



**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 № 21

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

23.11.2022

г. Воронеж, пл. Ленина,
д.12, каб.216

Председатель Комиссии

Сергей Валентинович
Юсупов

Секретарь Комиссии

Екатерина Юрьевна
Башкатова

ПРИСУТСТВОВАЛИ:

члены Комиссии:

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

Геннадий Алексеевич
Калабухов

Заместитель руководителя департамента финансов
Воронежской области

Владимир Викторович
Волков

Консультант исполнительного аппарата
Ассоциации «Совет муниципальных образований
Воронежской области»

Александр Дмитриевич
Кнуров

Общественный представитель Уполномоченного
по защите прав предпринимателей в Воронежской
области

Марина Владимировна
Сенцова

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

Александр Евгеньевич
Тархов

Президент ассоциации гильдии независимых
оценщиков Черноземья, член комитета Торгово-

промышленной палаты Воронежской области
по оценочной деятельности, судебной экспертизе,
кадастру и консалтингу

Дмитрий Анатольевич
Цыганков

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:

1-2. Рассмотрение заявления

от 07.11.2022 № 335 (кадастровые номера
36:34:0209014:111, 36:34:0209014:2181).

3-4. Рассмотрение заявления общества с ограниченной ответственностью «ЭЗ» (ОГРН 1113668004394, 396002, Воронежская область, Рамонский район, Айдаровское сельское поселение, территория Промышленная, ул. 10-я Промышленная зона, уч. 1) от 08.11.2022 № 336 (кадастровые номера 36:25:6945026:3232, 36:25:6945026:8763).

5. Рассмотрение заявления общества с ограниченной ответственностью «Галант» (ОГРН 1023600645683, 397520, Воронежская область, г. Бутурлиновка, ул. 3 Интернационала, д. 259) от 08.11.2022 № 337 (кадастровый номер 36:05:0100217:7).

6. Рассмотрение заявления

от 08.11.2022 № 338
(кадастровый номер 36:16:2001011:1386).

7. Рассмотрение заявления

от 08.11.2022 №339 (кадастровый номер 36:16:2001011:1328).

8. Рассмотрение заявления

от 08.11.2022 №340 (кадастровый номер 36:16:2001011:1387).

9. Рассмотрение заявления акционерного общества «Торговый центр» (ОГРН 1023601494575, 396073, Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Победы, д. 1) от 09.11.2022 № 341 (кадастровый номер 36:33:0002201:193).

10. Рассмотрение заявления индивидуального предпринимателя Елисеевой Юлии Викторовны (ОГРНИП 315366800066978, 394033, г. Воронеж, ул. МОПРа, д. 15, кв. 68) от 10.11.2022 № 342 (кадастровый номер 36:34:0505054:21).

11. Рассмотрение заявления индивидуального предпринимателя Оноприева Александра Владимировича (ОГРНИП 304362715600052, 396655, Воронежская область, г. Россошь, ул. Слесарная, д. 125) от 11.11.2022 № 343 (кадастровый номер 36:27:0010803:161).

12. Рассмотрение заявления общества с ограниченной ответственностью «ТЕХНОЦЕНТР-ЮГ» (ОГРН 1033600117143, 394002, г. Воронеж, ул. Димитрова, д. 124а) от 15.11.2022 № 344 (кадастровый номер 36:34:0305003:533).

13. Рассмотрение заявления от 15.11.2022 № 345 (кадастровый номер 36:05:2600026:77).

14-15. Рассмотрение заявления от 17.11.2022 № 347 (кадастровые номера 36:04:0103059:307, 36:04:0103059:427).

16. Рассмотрение заявления публичного акционерного общества «Ростелеком» (ОГРН 1027700198767, 191167, г. Санкт-Петербург, вн. тер. г. Муниципальный округ Смольнинское, Синопская набережная, д. 14а) от 17.11.2022 № 348 (кадастровый номер 36:01:0010225:80).

17. Рассмотрение заявления от 17.11.2022 № 349 (кадастровый номер 36:18:0500001:350).

18. Рассмотрение заявления общества с ограниченной ответственностью «СМУ-ЗН» (ОГРН 1083668001340, 394038, г. Воронеж, ул. Космонавтов, д. 2е, офис 156) от 17.11.2022 № 350 (кадастровый номер 36:34:0513046:1266).

19. Рассмотрение заявления общества с ограниченной ответственностью «СМУ-ЗК» (ОГРН 1163668080311, 394038, г. Воронеж, ул. Космонавтов, д. 2е, офис 201) от 17.11.2022 № 351 (кадастровый номер 36:34:0545001:2335).

Вопросы 1-2. Рассмотрение заявления от 07.11.2022 № 335 (кадастровые номера 36:34:0209014:111, 36:34:0209014:2181).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:34:0209014:111 Воронежская область, г. Воронеж, проспект Московский, 11/17
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	94 166 315,01
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.)	60 023 000,00

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:34:0209014:2181 Воронежская область, г. Воронеж, проспект Московский, 11/22
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	41 964 590,58
Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.
Сведения о СРО оценщиков, члены которой осуществили определение рыночной стоимости объекта недвижимости	Саморегулируемая организация оценщиков «Союз «Федерация Специалистов Оценщиков»
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	ООО «Оценка и консалтинг»
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	31 039 000,00

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 18.11.2022 № 52/3-1-22/161), согласно которой администрация городского округа город Воронеж считает нецелесообразным уменьшение кадастровой стоимости объектов недвижимости с кадастровыми номерами 36:34:0209014:111, 36:34:0209014:2181.

