информация о том, что объект-аналог № 1 расположен вдоль трассы М4-Дон и не имеет разрешения на съезд с трассы. Применение понижающей корректировки на транспортную доступность для объекта-аналога № 1 в размере 0,83 не обосновано.

Исходя из текста объявления и данных ЕГРН, объект-аналог №3 (с. 70 отчета) представляет собой часть земельного участка с кадастровым номером 36:34:0508001:234, площадью 37 918,49 кв.м, поставленного на государственный кадастровый учет. Объект-аналог № 3 не выделен в натуре, не имеет самостоятельного кадастрового номера и иных характеристик, позволяющих однозначно его идентифицировать, а также выявить характеристики, влияющие на его стоимость. Учитывая вышеизложенное, использование указанного объекта-аналога в расчетах не обосновано.

В отчете отсутствуют копии интернет-страниц объявлений, представленных для анализа информации о фактических данных о ценах сделок и предложений с земельными участками на дату оценки. Ссылки на источники информации, указанные в таблице (сс. 34-35 отчета), не активны. Таким образом, информация о ценах предложений, актуальная на дату оценки, не подтверждена.

Также в отчете отсутствуют выводы о возможности использования/отказа от использования объектов аналогов, сопоставимых с объектами оценки, для дальнейших расчетов.

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

При определении сегмента рынка, к которому принадлежат оцениваемые объекты, на с. 26 отчета оценщик делает вывод: «Объекты оценки принадлежат к земельному рынку: сегмент – земли населенных пунктов для размещения объектов коммерческого назначения», однако при анализе наиболее эффективного

использования на с. 38 отчета оценщик указывает, что «максимально эффективным вариантом использования будет использование для эксплуатации производственно-складских объектов», что вводит в заблуждение. При этом оцениваемые объекты согласно данным ЕГРН имеют вид разрешенного использования - гараж (с. 73 отчета) и складская база (с.84 отчета).

При анализе активности рынка оценщик также отмечает, что «рынок продаж коммерческих земель на дату оценки является неактивным» (с. 34 отчета), при этом на сс. 34-35 приведена таблица с 14 предложениями земельных участков под индустриальную застройку.

На с. 33 отчета оценщик отмечает, что «ниже приведена таблица с диапазонами цен г. Воронежа и районам Воронежской области. Однако таблица с диапазонами цен г. Воронежа в отчете отсутствует.

В таблице 4 (с. 11 отчета) при описании существующих обременений указана общая площадь объекта оценки с кадастровым номером 36:34:0105031:9244 – 9 201 кв.м, однако в исходных данных этого объекта (с.3 отчета) указана площадь 6 860 кв.м, что вводит в заблуждение. Кроме того, на с. 11 отчета, указано, что «площадь земельного участка, определена на основании данных выписки из ЕГРН, на территории участка отсутствуют какие-либо природные факторы, оказывающие отрицательное воздействие на его стоимость». Объектами оценки являются два земельных участка, таким образом не понятно к какому именно земельному участку даны вышеуказанные комментарии.

В отчете выявлены противоречия в части описания корректировки на условия продажи. При описании корректировки на условия продажи (с. 60 - 61 отчета) оценщик указывает корректировку 18% в среднем размере по доверительному интервалу, с учетом анализа активности рынка, однако в таблице справочника, на который ссылается оценщик (с. 61 отчета) и в расчетной таблице 8 (с. 58 отчета) значение скидки на торг составляет 19,9%. Кроме того, отсутствуют сведения об авторе «Справочника оценщика недвижимости – 2020», что вводит в заблуждение.

Кроме того, в отчете выявлено противоречие относительно наличия улучшений на земельном участке. Согласно данным объявления объекта-аналога № 2 (с. 70 отчета), на участке располагается склад минеральных удобрений, то есть участок застроен, объекты-аналоги № 1 и № 3 – без строений. В расчете - верно применена понижающая корректировка для объекта-аналога №2, однако в отношении объекта-аналога №2 указано, что он является свободным от строений, а на объекте - аналоге № 1 располагается ветхое строение, что вводит в заблуждение.

В таблицах 8, 9 (с. 57 отчета) содержатся противоречивые сведения для объекта аналога №3 в части вида передаваемых прав.

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 **36:34:0105031:9244**.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 3:

Члены комиссии	За	Против

Калабухов Геннадий Алексеевич	За	
Волков Владимир Викторович	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.

Вопросы 4-7. Рассмотрение заявления Акционерного общества «ДЕЛОВОЙ ЦЕНТР ВОРОНЕЖ» (ОГРН 1023601582916, 394036, г. Воронеж, проспект Революции, д. 38) от 26.10.2022 № 315 (кадастровые номера 36:34:0606018:1607, 36:34:0606018:1608, 36:34:0606018:1609, 36:34:0606018:1830).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Помещение
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:34:0606018:1607 Воронежская область, г. Воронеж, пр-кт Революции, д. 38
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	63 070 698,03
Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.
Сведения о СРО оценщиков, члены которой осуществили определение рыночной стоимости объекта недвижимости	Саморегулируемая организация Ассоциация «Русское общество оценщиков»
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	ООО «ФИНАНСОВЫЙ-КОНСАЛТИНГ»
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	42 978 100,00

Вид объекта недвижимости	Помещение
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:34:0606018:1608 Воронежская область, г. Воронеж, пр-кт Революции, д. 38
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	63 554 678,10
Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на

	которую была установлена его кадастровая стоимость.
Сведения о СРО оценщиков, члены которой осуществили определение рыночной стоимости объекта недвижимости	Саморегулируемая организация Ассоциация «Русское общество оценщиков»
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	ООО «ФИНАНСОВЫЙ-КОНСАЛТИНГ»
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	43 311 100,00

Вид объекта недвижимости	Помещение
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:34:0606018:1609 Воронежская область, г. Воронеж, пр-кт Революции, д. 38
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	61 759 990,44
Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.
Сведения о СРО оценщиков, члены которой осуществили определение рыночной стоимости объекта недвижимости	Саморегулируемая организация Ассоциация «Русское общество оценщиков»
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	ООО «ФИНАНСОВЫЙ-КОНСАЛТИНГ»
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	42 083 200,00

Вид объекта недвижимости	Помещение
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:34:0606018:1830 Воронежская область, г. Воронеж, пр-кт Революции, д. 38
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	69 103 930,52
Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.
Сведения о СРО оценщиков, члены которой осуществили определение рыночной стоимости объекта недвижимости	Саморегулируемая организация Ассоциация «Русское общество оценщиков»
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	ООО «ФИНАНСОВЫЙ-КОНСАЛТИНГ»

Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	46 904 300,00
--	---------------

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 ГБУ ВО «ЦГКО ВО» (исх. от 14.11.2022 № 52/3-12/368), согласно которой в Перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром, объекты недвижимости с кадастровыми номерами 36:34:0606018:1607, 36:34:0606018:1608, 36:34:0606018:1609, 36:34:0606018:1830 имели вид объекта недвижимости – помещение, назначение – нежилое, год ввода в эксплуатацию здания – 2017 г., материал стен здания – монолитные Кирпичные; Монолитные, класс конструктивной системы здания – КС-1; КС-3, группа капитальности здания – I; I и (или) II. В соответствии с пунктом 9.1 Методических указаний № 226 данные объекты оценки в результате группировки отнесены к 3 группе «Объекты, предназначенные для хранения транспорта» с присвоением кода подгруппы 0304 «Паркинги», наименование расчетной подгруппы: Все ОНЛОЗСПаркинг.

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

В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:

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 **36:34:0606018:1607** в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 4:

Члены комиссии	За	Против
Калабухов Геннадий Алексеевич	За	
Волков Владимир Викторович	За	
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 **36:34:0606018:1607** 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 **36:34:0606018:1608** в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 5:

Члены комиссии	За	Против
Калабухов Геннадий Алексеевич	За	
Волков Владимир Викторович	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 **36:34:0606018:1608** 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 **36:34:0606018:1609** в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 6:

Члены комиссии	За	Против
Калабухов Геннадий Алексеевич	За	
Волков Владимир Викторович	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 **36:34:0606018:1609** 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 **36:34:0606018:1830** в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 7:

Члены комиссии	За	Против
Калабухов Геннадий Алексеевич	За	
Волков Владимир Викторович	За	
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 **36:34:0606018:1830** в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

Вопросы 8-11. Рассмотрение заявления Акционерного общества «ДЕЛОВОЙ ЦЕНТР ВОРОНЕЖ» (ОГРН 1023601582916, 394036, г. Воронеж, проспект Революции, д. 38) от 26.10.2022 № 315 (кадастровые номера 36:34:0606018:1610, 36:34:0606018:1617, 36:34:0606018:1831, 36:34:0606018:1832).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Помещение
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:34:0606018:1610 Воронежская область, г. Воронеж, пр-кт Революции, д. 38
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	273 849 360,22
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 «Межрегиональный союз оценщиков»

недвижимости	
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	ООО «ЛИНГВА»
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	260 574 000,00

Вид объекта недвижимости	Помещение
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:34:0606018:1617 Воронежская область, г. Воронеж, пр-кт Революции, д. 38
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	14 638 454,05
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	Саморегулируемая организация Ассоциация «Межрегиональный союз оценщиков»
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	ООО «ЛИНГВА»
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	13 929 000,00