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией ГБУ ВО «ЦГКО ВО» (исх. от 22.11.2022 № 52/3-12/379), согласно которой земельный участок с кадастровым номером 36:34:0209014:111 и земельный участок с кадастровым номером 36:34:0209014:2181 содержали следующую информацию о виде разрешенного использования: «Производственная база». В соответствии с пунктом 9.1 Методических указаний №226 данные объекты оценки в результате группировки отнесены к сегменту 6 «Производственная деятельность» с присвоением кода расчета вида использования 06:000 «Производственная деятельность», наименование расчетной группы 06.000.01.01.

Кадастровая стоимость данных земельных участков рассчитана сравнительным подходом методом статистического (регрессионного) моделирования.

В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:

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

ВЫВОД

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

Председательствующим на голосовании вынесен вопрос об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером **36:34:0209014:111** в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 1:

Члены комиссии	За	Против
Калабухов Геннадий Алексеевич	За	
Волков Владимир Викторович	За	
Кнуров Александр Дмитриевич	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Тархов Александр Евгеньевич	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	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 **36:34:0209014:111** 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 **36:34:0209014:2181** в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 2:

Члены комиссии	За	Против
Калабухов Геннадий Алексеевич	За	
Волков Владимир Викторович	За	
Кнуров Александр Дмитриевич	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Тархов Александр Евгеньевич	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	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 **36:34:0209014:2181** в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

Вопросы 3-4. Рассмотрение заявления общества с ограниченной ответственностью «ЭЗ» (ОГРН 1113668004394, 396002, Воронежская область, Рамонский район, Айдаровское сельское поселение, территория Промышленная, ул. 10-я Промышленная зона, уч. 1) от 08.11.2022 № 336 (кадастровые номера 36:25:6945026:3232, 36:25:6945026:8763).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:25:6945026:3232 Воронежская область, р-н Рамонский, Айдаровское сельское поселение, ул. Промышленная, зона 4, уч. 35-б
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	68 555 967,86
Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.
Сведения о СРО оценщиков, члены которой осуществили определение рыночной стоимости объекта недвижимости	Ассоциация саморегулируемая организация оценщиков «Свободный Оценочный Департамент»
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	ООО «Оценочная компания «Легион-Эксперт»
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	37 419 942,00

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:25:6945026:8763 Воронежская область, р-н Рамонский, Айдаровское сельское поселение, ул. Промышленная, зона 4, уч. 35-в, д
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	91 242 458,79
Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.
Сведения о СРО оценщиков, члены которой осуществили определение рыночной стоимости объекта недвижимости	Ассоциация саморегулируемая организация оценщиков «Свободный Оценочный Департамент»
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	ООО «Оценочная компания «Легион-Эксперт»

Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	50 428 329,00
--	---------------

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

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией ГБУ ВО «ЦГКО ВО» (исх. от 22.11.2022 № 52/3-12/379), согласно которой в Перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром,

земельный участок с кадастровым номером 36:25:6945026:8763 представляет собой земельный участок с наименованием вида использования по документу: «Для строительства многофункционального торгово-складского, офисно-гостиничного и развлекательного комплекса». В соответствии с пунктом 9.1 Методических указаний № 226 данный объект оценки в результате группировки отнесён к 4 сегменту «Предпринимательство» с присвоением кода расчета вида использования 04:020 «Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы). Здания, сооружения, помещения, общей площадью свыше 5 000 кв. м с целью размещения одной или нескольких организаций, осуществляющих продажу товаров и (или) оказание услуг. Включает коды расчета вида использования 04.050 - 04.096», наименование расчетной подгруппы: 04:000.

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

земельный участок с кадастровым номером 36:25:6945026:3232 представляет собой земельный участок с наименованием вида использования по документу: «Для строительства многофункционального торгово-складского, офисно-гостиничного и развлекательного комплекса». В соответствии с пунктом 9.1 Методических указаний № 226 данный объект оценки в результате группировки отнесён к 5 сегменту «Отдых (рекреация)» с присвоением кода расчета вида использования 04:097 «Объекты придорожного сервиса. Предоставление гостиничных услуг в качестве придорожного сервиса», наименование расчетной подгруппы: Гостиницы 1.

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

В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:

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

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

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

В отчете отсутствует обоснование применения корректировочных коэффициентов на физические характеристики объектов - площадь. В таблицах №№ 18-19 на странице 57 отчета указаны корректировочные коэффициенты на площадь со ссылкой на таблицу № 33 («Справочник оценщика недвижимости – 2020» Земельные участки. Часть I. Полная версия по состоянию на октябрь 2020 г., Приволжский центр методологического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород). Однако приведенные расчетные корректировочные коэффициенты отсутствуют в таблице 33.

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

Оценщик на с. 7 отчета указывает в качестве основания для проведения оценки - договор от 08.09.2022 № 2-081602 КСЗ, однако данный документ отсутствует в приложенных документах.

ВЫВОД

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

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

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 3:

Члены комиссии	За	Против
Калабухов Геннадий Алексеевич	За	
Волков Владимир Викторович	За	
Кнуров Александр Дмитриевич	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Тархов Александр Евгеньевич	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	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 **36:25:6945026:8763**.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 4:

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

Кнуров Александр Дмитриевич	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Тархов Александр Евгеньевич	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Юсупов Сергей Валентинович	За	

за – 7 членов комиссии;
против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Отклонить заявление.