Вид объекта недвижимости	Помещение
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:34:0606018:1831 Воронежская область, г. Воронеж, пр-кт Революции, д. 38
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	462 521 123,42
Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.
Сведения о СРО оценщиков, члены которой осуществили определение рыночной стоимости объекта недвижимости	Саморегулируемая организация Ассоциация «Межрегиональный союз оценщиков»
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	ООО «ЛИНГВА»
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	440 091 000,00

Вид объекта недвижимости	Помещение
Кадастровый номер объекта	36:34:0606018:1832

недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	Воронежская область, г. Воронеж, пр-кт Революции, д. 38
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	159 931 401,06
Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.
Сведения о СРО оценщиков, члены которой осуществили определение рыночной стоимости объекта недвижимости	Саморегулируемая организация Ассоциация «Межрегиональный союз оценщиков»
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	ООО «ЛИНГВА»
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	152 178 000,00

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 14.11.2022 № 52/3-12/368), согласно которой в Перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром, объекты недвижимости с кадастровыми номерами 36:34:0606018:1610, 36:34:0606018:1617, 36:34:0606018:1831, 36:34:0606018:1832 имели вид объекта недвижимости – помещение, назначение – нежилое, год ввода в эксплуатацию здания – 2017 г., материал стен здания – монолитные Кирпичные; Монолитные, класс конструктивной системы здания – КС-1; КС-3, группа капитальности здания – I; I и (или) II. В соответствии с пунктом 9.1 Методических указаний № 226 данные объекты оценки в результате группировки отнесены к 4 группе «Объекты коммерческого назначения, предназначенные для оказания услуг населению, включая многофункционального назначения», наименование расчетной подгруппы: Все ОН\ОЗ\УПКС.

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

В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:

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

ВЫВОД

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

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

36:34:0606018:1610 в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 8:

Члены комиссии	За	Против
Калабухов Геннадий Алексеевич	За	
Волков Владимир Викторович	За	
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 **36:34:0606018:1610** 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 **36:34:0606018:1617** в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 9:

Члены комиссии	За	Против
Калабухов Геннадий Алексеевич	За	
Волков Владимир Викторович	За	
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 **36:34:0606018:1617** 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 **36:34:0606018:1831** в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 10:

Члены комиссии	За	Против
Калабухов Геннадий Алексеевич	За	
Волков Владимир Викторович	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 **36:34:0606018:1831** 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 **36:34:0606018:1832** в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 11:

Члены комиссии	За	Против
Калабухов Геннадий Алексеевич	За	
Волков Владимир Викторович	За	
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 **36:34:0606018:1832** в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

Вопросы 12-13. Рассмотрение заявления

от 27.10.2022 № 316 (кадастровые номера 36:02:5400028:95, 36:02:0000000:428).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Здание
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:02:5400028:95 Воронежская область, р-н Бобровский, на трассе "Москва - Ростов", 593 км (право) в районе поворота на с. Никольское 2-е
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	16 437 278,89
Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.
Сведения о СРО оценщиков, члены которой осуществили определение рыночной стоимости объекта недвижимости	Саморегулируемая организация Ассоциация «Русское общество оценщиков»
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	Частнопрактикующий оценщик Трюшников Евгений Сергеевич
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	14 959 000,00

Вид объекта недвижимости	Здание
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:02:0000000:428 Воронежская область, р-н Бобровский, автомагистраль "Дон" км 598+350 (право)
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	19 738 440,12
Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.
Сведения о СРО оценщиков, члены которой осуществили определение рыночной стоимости объекта недвижимости	Саморегулируемая организация Ассоциация «Русское общество оценщиков»
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	Частнопрактикующий оценщик Трюшников Евгений Сергеевич
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	14 965 000,00

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 10.11.2022 № 52/3-1-22/150), согласно которой администрация Бобровского муниципального района Воронежской области считает нецелесообразным уменьшение кадастровой стоимости объектов недвижимости с кадастровыми номерами 36:02:5400028:95, 36:02:0000000:428.

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией ГБУ ВО «ЦГКО ВО» (исх. от 14.11.2022 № 52/3-12/368), согласно которой в Перечне, предоставленном Росреестром,

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

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

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

В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:

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 пункта 5 ФСО № 3 «информация, приведенная в отчете об оценке, существенным образом влияющая на стоимость объекта оценки, должна быть подтверждена; содержание отчета об оценке не должно вводить в заблуждение заказчика оценки и иных заинтересованных лиц (пользователи отчета об оценке), а также не должно допускать неоднозначного толкования полученных результатов».

В отчете отсутствует информация о составе исходных данных используемых объектов-аналогов (с. 34 отчета) с кодами ruO3.05.000.0015 и ruO3.05.000.0007. Тогда как вышеназванные объекты-аналоги участвуют в расчетах стоимости затрат на воспроизводство объекта оценки (таблица 13 сс. 38-39).

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

На сс. 44, 45 и 56 оценщик приводит таблицу отчета об итогах государственной кадастровой оценки № 2-2021 с расчетом внешнего устаревания по

районам области для вычисления корректировки на внешний износ. Однако данная таблица применяется для затратного подхода в расчете кадастровой стоимости объектов капитального строительства и носит массовый характер для объектов всего муниципального района. Использование значения внешнего износа для индивидуального расчета рыночной стоимости конкретного объекта оценки может отличаться от значения, рассчитанного для всего муниципального района. Соответственно данный расчет внешнего износа нарушает требования пункта 5 ФСО № 3: «информация, приведенная в отчете об оценке, существенным образом влияющая на стоимость объекта оценки, должна быть подтверждена; содержание отчета об оценке не должно вводить в заблуждение заказчика оценки и иных заинтересованных лиц (пользователи отчета об оценке), а также не должно допускать неоднозначного толкования полученных результатов».

В отчете приведена противоречивая информация в отношении объекта-аналога №2. На с. 47 отчета в таблице 15 по объекту-аналогу №2 указано «Свободный от построек». Однако на с. 74 отчета представлен цифровой снимок изображения экрана с онлайн-сервиса «Публичная кадастровая карта», на котором подтверждается наличие на земельном участке объекта капитального строительства с кадастровым номером 36:04:0102055:1126, год завершения строительства объекта, 1977.

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 **36:02:5400028:95**.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 12:

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

Председательствующим на голосовании вынесен вопрос об отклонении заявления о пересмотре кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером **36:02:0000000:428**.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 13:

Члены комиссии	За	Против
Калабухов Геннадий Алексеевич	За	
Волков Владимир Викторович	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 14. Рассмотрение заявления

от 28.10.2022 №317

(кадастровый номер 36:25:6945026:6866).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Земельный участок 36:25:6945026:6866
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	Воронежская область, р-н Рамонский, Айдаровское сельское поселение, территория Промышленная, ул. 2-я Промышленная зона, 7в
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	5 534 700,00
Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.
Сведения о СРО оценщиков, члены которой осуществили определение рыночной стоимости объекта недвижимости	Некоммерческое партнерство «Сообщество специалистов-оценщиков «СМАО»
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	Частнопрактикующий оценщик Трюшникова Юлия Александровна
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	3 170 000,00

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

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией ГБУ ВО «ЦГКО ВО» (исх. от 14.11.2022 № 52/3-12/368), согласно которой в Перечне

объектов оценки, предоставленном Росреестром, земельный участок с кадастровым номером 36:25:6945026:6866 имел следующий вид использования по документу: «для производственных целей». В соответствии с пунктом 9.1 Методических указаний № 226 данный объект оценки в результате группировки отнесён к 6 сегменту «Производственная деятельность» с присвоением кода расчета вида использования 06:000 «Производственная деятельность», наименование расчетной группы - Все ОН\Модель.

Кадастровая стоимость 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 **36:25:6945026:6866** в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 14:

Члены комиссии	За	Против
Калабухов Геннадий Алексеевич	За	
Волков Владимир Викторович	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 **36:25:6945026:6866** в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

Вопрос 15. Рассмотрение заявления

28.10.2022 № 318 (кадастровые номера 36:10:0100283:42, 36:10:0100283:80).

от

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Здание
Кадастровый номер объекта	36:10:0100283:42

недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	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 саморегулируемая организация «Деловой союз оценщиков»
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	ООО «Статус»
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	4 424 000,00

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 07.11.2022 № 52/3-1-22/146), 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 14.11.2022 № 52/3-12/368), согласно которой в Перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром, объект капитального строительства с кадастровым номером 36:10:0100283:42 имел наименование по документу: «закусочная», год завершения строительства – 2019 г., этажность – 1, в том числе подземных – 0, материал стен – из прочих материалов, класс конструктивной системы – КС-3, группа капитальности – III и(или) IV. В соответствии с пунктом 9.1 Методических указаний №226, данный объект оценки в результате группировки отнесен к группе 4 «Объекты коммерческого назначения, предназначенные для оказания услуг населению, включая 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 данных объектов 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.

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 отсутствует обоснование использования величины корректирующего коэффициента на местоположение для объекта-аналога №2 (с. 67, табл. 22) и объекта-аналога № 1 (сс. 67-68, табл. 23-24). Данные объекты не обоснованно отнесены к «населенным пунктам в ближайшей окрестности областного центра» с применением коэффициента 0,81 (сс. 67-68). Указанные объекты-аналоги существенно отличаются по расположению относительно областного центра (36 км – для аналога № 2 и 18 км – для аналога № 1).

Не обоснован расчет стоимости земельного участка под объектом-аналогом № 2 как для участка коммерческого назначения (сс. 57-58). Оценщиком не учтено разрешенное использование земельного участка под объектом – «ведение личного подсобного хозяйства» (сс. 75-76).

Площадь объекта-аналога № 2, указанная в расчетных таблицах на сс. 61-65, не соответствует информации об объекте, представленной на сс. 59-60. Также отсутствует обоснование величины корректирующих коэффициентов на площадь для объекта-аналога № 2 на с. 61-65 и для всех аналогов на сс. 83, 98-99. При пересчете по использованной в отчете формуле результаты не совпадают с представленными.

В отчете не обосновано проведена корректировка на площадь объекта. На с. 69 отчета при проведении корректировки на площадь использован метод компании «ФБК», описанный в Справочных данных «Обзор вариантов расчета корректировок при оценке недвижимости сравнительным подходом», под ред. Вольновой В.А. (Новосибирск, 2015). Указанные справочные данные были составлены на ретроспективную дату и не учитывают текущие существенно изменившиеся рыночные условия. На сайте компании «ФБК» отсутствуют актуальные сведения для расчета данной корректировки на дату проведения оценки. Использование неактуальных источников информации влечет к значительному искажению результатов расчета.

В отчете отсутствует обоснование применения корректировки на техническое состояние (сс. 83-84, 99). В 2019 году была произведена реконструкция здания объекта оценки (сс. 113-125), следовательно, отнесение объекта оценки к объектам, имеющим удовлетворительное состояние, не обосновано.

Оценщиком не обосновано применение коэффициента капитализации для торгового объекта (с. 104), в то время как наименование оцениваемого объекта отлично от торгового - закусочная.

Нарушены требования п. 22б ФСО №7, согласно которому «в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам».

Нарушены требования п. 22б ФСО №7, согласно которому «в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к

одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам»

В расчетных таблицах (сс. 55-57, 61-65) итоговые значения удельных показателей рыночных стоимостей (далее – УПРС) объектов-аналогов находятся в широком диапазоне (коэффициенты вариации составляют 46,5%, 35,5% и 35,5%), что говорит о существенных различиях в ценообразующих факторах подобранных объектов-аналогов или наличии скрытых факторов, не отображенных в объявлениях, но влияющих на цены предложения.

При составлении отчета нарушено требование ст. 11 Федерального закона «Об оценочной деятельности в РФ» №135-ФЗ «отчет не должен 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)».

В отчете не обосновано значение корректировки на расположение относительно «красной линии» - 17%. В соответствии с таблицей, представленной в отчете (с. 97), значение корректировки для объекта-аналога № 3 составляет 19% $((1/0,84-1)*100)$.

В отчете не обосновано значение корректировки на тип помещения – 0,92. В соответствии с таблицей, представленной в отчете (с. 99), значение корректировки для объекта-аналога № 2 составляет 8,7% $((1/0,92-1)*100)$.

Оценщиком не обоснована полученная величина чистого операционного дохода. Согласно Справочнику оценщика недвижимости – 2019. «Операционные расходы для коммерческой недвижимости. Состав арендной ставки. Типовые расходы собственника и арендатора» под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2019, значение типовых операционных расходов определяется от потенциального валового дохода. Однако оценщик определил операционные расходы от действительного валового дохода (сс. 103-104).

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

В разделах 10.3 и 10.4 отсутствуют копии страниц объявлений о предложениях к продаже и аренде объектов, участвующих в анализе рынка (сс. 31-38).

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

На с. 97 описание корректировки на местоположение относительно центра не соответствует информации, представленной в таблице 31 на с. 97.

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 15:

Члены комиссии	За	Против
Калабухов Геннадий Алексеевич	За	
Волков Владимир Викторович	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 16. Рассмотрение заявления

от

28.10.2022 № 318 (кадастровый номер 36:10:0100283:80).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:10:0100283:80 Воронежская область, р-н Калачеевский, г. Калач, ул. Привокзальная, 5
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	1 474 756,80
Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.
Сведения о СРО оценщиков, члены которой осуществили определение рыночной стоимости объекта недвижимости	Некоммерческое партнерство саморегулируемая организация «Деловой союз оценщиков»
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	ООО «Статус»
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	1 028 000,00

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 07.11.2022 № 52/3-1-22/146), 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 14.11.2022 № 52/3-12/368), согласно которой в Перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром, земельный участок с кадастровым номером 36:10:0100283:80 имел следующий вид использования по документу: «Предприятие общественного питания». В соответствии с пунктом 9.1 Методических указаний №226, данный объект оценки в результате группировки отнесен к сегменту 4 «Предпринимательство» с присвоением кода расчета вида использования 04:060 «Общественное питание. Здания, сооружения, помещения, используемые в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары)», наименование расчетной группы Все ОН\04.000\04.000.02\04.000.02.02.

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

В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:

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

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

На с. 46 отчета приведен необоснованный отказ от использования корректировки на снос ветхих зданий. Оценщик указал, что существующие строения имеют малую площадь и существенно большую площадь участка. Данное суждение противоречит копии образа страницы объявления о продаже объекта-аналога №3, представленной на с. 37, так как на земельном участке расположено ветхое строение, занимающее практически весь земельный участок (копия спутникового снимка Яндекс карты приведена с. 39 отчета).

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

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

В разделе 8.5 отсутствуют копии страниц объявлений о предложении к продаже объектов, участвующих в анализе рынка.

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 16:

Члены комиссии	За	Против
Калабухов Геннадий Алексеевич	За	
Волков Владимир Викторович	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 17. Рассмотрение заявления

от

28.10.2022 № 319 (кадастровый номер 36:22:0100016:116).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Здание
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:22:0100016:116 Воронежская область, р-н Петропавловский, 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 саморегулируемая организация «Деловой союз оценщиков»
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	ООО «Статус»
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	3 003 000,00

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 14.11.2022 № 52/3-12/368), согласно которой в Перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром, 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 затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства или замещения объекта недвижимости.

В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:

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

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

На сс. 51 – 52 отчета приведена противоречивая информация об объекте-аналоге №2. В объявлении содержится информация о площади земельного участка - 3000 кв. м., на копии образа публичной кадастровой карты – 4880 кв. м. В пояснении к данному объекту-аналогу оценщик также делает вывод, что площадь объекта-аналога - 4 880 кв. м. Однако далее в расчетах использована площадь 3000 кв. м.

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

На с. 60 оценщик привел таблицу расширенного диапазона корректировки на статус населенного пункта справочника оценщика недвижимости - 2020. Земельные участки. Часть 1, под ред. Л.А. Лейфера, Нижний Новгород, 202 (далее-

Справочник), а в описании коэффициента на местоположение указал, что применил минимальное значение из доверительного интервала – 0,53. Однако минимальное значение доверительного интервала из вышеприведенного справочника составляет 0,59. Также в отчете отсутствует обоснование использования среднего значения корректирующего коэффициента на местоположение для объектов-аналогов №1 – №3 на с. 60 и с. 61.

В таблице 32 на с. 91 отчета оценщик необоснованно отнес районные центры с. Петропавловка, п.г.т. Каменка и г. Поворино к категории прочие населенные пункты.

Таблица 28 на с. 75 и таблица 34 на с. 93 отчета содержат данные, которые вводят в заблуждение пользователей отчета. Так суммарные доли объекта оценки и объектов-аналогов не равны 1. Также отсутствует обоснование величины коэффициента доли площади в подвале, доли площади на 1 этаже, на 2 этаже и выше.

В таблице 35 на с. 95 отчета необоснованно применена понижающая корректировка на этаж расположения для объекта-аналога №2 и №3, характеристики которых хуже, чем у объекта оценки. Объект оценки – одноэтажное здание (корректировка на этаж – 1), тогда как объекты-аналоги № 2 и № 3 – двухэтажные, значение корректировки у которых меньше 1.

В отчете не обоснована величина корректировки на тип помещения. На с. 93 (рис. 33) приведено описание вышеуказанной корректировки на основании Справочника. Учитывая, что объектом оценки является здание, а объектом-аналогом – помещение, использованная оценщиком величина корректировки противоречит методике расчета авторов Справочника.

При составлении отчета нарушено требование 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».

На с. 77 отчета оценщик из цены предложения единого объекта недвижимости (ЕОН) вычитает стоимость земельного участка (ЗУ), откорректированную на торг, а далее для объекта капитального строительства (ОКС) необоснованно применяет корректировку на торг для ЕОН.

В отчете отсутствует обоснование использования среднего значения корректировки на долю объектов капитального строительства (ОКС) в едином объекте недвижимости (ЕОН). При определении доли стоимости, приходящейся на улучшения в общей стоимости единого объекта недвижимости, оценщик принял среднее значение из таблицы Справочника оценщика недвижимости с. 99 отчета. При определении стоимости доходным подходом оценщик использует объекты-аналоги, плотность застройки которых несопоставима (объект-аналог №1 – 0,44; объект-аналог №2 – 0,9; объект-аналог №3 – 1,4), соответственно, применять единую корректировку на долю ОКС некорректно.