Вопрос 5. Рассмотрение заявления общества с ограниченной ответственностью «Галант» (ОГРН 1023600645683, 397520, Воронежская область, г. Бутурлиновка, ул. 3 Интернационала, д. 259) от 08.11.2022 № 337 (кадастровый номер 36:05:0100217:7).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:05:0100217:7 Воронежская область, р-н Бутурлиновский, г. Бутурлиновка, ул. 3 Интернационала, д. 259
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	15 206 799,04
Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.
Сведения о СРО оценщиков, члены которой осуществили определение рыночной стоимости объекта недвижимости	Саморегулируемая организация оценщиков «Союз «Федерация Специалистов Оценщиков»
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	ООО «Оценка и консалтинг»
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	6 130 000,00

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

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией ГБУ ВО «ЦГКО ВО» (исх. от 22.11.2022 № 52/3-12/379), согласно которой в Перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром, земельный участок с кадастровым номером 36:05:0100217:7 представлял собой земельный участок с наименованием вида использования по документу: «для размещения автозаправочных станций». В соответствии с пунктом 9.1 Методических указаний № 226, данный объект оценки в

результате группировки отнесён к 6 сегменту «Производственная деятельность» с присвоением кода расчета вида использования 04:095 «Объекты придорожного сервиса. Размещение автозаправочных станций (бензиновых, газовых)», наименование расчетной подгруппы: 04.099.02.02.

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

В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:

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

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

Оценщиком не учтено различие оцениваемого земельного участка и объекта-аналога № 2 в характере доступа к земельному участку. Объект-аналог № 2 (с. 43) имеет доступ к автодороге через соседний земельный участок, тогда как оцениваемый земельный участок прилегает к автодороге. На с. 23 отчета приведена таблица ценообразующих факторов для земельных участков под индустриальную застройку, в числе которых указан фактор свободного подъезда к участку (источник – «Справочник оценщика недвижимости-2018. Земельные участки», часть 2, под редакцией Л. А. Лейфера). Согласно пояснению, приведенному в первой части данного справочника, наличие свободного подъезда к земельному участку предполагает доступ от автодороги, минуя соседние участки (Справочник оценщика недвижимости-2018. Земельные участки», часть 1, под редакцией Л. А. Лейфера, с. 238, табл. 100). Авторами справочника рекомендован корректирующий коэффициент 1,22 для применения к цене земельного участка, подъезд к которому от автодороги возможен только через соседние участки; основание для неприменения в отчете данной корректировки 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 **36:05:0100217:7**.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 5:

Члены комиссии	За	Против
Калабухов Геннадий Алексеевич	За	
Волков Владимир Викторович	За	
Кнуров Александр Дмитриевич	За	

Сенцова Марина Владимировна	За	
Тархов Александр Евгеньевич	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Юсупов Сергей Валентинович	За	

за – 7 членов комиссии;
против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Отклонить заявление.

Вопрос 6. Рассмотрение заявления

от 08.11.2022

№ 338 (кадастровый номер 36:16:2001011:1386).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Помещение
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:16:2001011:1386 Воронежская область, р-н Новоусманский, п. Отрадное, ул. Промышленная, 4г
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	52 404 571,90
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 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.)	28 097 000,00

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

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией администрации Новоусманского муниципального района Воронежской области (вх. от 22.11.2022 № 52/3-1-22/164), согласно которой администрация Новоусманского муниципального района Воронежской области не возражает против снижения кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 36:16:2001011:1386.

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией ГБУ ВО «ЦГКО ВО» (исх. от 22.11.2022 № 52/3-12/379), согласно которой в

Перечне, предоставленном Росреестром, объект капитального строительства недвижимости с кадастровым номером 36:16:2001011:1386 представлял собой помещение, назначение – нежилое, наименование – «нежилое помещение», год ввода в эксплуатацию – 2017 г., количество этажей (в том числе подземных 0) – 2, материал стен – из прочих материалов, класс конструктивной системы - КС-3, группа капитальности – III и(или) IV. В результате группировки объект отнесён к группе ОЗС\УПКС.

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

В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:

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

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

Местоположение объектов-аналогов № 2 и № 3, использованных в рамках сравнительного подхода, необоснованно определено как «населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра» (с. 33 отчета), тогда как данные объекты по статусу населенного пункта относятся и к «прочим населенным пунктам» (согласно таблице на с. 28 отчета). Оценщиком не приведены критерии выбора статуса населенного пункта.

Местоположение объекта-аналога № 1, использованного в рамках доходного подхода, необоснованно определено как «населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра» (с. 37 отчета), тогда как данные объекты по статусу населенного пункта относятся и к «прочим населенным пунктам» (согласно таблице на с. 39 отчета). Оценщиком не приведены критерии выбора статуса населенного пункта.

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 **36:16:2001011:1386**.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 6:

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

Кнуров Александр Дмитриевич	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Тархов Александр Евгеньевич	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Юсупов Сергей Валентинович	За	

за – 7 членов комиссии;
против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Отклонить заявление.

Вопрос 7. Рассмотрение заявления

от 08.11.2022 №339 (кадастровый номер 36:16:2001011:1328).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Здание
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:16:2001011:1328 Воронежская область, р-н Новоусманский, п. Отрадное, ул. Промышленная, д. 11а
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	14 766 680,59
Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.
Сведения о СРО оценщиков, члены которой осуществили определение рыночной стоимости объекта недвижимости	Некоммерческое партнерство «Сообщество специалистов-оценщиков «СМАО»
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	Частнопрактикующий оценщик Трюшниковая Юлия Александровна
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	11 734 000,00

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

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией администрации Новоусманского муниципального района Воронежской области (вх. от 22.11.2022 № 52/3-1-22/164), согласно которой администрация Новоусманского муниципального района Воронежской области не возражает против снижения кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 36:16:2001011:1328.

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией

ГБУ ВО «ЦГКО ВО» (исх. от 22.11.2022 № 52/3-12/379), согласно которой в Перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром, объект недвижимости с кадастровым номером 36:16:2001011:1328 имел: вид объекта недвижимости – «Здание», назначение здания – «Нежилое», наименование – «Склад № 1», площадь – «1097,1», год ввода в эксплуатацию – «2016», количество этажей (в том числе подземных) – «1», количество подземных этажей – «1», материал стен – «Из прочих материалов», класс конструктивной системы – «КС-3».