На с. 62 отчета при использовании корректировки на площадь, применяются данные коэффициента торможения 2015 года (-0,03516), а на с. 74 отчета приведены значения 2020 года (-0,13), которые значительно отличаются между собой. Различие коэффициента торможения более чем в 4 раза, указывает на значительные изменения рынка недвижимости, произошедшие за последние 5 лет. Не обосновано применение величины коэффициента торможения, рассчитанного на более отдаленную дату от даты оценки, который не соответствует рыночным данным на дату оценки.

При составлении отчета нарушено требование п. 5 ФСО № 3 «информация,

приведенная в отчете об оценке, существенным образом влияющая на стоимость объекта оценки, должна быть подтверждена»

В отчете отсутствует обоснование характеристики технического состояния здания объектов-аналогов в рамках сравнительного подхода как хорошее состояние после ремонта. Информация в тексте объявлений (сс.65 – 71) не содержит данных о техническом состоянии объектов-аналогов и недавно проведенном ремонте.

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

В отчете содержится противоречивая информация в отношении объекта-аналога № 3. На с. 71 в отношении объекта-аналога № 3 указано расположение: «на красной линии», тогда как в таблице 26 на с. 64 указано: «в глубине квартала».

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 17:

Члены комиссии	За	Против
Калабухов Геннадий Алексеевич	За	
Волков Владимир Викторович	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 18. Рассмотрение заявления Общества с ограниченной ответственностью «БилдингГрупп» (ОГРН 1103668024932, 394038, г. Воронеж, ул. Космонавтов, д. 2е, офис 504) от 01.11.2022 № 321 (кадастровый номер 36:34:0506001:2339).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Здание
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:34:0506001:2339 Воронежская область, г. Воронеж, ул. 9 Января, д. 233/29
Кадастровая стоимость объекта	25 710 440,34

недвижимости (руб.)	
Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.
Сведения о СРО оценщиков, члены которой осуществили определение рыночной стоимости объекта недвижимости	Саморегулируемая организация Ассоциация «Русское общество оценщиков»
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	ООО «ФИНАНСОВЫЙ-КОНСАЛТИНГ»
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	22 634 000,00

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

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией ГБУ ВО «ЦГКО ВО» (исх. от 14.11.2022 № 52/3-12/368), согласно которой в Перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром, объект с кадастровым номером 36:34:0506001:2339, содержал сведения о наименовании: «Универсальный магазин»; год завершения строительства – 2011 г., этажность – 3, в том числе, подземных - 1, материал стен – кирпичные, класс конструктивной системы - КС-1, группа капитальности – I. В результате группировки объект отнесён к группе Все ОНЛОЗС\Затратный подход, код подгруппы: 0402.

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

В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:

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

ВЫВОД

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

Председательствующим на голосовании вынесен вопрос об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером **36:34:0506001:2339** в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 18:

Члены комиссии	За	Против
Калабухов Геннадий Алексеевич	За	

Волков Владимир Викторович	За	
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 **36:34:0506001:2339** в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

Вопрос 19. Рассмотрение заявления Аннинского РПТК (ОГРН 1023600507369, 396250, Воронежская область, Аннинский район, п.г.т. Анна, ул. Советская, 13) от 01.11.2022 № 322 (кадастровый номер 36:01:0010335:82).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Здание
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:01:0010335:82 Воронежская область, р-н Аннинский, п.г.т. Анна, ул. Ленина, д. 28а
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	17 114 841,66
Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.
Сведения о СРО оценщиков, члены которой осуществили определение рыночной стоимости объекта недвижимости	Саморегулируемая организация оценщиков «Союз «Федерация Специалистов Оценщиков»
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	ООО «Оценка и консалтинг»
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	11 954 000,00

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 14.11.2022 № 52/3-12/368), согласно которой в Перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром, объект недвижимости с кадастровым номером 36:01:0010335:82 имел: вид объекта недвижимости – здание, назначение здания – нежилое, наименование – «строение-магазин "Кулинария"», год

ввода в эксплуатацию – 2018 г., количество этажей (в том числе подземных) – 2, количество подземных этажей – 1, материал стен – кирпичные, класс конструктивной системы – КС-1, группа капитальности – I.

В соответствии с пунктом 9.1 Методических указаний № 226, данный объект оценки в результате группировки 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 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 **36:01:0010335:82** в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 19:

Члены комиссии	За	Против
Калабухов Геннадий Алексеевич	За	
Волков Владимир Викторович	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Гархов 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 **36:01:0010335:82** 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 03.11.2022 № 323 (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.)	14 363 000,00

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.)	11 641 000,00

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 14.11.2022 № 52/3-12/368), согласно которой в Перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром,

объект оценки с кадастровым номером 36:27:0011311:121 помещение, назначение: нежилое. 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 оценки с кадастровым номером 36:27:0011311:128 помещение, назначение: нежилое. 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 моделирования на основе УПКС.

В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:

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

При составлении отчета нарушено требование ст. 11 Федерального закона «Об оценочной деятельности в РФ» от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ «отчет не должен допускать неоднозначное толкование или вводить в заблуждение» и требование п. 5 ФСО № 3 «содержание отчета об оценке не должно вводить в заблуждение заказчика оценки и иных заинтересованных лиц (пользователи отчета об оценке), а также не должно допускать неоднозначного толкования полученных результатов».

В отчете приведена противоречивая информация о площади объекта-аналога №2, использованного в рамках сравнительного подхода. В объявлении содержится информация о площади данного объекта - 440 кв. м, уточненная площадь – 440,5 кв.м. (с. 73-74), однако, в расчетной таблице (с. 53-54) указана площадь 451,9 кв. м.

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 **36:27:0011311:121**.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 20:

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

Председательствующим на голосовании вынесен вопрос об отклонении заявления о пересмотре кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером **36:27:0011311:128**.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 21:

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

Вопросы 22-23. Рассмотрение заявления

03.11.2022 № 324 (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.)	5 679 000,00
Вид объекта недвижимости	Здание
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:27:0011202:248 Воронежская область, р-н Россопанский, 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 Трюшникова Юлия Александровна
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	6 145 000,00

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 14.11.2022 № 52/3-12/368). Согласно Перечню объектов оценки, предоставленному 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, код подгруппы: 0402.

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, код подгруппы: 0402.

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

В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:

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

При составлении отчета нарушено требование ст. 11 Федерального закона «Об оценочной деятельности в РФ» от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ «отчет не должен допускать неоднозначное толкование или вводить в заблуждение» и требование п. 5 ФСО № 3 «содержание отчета об оценке не должно вводить в заблуждение заказчика оценки и иных заинтересованных лиц (пользователи отчета об оценке), а также не должно допускать неоднозначного толкования полученных результатов».

В отчете приведена противоречивая информация о площади объекта-аналога №2, использованного в рамках сравнительного подхода. В объявлении содержится информация о площади данного объекта - 440 кв. м (с. 72), однако, в расчетной таблице (с. 52) указана площадь 451,9 кв. м.

В отчете содержится противоречивое утверждение относительно невозможности идентификации объекта-аналога №4 (таблице 9 на стр. 24 отчета), тогда как адрес и описание данного объекта приведены в объявлении (с. 29).

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

В отчете отсутствует обоснование отнесения местоположения оцениваемых объектов к району крупной автомагистрали (с. 46). Объекты расположены на улице Октябрьская площадь, которая не является крупной автомагистралью и представляет собой двухполосную автодорогу внутригородского сообщения.

В отчете отсутствует обоснование отнесения местоположения объекта-аналога № 3, использованного в рамках сравнительного подхода, к центру административного района (с. 47). Тогда как согласно приведенному в отчете фрагменту карты (с. 47), местоположение объекта-аналога № 3 относится к спальному микрорайонам среднеэтажной застройки, в соответствии с источником информации - Справочником оценщика «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», 2020 год, под редакцией Лейфера Л.А. (стр. 47).

При составлении отчета нарушено требование пункта 22в ФСО № 7, согласно которому, использование в расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов должно быть обосновано в отчете об оценке.

В отчете отсутствует обоснование отказа от использования объектов-аналогов №№ 2,3 (с. 56) для определения рыночной стоимости объекта оценки с кадастровыми номером 36:27:0011202:245, тогда как вышеназванные объекты-аналоги были использованы оценщиком для определения стоимости объекта оценки с кадастровым номером 36:27:0011202:248.

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 **36:27:0011202:245**.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 22:

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

Председательствующим на голосовании вынесен вопрос об отклонении заявления о пересмотре кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером **36:27:0011202:248**.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 23:

Члены комиссии	За	Против
Калабухов Геннадий Алексеевич	За	
Волков Владимир Викторович	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 24. Рассмотрение заявления

от 03.11.2022 № 325 (кадастровый номер 36:10:1500014:37).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Здание
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и	36:10:1500014:37 Воронежская область,

адрес (при наличии)	р-н Калачеевский, с. Пришиб, ул. Щербакова, д. 1
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	4 476 176,99
Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.
Сведения о СРО оценщиков, члены которой осуществили определение рыночной стоимости объекта недвижимости	Саморегулируемая организация Ассоциация «Межрегиональный союз оценщиков»
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	ООО «Агентство оценки «АЛНИКС»
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	2 650 000,00

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 14.11.2022 № 52/3-1-22/154), согласно которой администрация Калачеевского муниципального района Воронежской области считает нецелесообразным уменьшение кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 36:10:1500014:37.

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией ГБУ ВО «ЦГКО ВО» (исх. от 14.11.2022 № 52/3-12/368), согласно которой в Перечне, предоставленном Росреестром объект капитального строительства с кадастровым номером 36:10:1500014:37, вид объекта - здание, наименование по документу - отдельно стоящее здание, назначение - нежилое, год ввода в эксплуатацию - 1978, этажность - 2, в том числе подземных - 1 (подвал), материал стен - кирпичные, класс конструктивной системы - КС-1, группа капитальности - I. В результате группировки объект отнесён к группе 0402.02.01 Магазины 1-3 КС-1.

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

В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:

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

ВЫВОД

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

Председательствующим на голосовании вынесен вопрос об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером **36:10:1500014:37** в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 24:

Члены комиссии	За	Против
Калабухов Геннадий Алексеевич	За	
Волков Владимир Викторович	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 **36:10:1500014:37** в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

Вопрос 25. Рассмотрение заявления

от

03.11.2022 № 326 (кадастровый номер 36:10:1000069:3).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:10:1000069:3 Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Ориентир нежилое здание. Почтовый адрес ориентира: Воронежская область, р-н Калачеевский, с. Заброды, ул. Магистральная, сооружение 2д
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	6 976 108,88
Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.
Сведения о СРО оценщиков, члены которой осуществили определение рыночной стоимости объекта недвижимости	Некоммерческое партнерство саморегулируемая организация «Деловой союз оценщиков»

Сведения об оценщике, выполнившем отчет	ООО «Статус»
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	4 155 000,00

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 14.11.2022 № 52/3-1-22/154), согласно которой администрация Калачеевского муниципального района Воронежской области считает нецелесообразным уменьшение кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 36:10:1000069:3.

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией ГБУ ВО «ЦГКО ВО» (исх. от 14.11.2022 № 52/3-12/368), согласно которой в Перечне, предоставленном Росреестром, земельный участок с кадастровым номером 36:10:1000069:3 содержит сведения о виде разрешенного использования по документу: «Для строительства нежилых зданий и сооружений (магазин)». Согласно п.8.6 Методических указаний № 226 данный объект оценки в результате группировки отнесен к 14 сегменту «Иное использование». В соответствии с пунктом 9.1 Методических указаний № 226 данному объекту оценки был присвоен код расчета вида использования 04:040 «Магазины. Здания, сооружения, помещения, предназначенные для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5 000 кв.м.», наименование расчетной подгруппы: Все ОН\14.000.

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

Кадастровая стоимость данного объекта рассчитывалась сравнительным подходом методом индексации рыночной стоимости.

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

В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:

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

При составлении отчета нарушено требование статьи 11 Федерального закона об оценочной деятельности в РФ №135-ФЗ: «отчет не должен допускать неоднозначное толкование или вводить в заблуждение» и требования ФСО № 3 в 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 допущена ошибка при расчете корректировки на площадь земельного участка. Оценщик отнес объект оценки к диапазону от 0,1 до 0,5 га, тогда как объект оценки имеет площадь 5 174 кв.м. и относится к диапазону от 0,5 до 1,0 га согласно таблице на с. 46 отчета.

ВЫВОД

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

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

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 25:

Члены комиссии	За	Против
Калабухов Геннадий Алексеевич	За	
Волков Владимир Викторович	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 26. Рассмотрение заявления

03.11.2022 № 327 (кадастровые номера 36:05:0100177:289).

от

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:05:0100177:289 Воронежская область, р-н Бутурлиновский, г. Бутурлиновка, ул. Магистральная, 5
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	3 075 793,96
Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.
Сведения о СРО оценщиков, члены которой осуществили определение	Некоммерческое партнерство саморегулируемая организация

рыночной стоимости объекта недвижимости	«Деловой союз оценщиков»
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	ООО «Статус»
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	2 504 000,00

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 14.11.2022 № 52/3-12/368), согласно которой в Перечне, предоставленном Росреестром, земельный участок с кадастровым номером 36:05:0100177:289 имел следующий вид использования по документу: «для размещения объектов общественного питания». В результате группировки объект оценки отнесен к группе Все ОН\14:000. Согласно п.8.6 Методических указаний № 226 данный объект оценки в результате группировки отнесен к 14 сегменту «Иное использование».

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

Кадастровая стоимость данного объекта рассчитывалась сравнительным подходом методом индексации рыночной стоимости.

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

Кадастровая стоимость данного объекта рассчитывалась методом индексации прошлых результатов.

В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:

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

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

В отчете отсутствует обоснование использования величины

корректирующего коэффициента на местоположение для объекта оценки и объектов-аналогов №№1-3. При проведении корректировки на местоположение (сс. 39-41 отчета) в зависимости от статуса населенного пункта, объекты-аналоги №№ 1-3 отнесены к «Райцентр сельскохозяйственного района», а объект оценки отнесен к «Райцентр с развитой промышленностью» (в соответствии с таблицей, приведенной на с. 43 отчета). Объекты-аналоги расположены в г. Россошь и г. Борисоглебск, а объект оценки в г. Бутурлиновка, что не соответствует присвоенным в отчете статусам населенного пункта.

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

В отчете на сс. 25-26 в разделе «Информация о спросе и предложениях на рынке, к которому относится объект оценки», оценщик приводит предложения земельных участков «офисно-торгового» назначения. Однако к отчету об оценке оценщик не приложил копии соответствующих материалов, позволяющие делать выводы о достоверности информации и дате предложения, так как ссылки на источники информации не активны. Одновременно с этим невозможно прочитать представленные в отчете на сс. 34 и 38-копии интернет страниц объявлений, что влечет за собой нарушение п. 5 ФСО № 3 «информация, приведенная в отчете об оценке, существенным образом влияющая на стоимость объекта оценки, должна быть подтверждена».

Оценщик не ввел корректировку на наличие строений (улучшений) для объекта-аналога № 2, ссылаясь на малую площадь строения, его ветхое состояние и существенно большую площадь участка. Но на с.27 отчета на фото образе объекта-аналога хорошо видно, что площадь строения достаточная для введения данной корректировки.

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

Оценщик на с. 22 отчета указывает, что «Оцениваемый земельный участок расположен в Калачеевском районе Воронежской области, в г. Калач», однако объект оценки расположен в г. Бутурлиновка.

ВЫВОД

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

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

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 26:

Члены комиссии	За	Против
Калабухов Геннадий Алексеевич	За	
Волков Владимир Викторович	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 27. Рассмотрение заявления

от

03.11.2022 № 327 (кадастровый номер 36:05:0100177:617).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Здание
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:05:0100177:617 Воронежская область, р-н Бутурлиновский, г. Бутурлиновка, ул. Магистральная, д. 5
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	41 237 923,20
Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.
Сведения о СРО оценщиков, члены которой осуществили определение рыночной стоимости объекта недвижимости	Некоммерческое партнерство саморегулируемая организация «Деловой союз оценщиков»
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	ООО «Статус»
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	20 436 000,00

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 14.11.2022 № 52/3-12/368), согласно которой в

Перечне, предоставленном Росреестром, объект недвижимости с кадастровым номером 36:05:0100177:617 имел: вид объекта недвижимости – здание, назначение здания – нежилое, наименование – «Кафе», год завершения строительства – 2019 г., количество этажей (в том числе подземных 0) – 1, материал стен – Смешанные, класс конструктивной системы – КС-3, группа капитальности – II, III. В результате группировки объект отнесён к группе ОЗС\Затратный подход.

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

В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:

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

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

В отчете отсутствует обоснование использования корректировки на местоположение (таблица 18 с. 55 отчета) в зависимости от статуса населенного пункта, тогда как объект оценки и объекты-аналоги расположены вне населенных пунктов. Также на сс.47-48 в таблице 17 и с. 55 в таблице 18 для объекта-аналога №2 указан адрес: Воронежская область, Новоусманский район, с. Рогачевка, тогда как по данным онлайн-сервиса «Публичная кадастровая карта» объект-аналог №2 расположен по адресу: Воронежская область, р-н Новоусманский, в 4 км по направлению на юго-восток от центра с. Рогачевка.

При проведении корректировки на местоположение (сс. 60-64 таблицы 20-21 отчета) в зависимости от статуса населенного пункта в отчете отсутствует обоснование использования величины корректирующего коэффициента на местоположение для объектов-аналогов №1, №2 и №3 и объектов оценки. Объект-аналог № 1 отнесен к «Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра» с применением коэффициента 0,81, а объекты-аналоги № 2-3 отнесены к «Райцентр сельскохозяйственного района» с применением коэффициента 0,61 (в соответствии с таблицей, приведенной на сс. 65-66 отчета). Однако объекты-аналоги № 2-3 из таблиц 20-21 и объект оценки из таблицы 21 расположены в г. Россошь, объект-аналог № 1 с. Губарево, а объект оценки из таблицы 20 в Нижнедевицком районе, с. Верхнее Турово, что не соответствует присвоенным в отчете статусам населенного пункта.