В соответствии с пунктом 9.1 методических указаний о государственной кадастровой оценке, утвержденных приказом Минэкономразвития РФ от 12.05.2017 № 226, данный объект оценки в результате группировки отнесён к группе 7 «Производственные, производственно-складские и административно-производственные здания площадью до 100 кв. м» с присвоением кода подгруппы 0723 «Складские здания, кроме ангаров», наименование расчетной подгруппы «ОЗС/Затратный подход».

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

Отказ от применения корректировки на дату предложения (с. 26 отчета) не обоснован, так как даты предложения объектов-аналогов №№ 1, 2, 3 отличаются и составляют «23.06.2020 г.», «18.12.2019 г.» и «26.11.2020 г.» соответственно (с. 35 отчета).

В отчете имеются арифметические ошибки при расчете рыночной стоимости объекта оценки. В таблице 17 (сс. 31-33) значения итоговых удельных показателей стоимости объектов-аналогов №№ 1, 3 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 **36:16:2001011:1328**.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 7:

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

за – 7 членов комиссии;
против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:
Отклонить заявление.

Вопрос 8. Рассмотрение заявления

от 08.11.2022 №340 (кадастровый номер 36:16:2001011:1387).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Помещение
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:16:2001011:1387 Воронежская область, р-н Новоусманский, п. Отрадное, ул. Промышленная, 4
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	48 564 236,86
Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.
Сведения о СРО оценщиков, члены которой осуществили определение рыночной стоимости объекта недвижимости	Некоммерческое партнерство «Сообщество специалистов-оценщиков «СМАО»
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	Частнопрактикующий оценщик Трюшниковая Юлия Александровна
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	26 284 000,00

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

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией администрации Новоусманского муниципального района Воронежской области (вх.

от 22.11.2022 № 52/3-1-22/164), согласно которой администрация Новоусманского муниципального района Воронежской области не возражает против снижения кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 36:16:2001011:1387.

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией ГБУ ВО «ЦГКО ВО» (исх. от 22.11.2022 № 52/3-12/379), согласно которой в Перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром, объект недвижимости с кадастровым номером 36:16:2001011:1387 содержал сведения о наименовании: «Нежилое помещение», имел вид объекта недвижимости – помещение, площадь – 1214, год завершения строительства (год ввода в эксплуатацию) – 2017, количество этажей – 2, материалы стен – из прочих материалов, класс конструктивной системы – КС-3.

В соответствии с пунктом 9.1 методических указаний о государственной кадастровой оценке, утвержденных приказом Минэкономразвития РФ от 12.05.2017 № 226, данный объект оценки в результате группировки отнесён к 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/УПКС».

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

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».

На сс. 28–29 отчета в разделе 7.2.2 «Введение и обоснование корректировок» корректировка на местоположение в пределах населенного пункта для объекта оценки и объекта-аналога № 3 определена необоснованно. Для объекта оценки использован корректирующий коэффициент 0,75 (в соответствии с таблицей, приведенной на с. 40 отчета), который применим к объектам, расположенным в «спальных микрорайонах среднеэтажной застройки», тогда как объект оценки

расположен в «районе вокруг крупных промпредприятий». Для объекта-аналога № 3 использован корректирующий коэффициент 0,88 (в соответствии с таблицей, приведенной на с. 40 отчета), который применим к объектам, расположенным в «центрах административных районов города», вместе с тем объект-аналог № 3 расположен в непосредственной близости от автомобильной дороги Р298. В отчете не описаны критерии выбора статуса населенного пункта.

На с. 42 отчета, при определении корректировки на арендуемую площадь объекта, оценщиком без обоснования принято значение коэффициента торможения в размере -0,077. Вместе с тем, данное значение допустимо применять в отношении объектов, расположенных в городах с численностью 500–1000 тыс. человек. Объект оценки и объекты-аналоги №№ 1, 2, 3, расположены в городах с численностью менее 500 тыс. человек (п. Отрадное, с. Рождественская Хава, г. Семилуки, с. Новая Усмань).

В отчете имеются арифметические ошибки при расчете рыночной стоимости объекта оценки. В таблице 17 (сс. 32-34) 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 **36:16:2001011:1387**.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 8:

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

за – 7 членов комиссии;

против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Отклонить заявление.

Вопрос 9. Рассмотрение заявления акционерного общества «Торговый центр» (ОГРН 1023601494575, 396073, Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Победы, д. 1) от 09.11.2022 № 341 (кадастровый номер 36:33:0002201:193).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Здание
Кадастровый номер объекта	36:33:0002201:193

недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Победы, д. 1
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	107 840 498,29
Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.
Сведения о СРО оценщиков, члены которой осуществили определение рыночной стоимости объекта недвижимости	Некоммерческое партнерство саморегулируемая организация «Деловой союз оценщиков»
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	ООО «Статус»
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	71 186 000,00

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

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией ГБУ ВО «ЦГКО ВО» (исх. от 22.11.2022 № 52/3-12/379), согласно которой в Перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром, объект капитального строительства с кадастровым номером 36:33:0002201:193 имел вид объекта – здание, назначение – нежилое, наименование по документу: «отдельно стоящее здание – торговый центр», год завершения строительства – 1993 г., этажность – 3, в том числе подземных - 1, материал стен – кирпичные, класс конструктивной системы - КС-1, группа капитальности – I. В соответствии с пунктом 9.1 Методических указаний №226 данный объект оценки в результате группировки отнесен к группе 4 «Объекты коммерческого назначения, предназначенные для оказания услуг населению, включая многофункционального назначения» с присвоением подгруппы 0403 «Прочие многофункциональные торгово-сервисные комплексы, торгово-административные объекты, торгово-развлекательные объекты, за исключением отдельно стоящих зданий концертных залов, спортивно-концертных комплексов, кинотеатров, комплексов аттракционов, торгово-складские объекты, торговые базы», наименование расчетной группы Все ОН\ ОЗС\Затратный подход.