Кроме того, оценщик на сс. 84-86 отчета таблица 28 в рамках сравнительного подхода необоснованно не учитывает ценообразующий фактор «Расположение в населенном пункте».

В отчете содержатся противоречивые данные. На с. 56 отчета в таблице 19 описание объекта-аналога №2 не соответствует представленной копии объявления на с. 58 для этого объекта-аналога №2.

По данным онлайн-сервиса «Публичная кадастровая карта» объект капитального строительства с кадастровым номером 36:15:0800039:65, входящий в

состав единого объекта недвижимости - объекта-аналога № 2, расположен на двух земельных участках (с. 76 отчета). Земельный участок 36:15:0800039:63 – «для общественно-деловых целей» площадью 229 кв.м. и земельный участок 36:15:0800039:64 – «для ведения личного подсобного хозяйства» площадью 1270 кв.м. Оценщик необоснованно не учел различное разрешенное использование этих земельных участков при расчете стоимости земельного участка под объектом капитального строительства в таблице 20 сс. 60-62 и их общую площадь.

При составлении отчета нарушено требование 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».

На с. 68 отчета при использовании корректировки на площадь, применяются данные коэффициента торможения 2015 года (-0,03516), а на сс. 82-83 отчета – 2020 года (-0,11), которые значительно отличаются между собой. Различие коэффициента торможения более чем в 4 раза указывает на значительные изменения рынка недвижимости, произошедшие за последние 5 лет. Не обосновано применение величин коэффициентов торможения на разные даты.

На сс.60-64 отчета в таблицах 20-21 характеристики объекта-аналога №2 не соответствуют представленной копии объявления на с. 58 для этого объекта-аналога №2, а также в расчетах участвует два раза объект-аналог №3 с представленной копией объявления на сс. 59-60.

Также оценщик без обоснования не учел корректировку на этажность здания, так как объект-аналог №2 по данным онлайн-сервиса «Публичная кадастровая карта» имеет 2 этажа.

Оценщик в отчете на с.100 в таблице 33 при введении корректировки на снижение цены в процессе торгов необоснованно применил скидку 10,7% как для недвижимости, предназначенной для ведения определенного вида бизнеса. Тогда как объект-аналог №1 – «Торговый центр», объект-аналог №2 – «Автостанция с магазином», а объект-аналог №3 – «Магазин» и, в соответствии с назначением, к ним может быть применена и скидка как для торговых центров и помещений в них.

В отчете не применена корректировка на этаж расположения для объекта-аналога № 1 в таблице 33 сс. 100-101 отчета. Отсутствие информации о распределении площадей по этажам не является основанием для отказа в проведении корректировки на этаж расположения. При отсутствии точной информации площадь распределяется по этажам в равных долях.

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

Объекты-аналоги в таблице 18 на сс. 54-56 относятся к сегменту рынка - придорожный сервис, тогда как объект-оценки относится к автомобильному транспорту. Таким образом объекты-аналоги не сопоставимы с объектом оценки.

При оценке объекта «Нежилого здания кафе», расположенного в г. Бутурлиновка, оценщик в рамках сравнительного подхода использует объекты-аналоги №1-2 с. 70, не сопоставимые с объектом оценки. Так, объект-аналог №1 расположен на трассе М4, а объект-аналог №2 является жилым домом с закусочной.

Для объекта № 2 не учтено различие в функциональном назначении аналога.

По тексту отчета допущены ошибки в вычислениях:

допущена арифметическая ошибка при расчете корректировки на площадь в таблице 18 на с.56 и в таблице 28 с. 85 для объектов-аналогов (на с. 68 и сс. 82-83 отчета приведено описание корректировки на площадь для объектов-аналогов в рамках сравнительного подхода). Так же допущена арифметическая ошибка при расчете корректировки на площадь в таблице 33 на с.101 (на сс. 97-99 отчета приведено описание корректировки на площадь для объектов-аналогов в рамках доходного подхода). При пересчете по использованной в отчете формуле результаты корректирующих значений не совпадают с представленными;

на с.60-64 отчета в таблицах 20-21 оценщик допустил арифметическую ошибку при расчете цены предложения для объекта-аналога №2, не соответствует значению, полученному при пересчете.

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

В отчете на сс. 29-36 в разделах 10.3 и 10.4 оценщик не приложил копии соответствующих материалов, позволяющие делать выводы о достоверности информации и дате предложения, так как ссылки на источники информации не активны.

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

На сс. 30-32 отчета в таблице 15 оценщик указал для объекта-аналога № 3 характеристики, которые не соответствуют характеристикам, указанным для этого объекта-аналога в таблице 26 на сс. 70-71. А объект-аналог № 7 указан как «Аналог подходящий для расчетов», однако в дальнейших расчетах он не участвует.

Оценщик указал неверный кадастровый номер объекта оценки (36:05:0100177:289) на с. 54 в таблице 18, на с. 60 в таблице 20 и на с. 62 в таблице 21.

ВЫВОД

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

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

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 27:

Члены комиссии	За	Против

Калабухов Геннадий Алексеевич	За	
Волков Владимир Викторович	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 28. Рассмотрение заявления

от

07.11.2022 № 329 (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.)	13 907 400,00

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

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией ГБУ ВО «ЦГКО ВО» (исх. от 14.11.2022 № 52/3-12/368), согласно которой в Перечне, предоставленном Росреестром, объект недвижимости с кадастровым номером 36:05:0100026:206 имел: вид объекта недвижимости – «Здание», 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:

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».

Значения корректировок на площадь земельного участка для объектов-аналогов (сс. 97-98 отчета) необоснованны, так как в справочнике, на который ссылается оценщик (справочник оценщика недвижимости-2020 «Земельные участки. Часть 2», под ред. Лейфера Л.А., с. 106), используемая минимальная площадь для определения коэффициента торможения составляет 775 кв.м., тогда как у объектов-аналогов №№ 1, 2, 3 данный показатель составляет 445 кв.м., 500 кв.м. и 100 кв.м. соответственно.

ВЫВОД

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

Председательствующим на голосовании вынесен вопрос об отклонении заявления о пересмотре кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером **36:05:0100026:206**.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 28:

Члены комиссии	За	Против
Калабухов Геннадий Алексеевич	За	

Волков Владимир Викторович	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 29. Рассмотрение заявления Общества с ограниченной ответственностью «Снабторг» (ОГРН 1023600937931, 396311, Воронежская область, с. Новая Усмань, ул. Дорожная, д. 1в) от 07.11.2022 № 330 (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.)	24 188 200,00

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

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией администрации Новоусманского муниципального района Воронежской области (вх. от 14.11.2022 № 52/3-1-22/153), 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 14.11.2022 № 52/3-12/368), согласно которой в Перечне, предоставленном Росреестром, объект капитального строительства с кадастровым номером 36:16:0102011:629 содержал сведения о наименовании: «Административное здание с торгово-выставочным залом». 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».

Объект недвижимости имел следующие характеристики: вид объекта недвижимости -Здание, площадь: 1021,5 кв.м., год завершения строительства (год ввода в эксплуатацию) -2013, количество этажей - 4, материалы стен – кирпичные, класс конструктивной системы - КС-1.

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 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».

Значения корректировок на площадь земельного участка для объектов-аналогов (с. 106 отчета) не обоснованы, так как в справочнике, на который ссылается оценщик (справочник оценщика недвижимости-2020 «Земельные участки. Часть 2», под ред. Лейфера Л.А., с. 106), используемая минимальная площадь для определения коэффициента торможения составляет 775 кв.м., тогда как у объектов-аналогов №№ 1, 2, 3 данный показатель составляет 445 кв.м., 500 кв.м. и 100 кв.м. соответственно.

На с. 127 отчета в разделе 10.4.2 «Определение стоимости объекта оценки» корректировка на местоположение в пределах населенного пункта для объекта-аналога № 1 определена необоснованно. Оценщик использует корректирующий коэффициент 1,0 (в соответствии с таблицей, приведенной на с. 127 отчета), который

применим к объектам, расположенным в «культурных и исторических центрах», тогда как данный объект-аналог № 1 расположен в «спальном микрорайоне среднеэтажной застройки». Оценщиком не приведены критерии выбора статуса населенного пункта.

В связи с тем, что в тексте объявлений о продаже объектов-аналогов отсутствует информация о физическом состоянии зданий, отсутствует обоснование применения повышающей корректировки к объекту-аналогу № 3 (с. 123 отчета). Т.к. в отчете не приведена информация о технической экспертизе объектов-аналогов, позволяющих сделать выводы об их физическом состоянии, отсутствуют основания утверждать, что объект-аналог № 3 (год постройки - 1982) находится в удовлетворительном состоянии, что влечет за собой применение корректировки на физическое состояние, а для объекта-аналога № 1 (год постройки - 1960) корректировка на физическое состояние не требуется.

В отчете (с. 156-157 отчета) в рамках доходного подхода отсутствует обоснование применения рыночной стоимости земельного участка, принятой в размере 13% от стоимости ЕОН. Тогда как в рамках сравнительного подхода (с. 99-101 отчета) стоимость земельного участка уже определена и составляет 845 004 руб. Таким образом, в отчете содержится противоречивая информация в части выделения доли стоимости земельного участка из единого объекта недвижимости в рамках доходного подхода.

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

В отчете имеются арифметические ошибки при расчете рыночной стоимости объекта оценки. В таблице 10.8 (с. 122-124) значения итоговых удельных показателей стоимости объектов-аналогов не соответствуют 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 **36:16:0102011:629**.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 29:

Члены комиссии	За	Против
Калабухов Геннадий Алексеевич	За	
Волков Владимир Викторович	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 30. Рассмотрение заявления

от 07.11.2022 № 331 (кадастровый номер

36:34:0506046:82).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:34:0506046:82 Воронежская область, г. Воронеж, ул. Пеше-Стрелецкая, д. 108
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	15 489 277,65
Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.
Сведения о СРО оценщиков, члены которой осуществили определение рыночной стоимости объекта недвижимости	Некоммерческое партнерство «Сообщество специалистов-оценщиков «СМАО»
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	Частнопрактикующий оценщик Грюшникова Юлия Александровна
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	12 819 100,00

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 14.11.2022 № 52/3-1-22/156), согласно которой администрация городского округа город Воронеж считает нецелесообразным уменьшение кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 36:34:0506046:82.

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией ГБУ ВО «ЦГКО ВО» (исх. от 14.11.2022 № 52/3-12/368), согласно которой в Перечне, предоставленном Росреестром, земельный участок с кадастровым номером 36:34:0506046:82 имел следующий вид использования по документу: «Административное здание и хозяйственные постройки». 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 04:010 «Деловое управление. Здания, сооружения, помещения,

используемые с целью размещения объектов управленческой деятельности, не связанной с государственным или муниципальным управлением и оказанием услуг, а также с целью обеспечения совершения сделок, не требующих передачи товара в момент их совершения между организациями, в том числе биржевая деятельность (за исключением банковской и страховой деятельности)», наименование расчетной группы – Все ОН\04.000\04.000.01.

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 **36:34:0506046:82** в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 30:

Члены комиссии	За	Против
Калабухов Геннадий Алексеевич	За	
Волков Владимир Викторович	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 **36:34:0506046:82** в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

Вопрос 31. Рассмотрение заявления

от 07.11.2022 № 332 (кадастровый номер

36:34:0208079:20009).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и	36:34:0208079:20009 Воронежская область,

адрес (при наличии)	г. Воронеж, ул. Солнечная, д. 31, уч. 0
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	41 246 592,00
Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.
Сведения о СРО оценщиков, члены которой осуществили определение рыночной стоимости объекта недвижимости	Некоммерческое партнерство «Сообщество специалистов-оценщиков «СМАО»
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	Частнопрактикующий оценщик Трюшникова Юлия Александровна
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	30 518 000,00

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 14.11.2022 № 52/3-1-22/156), согласно которой администрация городского округа город Воронеж считает нецелесообразным уменьшение кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 36:34:0208079:20009.

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией ГБУ ВО «ЦГКО ВО» (исх. от 14.11.2022 № 52/3-12/368), согласно которой в Перечне, предоставленном Росреестром, земельный участок с кадастровым номером 36:34:0208079:20009 имел следующий вид использования по документу: «Завод». В соответствии с пунктом 9.1 Методических указаний № 226 данный объект оценки в результате группировки отнесен к 6 сегменту «Производственная деятельность» с присвоением кода расчета вида использования 06:020 «Тяжелая промышленность. Размещение зданий, сооружений горно-обогатительной и горно-перерабатывающей, металлургической, машиностроительной промышленности, а также изготовления и ремонта продукции судостроения, авиастроения, вагоностроения, машиностроения, станкостроения, а также других подобных промышленных предприятий, для эксплуатации которых предусматривается установление охранных или санитарно-защитных зон, за исключением случаев, когда объект промышленности отнесен к иному виду использования», наименование расчетной группы – Все ОН\06.000\06.000.01\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 **36:34:0208079:20009** в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 31:

Члены комиссии	За	Против
Калабухов Геннадий Алексеевич	За	
Волков Владимир Викторович	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 **36:34:0208079:20009** в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

Вопросы 32-39. Рассмотрение заявления

от 07.11.2022 № 333

(кадастровые номера 36:34:0208079:7320, 36:34:0208079:10538, 36:34:0208079:7276, 36:34:0208079:7277, 36:34:0208079:9300, 36:34:0208079:10385, 36:34:0208079:10539, 36:34:0506047:20).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:34:0208079:7320 Воронежская область, г. Воронеж, ул. Солнечная, д. 31, уч. 0
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	25 597 587,90
Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.
Сведения о СРО оценщиков, члены которой осуществили определение рыночной стоимости объекта	Некоммерческое партнерство «Сообщество специалистов-оценщиков «СМАО»

недвижимости	
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	Частнопрактикующий оценщик Трюшникова Юлия Александровна
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	17 196 000,00

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:34:0208079:10538 Воронежская область, г. Воронеж, ул. Солнечная, д. 31, уч. 0
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	24 970 957,80
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 «Сообщество специалистов-оценщиков «СМАО»
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	Частнопрактикующий оценщик Трюшникова Юлия Александровна
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	16 648 900,00

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:34:0208079:7276 Воронежская область, г. Воронеж, ул. Солнечная, д. 31, уч. 0
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	13 590 276,48
Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.
Сведения о СРО оценщиков, члены которой осуществили определение рыночной стоимости объекта недвижимости	Некоммерческое партнерство «Сообщество специалистов-оценщиков «СМАО»
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	Частнопрактикующий оценщик Трюшникова Юлия Александровна
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	10 323 200,00

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Кадастровый номер объекта	36:34:0208079:7277

недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	Воронежская область, г. Воронеж, ул. Солнечная, д. 31, уч. 0
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	8 728 154,26
Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.
Сведения о СРО оценщиков, члены которой осуществили определение рыночной стоимости объекта недвижимости	Некоммерческое партнерство «Сообщество специалистов-оценщиков «СМАО»
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	Частнопрактикующий оценщик Трюшникова Юлия Александровна
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	6 652 400,00

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:34:0208079:9300 Воронежская область, г. Воронеж, ул. Солнечная, д. 31, уч. Ж
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	7 893 564,36
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	Некоммерческое партнерство «Сообщество специалистов-оценщиков «СМАО»
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	Частнопрактикующий оценщик Трюшникова Юлия Александровна
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	5 306 500,00

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:34:0208079:10385 Воронежская область, г. Воронеж, ул. Солнечная, д. 31, уч. 0
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	5 259 681,00
Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его

	кадастровая стоимость.
Сведения о СРО оценщиков, члены которой осуществили определение рыночной стоимости объекта недвижимости	Некоммерческое партнерство «Сообщество специалистов-оценщиков «СМАО»
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	Частнопрактикующий оценщик Трюшникова Юлия Александровна
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	3 705 700,00

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:34:0208079:10539 Воронежская область, г. Воронеж, ул. Солнечная, д. 31, уч. 0
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	4 443 492,10
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 Трюшникова Юлия Александровна
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	2 961 100,00

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:34:0506047:20 Воронежская область, г. Воронеж, ул. Пеше-Стрелецкая, 54
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	8 302 765,59
Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.
Сведения о СРО оценщиков, члены которой осуществили определение рыночной стоимости объекта недвижимости	Некоммерческое партнерство «Сообщество специалистов-оценщиков «СМАО»
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	Частнопрактикующий оценщик Трюшникова Юлия Александровна
Рыночная стоимость, определенная в	5 332 000,00

отчете об оценке (руб.)

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 14.11.2022 № 52/3-1-22/156), согласно которой администрация городского округа город Воронеж считает нецелесообразным уменьшение кадастровой стоимости объектов недвижимости с кадастровыми номерами 36:34:0208079:7320, 36:34:0208079:10538, 36:34:0208079:7276, 36:34:0208079:7277, 36:34:0208079:9300, 36:34:0208079:10385, 36:34:0208079:10539, 36:34:0506047:20.

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией ГБУ ВО «ЦГКО ВО» (исх. от 14.11.2022 № 52/3-12/368), согласно которой в Перечне, предоставленном Росреестром,

земельные участки с кадастровыми номерами 36:34:0208079:7320, 36:34:0208079:10538, 36:34:0208079:7276, 36:34:0208079:7277, 36:34:0208079:9300, 36:34:0208079:10385, 36:34:0208079:10539 имели следующий вид использования по документу: «завод». В соответствии с пунктом 9.1 Методических указаний № 226 данные объекты оценки в результате группировки отнесены к 6 сегменту «Производственная деятельность» с присвоением кода расчета вида использования 06:020 «Тяжелая промышленность. Размещение зданий, сооружений горно-обогатительной и горно-перерабатывающей, металлургической, машиностроительной промышленности, а также изготовления и ремонта продукции судостроения, авиастроения, вагоностроения, машиностроения, станкостроения, а также других подобных промышленных предприятий, для эксплуатации которых предусматривается установление охранных или санитарно-защитных зон, за исключением случаев, когда объект промышленности отнесен к иному виду использования», наименование расчетной группы – Все ОН\06.000\06.000.01\06.000.01.01;

земельный участок с кадастровым номером 36:34:0506047:20 имел следующий вид использования по документу: «Объект складского назначения - холодильник». В соответствии с пунктом 9.1 Методических указаний № 226 данный объект оценки в результате группировки отнесен к 6 сегменту «Производственная деятельность» с присвоением кода расчета вида использования 06:090 «Склады. Размещение сооружений, имеющих назначение по временному хранению, распределению и перевалке грузов (за исключением хранения стратегических запасов), не являющихся частями производственных комплексов, на которых был создан груз: промышленные базы, склады, погрузочные терминалы и доки, за исключением железнодорожных перевалочных складов», наименование расчетной группы - Все ОН\06.000\06.000.01\06.000.01.01.