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

В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:

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

Нарушены требования п. 5 ФСО № 3, согласно которому «информация, приведенная в отчете об оценке, существенным образом влияющая на стоимость объекта оценки, должна быть подтверждена», 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», а также п. 22е ФСО №7 «для сравнения объекта оценки с другими объектами недвижимости, с которыми были совершены сделки или которые представлены на рынке для их совершения, обычно используются следующие элементы сравнения: передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав; условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия); условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия)».

Оценщиком не обоснован отказ от применения корректировки на дату предложения (с. 59 отчета), так как даты предложения объектов-аналогов №№ 2, 3 и дата оценки отличаются: дата предложения объекта-аналога №2 – 24.12.2019 (с. 49,55 отчета), объекта-аналога №3 – 16.04.2020 (с. 49,57 отчета), дата оценки – 01.01.2021 (с. 53, 55, 57 отчета).

На с. 62 отчета при использовании корректировки на площадь применяются данные коэффициента торможения 2015 года. Не обосновано применение величины коэффициента торможения, рассчитанного на ретроспективную дату без учета изменившихся рыночных условий.

На с.71 отчета представлен необоснованный отказ от корректировки на передаваемые права на объект. Оценщик отмечает, что «корректировка по данному фактору равна 0 %, так как в объем передаваемых прав на здания для объектов-аналогов и объекта оценки входит право собственности». Однако на с. 67 отчета в тексте объявления объекта-аналога № 2 содержится информация о том, что объект-аналог № 2 сдан в аренду на 10 лет, на с. 69 отчета в тексте объявления объекта-аналога № 3 содержится информация о том, что объект-аналог № 3 находится в долгосрочной аренде, таким образом отказ от корректировки на передаваемые права не обоснован. Информация на сс. 68, 70 отчета о том, что в объявлении нет информации о существующем виде права на объект –аналог вводит в заблуждение.

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» №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), а также не должно допускать неоднозначного толкования полученных результатов».

В отчете выявлена противоречивая информация:

при описании корректировки на тип помещения, этаж расположения (с. 75 отчета) в части указания долей площади объектов-аналогов №№ 1-3;

в части указания вида права объектов-аналогов №№ 1-3 в таблице 31 (с. 81 отчета). Объекты-аналоги согласно информации, представленной в объявлениях, сдаются в аренду (сс. 82-85), однако в таблице 31 оценщик указал на право собственности для объектов-аналогов №№ 1-3;

в части наименования таблиц № 20 и № 21 на сс. 55-56 отчета. Указано, что в таблицах произведен расчет рыночной стоимости под объектом-аналогом № 1, между тем, в таблице № 20 представлен расчет рыночной стоимости под объектом-аналогом № 2, в таблице № 21 – под объектом-аналогом № 3.

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. 31-36 отчета). Кроме того, копии страниц объявлений на сс.82,83 не читаемы.

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 **36:33:0002201:193**.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 9:

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

за – 7 членов комиссии;
против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Отклонить заявление.

Вопрос 10. Рассмотрение заявления индивидуального предпринимателя Елисейевой Юлии Викторовны (ОГРНИП 315366800066978, 394033, г. Воронеж, ул. МОПРа, д. 15, кв. 68) от 10.11.2022 № 342 (кадастровый номер 36:34:0505054:21).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:34:0505054:21 Воронежская область, г. Воронеж, ул. Южно-Моравская, 1г

Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	18 220 925,00
Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.
Сведения о СРО оценщиков, члены которой осуществили определение рыночной стоимости объекта недвижимости	Саморегулируемая организация Ассоциация «Русское общество оценщиков»
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	ООО «ФИНАНСОВЫЙ-КОНСАЛТИНГ»
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	12 390 250,00

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 18.11.2022 № 52/3-1-22/161), согласно которой администрация городского округа город Воронеж считает нецелесообразным уменьшение кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 36:34:0505054:21.

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией ГБУ ВО «ЦГКО ВО» (исх. от 22.11.2022 № 52/3-12/379), согласно которой в Перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром, земельный участок с кадастровым номером 36:34:0505054:21 имел следующий вид использования по документу: «Проектирование и строительство автосервиса». В соответствии с пунктом 9.1 Методических указаний № 226 данный объект оценки в результате группировки отнесён к 6 сегменту «Производственная деятельность» с присвоением кода расчета вида использования 04:099 «Объекты придорожного сервиса. Размещение мастерских, предназначенных для ремонта и обслуживания автомобилей и прочих объектов придорожного сервиса», наименование расчетной группы - Все ОН\04.099\04.099.01/.

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

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

В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:

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

ВЫВОД

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

Председательствующим на голосовании вынесен вопрос об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером **36:34:0505054:21** 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	
Кнуров Александр Дмитриевич	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Тархов Александр Евгеньевич	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	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 **36:34:0505054:21** в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

Вопрос 11. Рассмотрение заявления индивидуального предпринимателя Оноприева Александра Владимировича (ОГРНИП 304362715600052, 396655, Воронежская область, г. Россошь, ул. Слесарная, д. 125) от 11.11.2022 № 343 (кадастровый номер 36:27:0010803:161).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Здание
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:27:0010803:161 Воронежская область, р-н Россошанский, г. Россошь, пл. Октябрьская, д. 150в
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	11 120 234,67

Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.
Сведения о СРО оценщиков, члены которой осуществили определение рыночной стоимости объекта недвижимости	Некоммерческое партнерство «Сообщество специалистов-оценщиков «СМАО»
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	Частнопрактикующий оценщик Трюшниковая Юлия Александровна
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	7 539 000,00

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

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией ГБУ ВО «ЦГКО ВО» (исх. от 22.11.2022 № 52/3-12/379), согласно которой в Перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром, объект недвижимости с кадастровым номером 36:27:0010803:161 представлял собой здание, назначение – нежилое, наименование – «Магазин», год ввода в эксплуатацию – 2016 г., количество этажей (в том числе подземных) – 1, материал стен – из прочих материалов, класс конструктивной системы - КС-3, группа капитальности – III и(или) IV. В результате группировки объект отнесён к группе ОЗС\Затратный подход\0402.

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

В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:

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

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

В отчете отсутствует обоснование отнесения местоположения объекта-аналога № 3, использованного в рамках сравнительного подхода, к центру административного района города (с. 49).

В отчете отсутствует обоснование отнесения местоположения объекта оценки к району крупной автомагистрали (с. 49, 53).

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 **36:27:0010803:161**.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 11:

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

за – 7 членов комиссии;
против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Отклонить заявление.

Вопрос 12. Рассмотрение заявления общества с ограниченной ответственностью «ТЕХНОЦЕНТР-ЮГ» (ОГРН 1033600117143, 394002, г. Воронеж, ул. Димитрова, д. 124а) от 15.11.2022 № 344 (кадастровый номер 36:34:0305003:533).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:34:0305003:533 Воронежская область, г. Воронеж, ул. Димитрова, 138
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	30 825 910,01
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 «Воронежстройинформ»
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	17 041 275,00

С.В. Юсупов сообщил, что состав документов, поданных в комиссию, соответствует перечню документов, определенному частью 9 статьи 22

Федерального закона от 03.07.2016 № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке».

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией ГБУ ВО «ЦГКО ВО» (исх. от 22.11.2022 № 52/3-12/379), согласно которой в Перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром, земельный участок с кадастровым номером 36:34:0305003:533 имел следующий вид использования по документу: «станция техобслуживания», что дало основание присвоить код расчёта вида использования 04:099 «Объекты придорожного сервиса. Размещение мастерских, предназначенных для ремонта и обслуживания автомобилей, и прочих объектов придорожного сервиса».

Кроме того, в Перечне содержалась информация об оспаривании вышеуказанного земельного участка, что дало основание отнести данный объект оценки к 14 сегменту «Иное использование». В соответствии с пунктом 9.1 Методических указаний №226, данный объект оценки в результате группировки отнесен к группе расчета 14.000.

В результате группировки объект оценки отнесён 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.

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 **36:34:0305003:533** в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 12:

Члены комиссии	За	Против
Калабухов Геннадий Алексеевич	За	
Волков Владимир Викторович	За	
Кнуров Александр Дмитриевич	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Тархов Александр Евгеньевич	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	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 **36:34:0305003:533** в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

Вопрос 13. Рассмотрение заявления

от 15.11.2022 № 345 (кадастровый

номер 36:05:2600026:77).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Здание
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:05:2600026:77 Воронежская область, р-н Бутурлиновский, с. Козловка, ул. Дзержинского, 32/1
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	10 851 557,81
Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.
Сведения о СРО оценщиков, члены которой осуществили определение рыночной стоимости объекта недвижимости	Некоммерческое партнерство «Сообщество специалистов-оценщиков «СМАО»
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	ООО «Проф-Оценка»
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	5 416 500,00

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

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией ГБУ ВО «ЦГКО ВО» (исх. от 22.11.2022 № 52/3-12/379), согласно которой объект недвижимости с кадастровым номером 36:05:2600026:77 представлял собой здание, назначение – нежилое, наименование – «магазин», год ввода в эксплуатацию – 1985 г., количество этажей – 1, материал стен – крупнопанельные, класс конструктивной системы - КС-3, группа капитальности – I и (или) II. В результате группировки объект отнесен к группе ОЗС\Затратный подход

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

В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:

Отчет об оценке содержит нарушения требований Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», а также установленных федеральными стандартами оценки требований к описанию в

отчете об оценке информации, используемой при проведении оценки, которые выражаются в следующем.

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

Оценщиком не учтено различие объекта оценки и объекта-аналога №3 (с. 79), использованного в рамках сравнительного подхода, состоящее в том, что объект-аналог №3 является памятником архитектуры, согласно данным ЕГРН, тогда как объект оценки памятником архитектуры не является.

Оценщиком не учтено различие объекта оценки и объекта-аналога №1, использованного в рамках сравнительного подхода, состоящее в том, что объект-аналог №1 предлагается к продаже на торгах по банкротству (вынужденное отчуждение), согласно данным объявления (с. 77), тогда как объект оценки не является имуществом, подлежащим продаже при банкротстве.

При составлении отчета нарушено требование п. 5 ФСО №3, согласно которому, содержание отчета об оценке не должно вводить в заблуждение заказчика оценки и иных заинтересованных лиц (пользователи отчета об оценке).

Оценщиком необоснованно применена корректировка на техническое состояние здания к ценам объектов-аналогов №№ 2, 4 (с. с. 78, 80), использованных в рамках сравнительного подхода, а также, к ценам объектов-аналогов №№ 1, 3, 5 (с. с. 83, 85, 87), использованных в рамках доходного подхода. В отчете отсутствует подтвержденная информация о техническом состоянии зданий-аналогов; различия в техническом состоянии зданий-аналогов и объекта оценки не выявлены на основании приведенных в отчете фотографий.