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

В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:

Оформление и содержание отчета об оценке соответствует требованиям Федерального закона от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в

Российской Федерации», а также требованиям, установленным федеральными стандартами оценки.

ВЫВОД

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

Председательствующим на голосовании вынесен вопрос об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером **36:34:0208079:7320** в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 32:

Члены комиссии	За	Против
Калабухов Геннадий Алексеевич	За	
Волков Владимир Викторович	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 **36:34:0208079:7320** 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 **36:34:0208079:10538** в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 33:

Члены комиссии	За	Против
Калабухов Геннадий Алексеевич	За	
Волков Владимир Викторович	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 **36:34:0208079:10538** 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 **36:34:0208079:7276** в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 34:

Члены комиссии	За	Против
Калабухов Геннадий Алексеевич	За	
Волков Владимир Викторович	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 **36:34:0208079:7276** 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 **36:34:0208079:7277** в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 35:

Члены комиссии	За	Против
Калабухов Геннадий Алексеевич	За	
Волков Владимир Викторович	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 **36:34:0208079:7277** 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 **36:34:0208079:9300** в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 36:

Члены комиссии	За	Против
Калабухов Геннадий Алексеевич	За	
Волков Владимир Викторович	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 **36:34:0208079:9300** 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 **36:34:0208079:10385** в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 37:

Члены комиссии	За	Против
Калабухов Геннадий Алексеевич	За	
Волков Владимир Викторович	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 **36:34:0208079:10385** 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 **36:34:0208079:10539** в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 38:

Члены комиссии	За	Против
Калабухов Геннадий Алексеевич	За	
Волков Владимир Викторович	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 **36:34:0208079:10539** 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 **36:34:0506047:20** в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 39:

Члены комиссии	За	Против
Калабухов Геннадий Алексеевич	За	
Волков Владимир Викторович	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 **36:34:0506047:20** в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

Вопросы 40-47. Рассмотрение заявления Общества с ограниченной

ответственностью «ДСК-Инвест» (ОГРН 1163668113762, 394053, г. Воронеж, пр-кт Московский, 90/1, офис 241) от 07.11.2022 № 334 (кадастровые номера 36:34:0602001:13517, 36:34:0602001:13518, 36:34:0602001:13519, 36:34:0602001:13520, 36:34:0602001:13521, 36:34:0602001:13522, 36:34:0602001:13523, 36:34:0602001:35864).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Помещение
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:34:0602001:13517 Воронежская область, г. Воронеж, пр-кт Московский, д. 90/1, помещения 278-317, 318, 323-345
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	334 406 799,32
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 «Региональная Ассоциация Оценщиков»
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	ООО «ФИНАНСОВЫЙ- КОНСАЛТИНГ»
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	251 509 494,00

Вид объекта недвижимости	Помещение
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:34:0602001:13518 Воронежская область, г. Воронеж, пр-кт Московский, д. 90/1, надстройка помещения 357
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	1 744 596,05
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	Саморегулируемая организация «Региональная Ассоциация Оценщиков»
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	ООО «ФИНАНСОВЫЙ- КОНСАЛТИНГ»
Рыночная стоимость, определенная в	1 312 122,00

отчете об оценке (руб.)	
Вид объекта недвижимости	Помещение
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:34:0602001:13519 Воронежская область, г. Воронеж, пр-кт Московский, д. 90/1, помещения 319-322
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	11 277 140,55
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.)	8 481 610,00
Вид объекта недвижимости	Помещение
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:34:0602001:13520 Воронежская область, г. Воронеж, пр-кт Московский, д. 90/1, помещение 356
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	2 461 553,33
Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.
Сведения о СРО оценщиков, члены которой осуществили определение рыночной стоимости объекта недвижимости	Саморегулируемая организация «Региональная Ассоциация Оценщиков»
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	ООО «ФИНАНСОВЫЙ- КОНСАЛТИНГ»
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	1 851 350,00
Вид объекта недвижимости	Помещение
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:34:0602001:13521 Воронежская область, г. Воронеж, пр-кт Московский,

	д. 90/1
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	275 102 482,98
Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.
Сведения о СРО оценщиков, члены которой осуществили определение рыночной стоимости объекта недвижимости	Саморегулируемая организация «Региональная Ассоциация Оценщиков»
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	ООО «ФИНАНСОВЫЙ-КОНСАЛТИНГ»
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	206 906 339,00

Вид объекта недвижимости	Помещение
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:34:0602001:13522 Воронежская область, г. Воронеж, пр-кт Московский, д. 90/1
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	276 004 654,22
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.)	207 584 866,00

Вид объекта недвижимости	Помещение
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:34:0602001:13523 Воронежская область, г. Воронеж, пр-кт Московский, д. 90/1
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	284 016 651,83
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.)	213 610 742,00

Вид объекта недвижимости	Помещение
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:34:0602001:35864 Воронежская область, г. Воронеж, пр-кт Московский, д. 90/1, эксплуатируемые участки кровли
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	9 762 568,30
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.)	7 342 490,00

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 14.11.2022 № 52/3-12/368), согласно которой в Перечне, предоставленном Росреестром, объекты недвижимости содержали следующие сведения:

Кадастровый номер	Площадь, кв.м.	Год ввода в эксплуатацию	Этажность	Материал стен	Класс конструктивной системы	Группа капитальности
36:34:0602001:13521	9209	2014	7	Из мелких бетонных блоков; Железобетонные	КС-3	I и (или) II

Кадастровый номер	Площадь, кв.м.	Год ввода в эксплуатацию	Этажность	Материал стен	Класс конструктивной системы	Группа капитальности
36:34:0602001:135 17	11194,2	2014	7	Из мелких бетонных блоков; Железобетонные	КС-3	I и (или) II
36:34:0602001:135 19	377,5	2014	7	Из мелких бетонных блоков; Железобетонные	КС-3	I и (или) II
36:34:0602001:135 20	82,4	2014	7	Из мелких бетонных блоков; Железобетонные	КС-3	I и (или) II
36:34:0602001:135 18	58,4	2014	7	Из мелких бетонных блоков; Железобетонные	КС-3	I и (или) II
36:34:0602001:135 23	9507,4	2014	7	Из мелких бетонных блоков; Железобетонные	КС-3	I и (или) II
36:34:0602001:358 64	326,8	2014	7	Из мелких бетонных блоков; Железобетонные	КС-3	I и (или) II
36:34:0602001:135 22	9239,2	2014	7	Из мелких бетонных блоков; Железобетонные	КС-3	I и (или) II

В результате группировки объекты отнесены к группе ОЗСАУПКС.

Кадастровая стоимость данных объектов рассчитывалась как Среднеарифметическое значение по зданию с учетом кода подгруппы. Стоимость здания рассчитана 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 **36:34:0602001:13517** в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 40:

Члены комиссии	За	Против
Калабухов Геннадий Алексеевич	За	
Волков Владимир Викторович	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 **36:34:0602001:13517** 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 **36:34:0602001:13518** в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 41:

Члены комиссии	За	Против
Калабухов Геннадий Алексеевич	За	
Волков Владимир Викторович	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 **36:34:0602001:13518** 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 **36:34:0602001:13519** в размере рыночной стоимости объекта недвижимости,

установленной в отчете об оценке.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 42:

Члены комиссии	За	Против
Калабухов Геннадий Алексеевич	За	
Волков Владимир Викторович	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 **36:34:0602001:13519** 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 **36:34:0602001:13520** в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 43:

Члены комиссии	За	Против
Калабухов Геннадий Алексеевич	За	
Волков Владимир Викторович	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 **36:34:0602001:13520** 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 **36:34:0602001:13521** в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 44:

Члены комиссии	За	Против
Калабухов Геннадий Алексеевич	За	
Волков Владимир Викторович	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 **36:34:0602001:13521** 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 **36:34:0602001:13522** в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 45:

Члены комиссии	За	Против
Калабухов Геннадий Алексеевич	За	
Волков Владимир Викторович	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 **36:34:0602001:13522** 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 **36:34:0602001:13523** в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 46:

Члены комиссии	За	Против

Калабухов Геннадий Алексеевич	За	
Волков Владимир Викторович	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 **36:34:0602001:13523** 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 **36:34:0602001:35864** в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 47:

Члены комиссии	За	Против
Калабухов Геннадий Алексеевич	За	
Волков Владимир Викторович	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 **36:34:0602001:35864** в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

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

Председатель комиссии

Секретарь





С.В. Юсупов

Е.Ю. Башкатова