Оценщиком необоснованно применена корректировка на состояние внутренней отделки к ценам объектов-аналогов №№ 2, 4 (с. с. 78, 80) использованных в рамках сравнительного подхода, а также, к ценам объектов-аналогов №№ 1, 3, 5 (с. с. 83, 85, 87), использованных в рамках доходного подхода. В отчете отсутствует подтвержденная информация о состоянии внутренней отделки объектов-аналогов; различия в состоянии внутренней отделки объектов-аналогов и объекта оценки не выявлены на основании приведенных в отчете фотографий.

Оценщиком необоснованно применена корректировка на материал стен здания к цене объекта-аналога №4 (с. 80), использованного в рамках сравнительного подхода, поскольку данная корректировка отражает различие в стоимости зданий с кирпичными стенами и зданий с крупнопанельными стенами, тогда как объект-аналог №4 имеет деревянные стены, согласно данным ЕГРН.

Оценщиком необоснованно применена корректировка на материал стен к цене объекта-аналога №5 (с. 82), использованного в рамках сравнительного подхода, а также, к ценам объектов-аналогов №№ 2, 4 (с. с. 84, 86), использованных в рамках доходного подхода, поскольку в отчете отсутствует подтвержденная информация о материале стен указанных объектов-аналогов.

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

Оценщиком приведены объявления о предложении к продаже объектов-аналогов, имеющие даты обновления позже даты оценки (с. с. 81, 83), тогда как данные объявления в контексте данного отчета об оценке не представляют собой информацию, приведенную для подтверждения тенденций 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 **36:05:2600026:77**.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 13:

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

за – 7 членов комиссии;
против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Отклонить заявление.

Вопросы 14-15. Рассмотрение заявления

17.11.2022 № 347 (кадастровые номера 36:04:0103059:307, 36:04:0103059:427).

ОТ

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:04:0103059:307 Воронежская область, Борисоглебский городской округ, г. Борисоглебск, ул. 40 лет Октября, 245
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	5 451 482,01
Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.
Сведения о СРО оценщиков, члены которой осуществили определение	Некоммерческое партнерство «Сообщество специалистов-оценщиков»

рыночной стоимости объекта недвижимости	«СМАО»
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	Частнопрактикующий оценщик Трюшникова Юлия Александровна
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	3 344 000,00

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:04:0103059:427 Воронежская область, Борисоглебский городской округ, г. Борисоглебск, ул. 40 лет Октября, 249
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	5 288 280,45
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.)	3 375 300,00

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 22.11.2022 № 52/3-12/379), согласно которой в Перечне, предоставленном Росреестром,

земельный участок с кадастровым номером 36:04:0103059:427 содержал сведения о виде разрешенного использования по документу: «магазины (торговой площадью не более 350 кв.м)». В соответствии с пунктом 9.1 Методических указаний № 226 данный объект оценки в результате группировки отнесён к 4 сегменту «Предпринимательство» с присвоением кода расчета вида использования 04:040 «Магазины. Здания, сооружения, помещения, предназначенные для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5 000 кв. м», наименование расчетной подгруппы 04:000.02.01;

земельный участок с кадастровым номером 36:04:0103059:307 содержал сведения о виде разрешенного использования по документу: «Для эксплуатации магазина смешанных групп товаров, для эксплуатации жилого дома». В соответствии с пунктом 9.1 Методических указаний № 226 данный объект оценки в результате группировки отнесён к 4 сегменту «Предпринимательство» с

присвоением кода расчета вида использования 04:040 «Магазины. Здания, сооружения, помещения, предназначенные для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5 000 кв. м», наименование расчетной подгруппы 04:000.02.01.

Кадастровая стоимость данных объектов рассчитывалась сравнительным подходом методом статистического (регрессионного) моделирования.

В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:

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

ВЫВОД

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

Председательствующим на голосовании вынесен вопрос об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером **36:04:0103059:307** 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	
Кнуров Александр Дмитриевич	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Тархов Александр Евгеньевич	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	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 **36:04:0103059:307** 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 **36:04:0103059:427** в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 15:

Члены комиссии	За	Против
Калабухов Геннадий Алексеевич	За	
Волков Владимир Викторович	За	
Кнуров Александр Дмитриевич	За	

Сенцова Марина Владимировна	За	
Тархов Александр Евгеньевич	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	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 **36:04:0103059:427** в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

Вопрос 16. Рассмотрение заявления публичного акционерного общества «Ростелеком» (ОГРН 1027700198767, 191167, г. Санкт-Петербург, вн. тер. г. Муниципальный округ Смольнинское, Синопская набережная, д. 14а) от 17.11.2022 № 348 (кадастровый номер 36:01:0010225:80).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Сооружение
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:01:0010225:80 Воронежская область, р-н Аннинский, п.г.т. Анна, ул. Ватутина, д. 129
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	13 866 386,91
Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.
Сведения о СРО оценщиков, члены которой осуществили определение рыночной стоимости объекта недвижимости	Некоммерческое партнерство «Сообщество специалистов-оценщиков «СМАО»
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	Частнопрактикующий оценщик Трюшникова Юлия Александровна
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	7 302 000,00

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

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией ГБУ ВО «ЦГКО ВО» (исх. от 22.11.2022 № 52/3-12/379), согласно которой в Перечне, предоставленном Росреестром, объект капитального строительства с кадастровым номером 36:01:0010225:80 имел наименование по документу: «гараж», год ввода в эксплуатацию – 2001 г., этажность – 1, материал стен - Кирпичные, класс конструктивной системы - КС-1, группа капитальности – I.

В соответствии с пунктом 9.1 методических указаний о государственной кадастровой оценке, утвержденных приказом Минэкономразвития РФ от 12.05.2017 № 226, данный объект оценки в результате группировки отнесён к группе 3 «Объекты, предназначенные для хранения транспорта» с присвоением кода подгруппы 0307 «Гаражи производственные, ведомственные для спецтехники, включая гаражи, депо пожарных машин», наименование расчетной подгруппы «ОЗС/Затратный подход».

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

В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:

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 **36:01:0010225:80** в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 16:

Члены комиссии	За	Против
Калабухов Геннадий Алексеевич	За	
Волков Владимир Викторович	За	
Кнуров Александр Дмитриевич	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Тархов Александр Евгеньевич	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	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 **36:01:0010225:80** в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

Вопрос 17. Рассмотрение заявления

от

17.11.2022 № 349 (кадастровый номер 36:18:0500001:350).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Здание
Кадастровый номер объекта	36:18:0500001:350

недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	Воронежская область, р-н Ольховатский, Ольховатское городское поселение, п. Заболотовка, ул. Базарная, 1и
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	16 962 556,62
Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.
Сведения о СРО оценщиков, члены которой осуществили определение рыночной стоимости объекта недвижимости	Некоммерческое партнерство «Сообщество специалистов-оценщиков «СМАО»
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	Частнопрактикующий оценщик Трюшникова Юлия Александровна
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	9 513 000,00

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

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией ГБУ ВО «ЦГКО ВО» (исх. от 22.11.2022 № 52/3-12/379), согласно которой в Перечне, предоставленном Росреестром, объект недвижимости с кадастровым номером 36:18:0500001:350 имел наименование: «нежилое помещение-магазин», год ввода в эксплуатацию – 2020 г., этажность – 2, материал стен – из прочих материалов, класс конструктивной системы - КС-3, группа капитальности – III и(или) IV. В результате группировки объект отнесен к группе Все ОН\ОЗС\Затратный подход, код подгруппы: 0402.

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

В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:

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

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

Оценщиком не приведено обоснование отнесения местоположения объекта-аналога №1 (с. с. 44, 60,61), использованного в рамках доходного подхода, к центру

административного района населенного пункта.

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

Оценщиком не учтено различие по местоположению относительно «красной» линии улицы оцениваемого объекта и объекта-аналога №3 (с. с. 44, 62), использованного в рамках доходного подхода, а также, не проведена корректировка по данному элементу сравнения. Оцениваемый объект расположен на «красной» линии улицы, тогда как объект-аналог №3 расположен в глубине массива застройки.

ВЫВОД

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

Председательствующим на голосовании вынесен вопрос об отклонении заявления о пересмотре кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером **36:18:0500001:350**.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 17:

Члены комиссии	За	Против
Калабухов Геннадий Алексеевич	За	
Волков Владимир Викторович	За	
Кнуров Александр Дмитриевич	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Тархов Александр Евгеньевич	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	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 «СМУ-ЗН» (ОГРН 1083668001340, 394038, г. Воронеж, ул. Космонавтов, д. 2е, офис 156) от 17.11.2022 № 350 (кадастровый номер 36:34:0513046:1266).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Здание
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:34:0513046:1266 Воронежская область, г. Воронеж, ул. Тепличная, д. 26/7
Кадастровая стоимость объекта	26 592 376,89

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.)	22 514 800,00

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

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией ГБУ ВО «ЦГКО ВО» (исх. от 22.11.2022 № 52/3-12/379), согласно которой в Перечне, предоставленном Росреестром, объект капитального строительства с кадастровым номером 36:34:0513046:1266 представлял собой здание, назначение – нежилое, наименование – «нежилое здание (здание универсального магазина)», год ввода в эксплуатацию – 2014 г., количество этажей (в том числе подземных) – 3, количество подземных этажей – 1, материал стен – кирпичные, класс конструктивной системы - КС-1, КС-3, группа капитальности – I и (или) II. В результате группировки объект отнесен к группе ОЗС\Затратный подход\0402.

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

В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:

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

ВЫВОД

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

Председательствующим на голосовании вынесен вопрос об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером **36:34:0513046:1266** 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	

Кнуров Александр Дмитриевич	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Тархов Александр Евгеньевич	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	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 **36:34:0513046:1266** в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

Вопрос 19. Рассмотрение заявления общества с ограниченной ответственностью «СМУ-ЗК» (ОГРН 1163668080311, 394038, г. Воронеж, ул. Космонавтов, д. 2е, офис 201) от 17.11.2022 № 351 (кадастровый номер 36:34:0545001:2335).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Здание
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:34:0545001:2335 Воронежская область, г. Воронеж, ул. Острогжская, д. 164б
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	35 462 485,06
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 «Русское общество оценщиков»
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	ООО «ФИНАНСОВЫЙ- КОНСАЛТИНГ»
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	30 427 900,00

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

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией ГБУ ВО «ЦГКО ВО» (исх. от 22.11.2022 № 52/3-12/379), согласно которой в Перечне, предоставленном Росреестром, объект недвижимости с кадастровым номером 36:34:0545001:2335 представлял собой здание, назначение – нежилое, наименование – «универсальный магазин», год ввода в эксплуатацию – 2016 г.,

количество этажей (в том числе подземных) – 2, материал стен – из мелких бетонных блоков, класс конструктивной системы - КС-3, группа капитальности – I и (или) II. В результате группировки объект отнесён к группе ОЗС\Затратный подход\0402.

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

В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:

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

ВЫВОД

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

Председательствующим на голосовании вынесен вопрос об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером **36:34:0545001:2335** 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	
Кнуров Александр Дмитриевич	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Тархов Александр Евгеньевич	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Юсупов Сергей Валентинович	За	

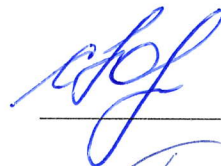
за – 7 членов комиссии;
против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Определить кадастровую стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером **36:34:0545001:2335** 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



С.В. Юсупов

Секретарь



Е.Ю. Башкатова