



**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 № 14

заседания комиссии по рассмотрению споров о результатах определения
кадастровой стоимости при департаменте имущественных и земельных отношений
Воронежской области

17.08.2022
14:00 часов

г. Воронеж, пл. Ленина,
д.12, каб.216

Председатель Комиссии

Сергей Валентинович
Юсупов

Секретарь Комиссии

Екатерина Юрьевна
Башкатова

ПРИСУТСТВОВАЛИ:

члены Комиссии:

Заместитель руководителя департамента финансов
Воронежской области

Владимир Викторович
Волков

Общественный представитель Уполномоченного
по защите прав предпринимателей в Воронежской
области

Марина Владимировна
Сенцова

Заместитель генерального директора
ОАО «Воронежстройинформ», оценщик

Дмитрий Сергеевич
Чернов

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

Александр Евгеньевич
Тархов

Консультант исполнительного аппарата
Ассоциации «Совет муниципальных образований
Воронежской области»

Александр Дмитриевич
Кнуров

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

Алексей Игоревич
Москалев

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

Главный специалист отдела кадастровой оценки
ГБУ ВО «ЦГКО ВО»

Елена Вячеславовна
Немцова

Докладчик Сергей Валентинович Юсупов

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

ПОВЕСТКА ДНЯ:

1. Рассмотрение заявления
от 21.07.2022 №157 (кадастровый номер
36:34:0310011:7).
2. Рассмотрение заявления
от 21.07.2022 №158 (кадастровый
номер 36:34:0209016:2249).
3. Рассмотрение заявления
от 21.07.2022 №159 (кадастровый
номер 36:34:0209016:2248).
4. Рассмотрение заявления
от 10.08.2022 №193 (кадастровые номера
36:34:0305003:531, 36:34:0305003:532, 36:34:0305003:534).
5. Рассмотрение заявления
от 22.07.2022 №161 (кадастровый номер 36:34:0305003:533).
6. Рассмотрение заявления
от 10.08.2022 №194 (кадастровый номер
36:34:0203011:2524).
7. Рассмотрение заявления

от 27.07.2022 №169
(кадастровые номера 36:34:0102003:11424, 36:34:0102003:11423).

8. Рассмотрение заявления

от

29.07.2022 №173 (кадастровый номер 36:34:0506046:58).

9. Рассмотрение заявления

от 29.07.2022 №174 (кадастровый номер

36:14:0790021:274).

10. Рассмотрение заявления

от 04.08.2022 №175 (кадастровый номер 36:05:0100217:7).

11. Рассмотрение заявления

от 04.08.2022 №176

(кадастровый номер 36:34:0209020:4914).

12. Рассмотрение заявления

от 10.08.2022 №195 (кадастровый номер 36:34:0105039:1425).

13. Рассмотрение заявления

от 04.08.2022 №178 (кадастровые

номера 36:34:0209014:2181, 36:34:0209014:111).

14. Рассмотрение заявления

от 05.08.2022 №179 (кадастровые номера

36:33:0000000:126, 36:33:0003502:604).

15. Рассмотрение заявления

от 08.08.2022 №180 (кадастровый номер 36:27:0010600:49).

16. Рассмотрение заявления

от 08.08.2022 №181 (кадастровый номер 36:34:0105038:5134).

17. Рассмотрение заявления

от 08.08.2022 №182 (кадастровый номер 36:34:0105038:4074).

18. Рассмотрение заявления

от 08.08.2022 №183

(кадастровый номер 36:34:0209020:63).

19. Рассмотрение заявления

от 09.08.2022 №184 (кадастровый номер 36:34:0102010:1).

20. Рассмотрение заявления

от 09.08.2022 №185 (кадастровый

номер 36:21:0100031:82).

21. Рассмотрение заявления

от 09.08.2022 №186 (кадастровый номер

36:19:6800011:100).

22. Рассмотрение заявления

09.08.2022 №187 (кадастровый номер 36:01:0010335:82).

от

23. Рассмотрение заявления

10.08.2022 №196 (кадастровый номер 36:01:0280009:56).

от

Вопрос 1. Рассмотрение заявления

от 21.07.2022 №157 (кадастровый

номер 36:34:0310011:7).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:34:0310011:7 Воронежская область, г. Воронеж, ул. Дубровина, 15
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	34 259 461,99
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 "Русское общество оценщиков"
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	Частнопрактикующий оценщик Трюшников Евгений Сергеевич
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	22 052 000,00

С.В. Юсупов сообщил, что состав документов, поданных в комиссию, соответствует перечню документов, определенных 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 16.08.2022 №52/3-12/255), согласно которой земельный участок с кадастровым номером 36:34:0310011:7 в Перечне, предоставленном Росреестром, содержал следующую информацию о виде разрешенного использования: «Незавершенное строительство объекта».

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\06.000\06.000.01\06.000.01.01.

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

В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:

Отчет об оценке содержит нарушения требований Федерального закона №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 «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».

- Значение корректировки на красную линию для объекта-аналога №2 в расчетной таблице, значение 0,97 (с. 39 отчета) не соответствует значению из приведенного источника информации - 0,93 (с. 41 отчета).

-Объект-аналог №1 не идентифицирован согласно публичной кадастровой карте Росреестра, что не позволяет подтвердить его характеристики (вид разрешенного использования земельного участка (функциональное назначение), расположение относительно крупных автодорог, наличие свободного подъезда, характер подъездных путей, конфигурация земельного участка, доступность инженерных коммуникаций). Невозможно сделать выводы о достоверности сведений, указанных в объявлении.

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 **36:34:0310011:7**.

ГОЛОСОВАЛИ:

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

за – 8 членов комиссии;
против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Отклонить заявление.

Вопрос 2. Рассмотрение заявления

от 21.07.2022 №158 (кадастровый

номер 36:34:0209016:2249).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:34:0209016:2249 Воронежская область, г. Воронеж, проспект Труда, земельный участок 46/1
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	10 279 443,47
Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.
Сведения о СРО оценщиков, члены которой осуществили определение рыночной стоимости объекта недвижимости	Саморегулируемая организация Ассоциация "Русское общество оценщиков"
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	Частнопрактикующий оценщик Трюшников Евгений Сергеевич
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	6 119 000,00

С.В. Юсупов сообщил, что состав документов, поданных в комиссию, соответствует перечню документов, определенных 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 16.08.2022 №52/3-12/255), согласно которой в Перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром, земельный участок с кадастровым номером 36:34:0209016:2249 имел следующий вид использования по документу: «Железнодорожный путь, предприятия автосервиса, мойки, шиномонтажи».

В соответствии с пунктом 9.1 Методических указаний № 226, данный объект оценки в результате группировки отнесен к 6 сегменту «Производственная деятельность» с присвоением кода расчета вида использования 04:099 «Объекты придорожного сервиса. Размещение мастерских, предназначенных для ремонта и обслуживания автомобилей, и прочих объектов придорожного сервиса» к группе расчета 04.099.01.

Кадастровая стоимость данного объекта рассчитывалась сравнительным подходом методом статистического (регрессионного) моделирования на основе УПКС с применением мультипликатора.

Расчет удельного показателя стоимости земельного участка данной группы

произведен путем подстановки формулы, полученной при расчете группы 04:000.01 сегмента 4 «Предпринимательство». Далее к полученному значению УПКС применяется коэффициент мультипликатор на функциональное использование (определен методом парных продаж) 0,96.

В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:

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

- На с. 15 и 19 отчета, в таблицах 6 и 7, представлена информация за 2017-2019гг., тогда как дата оценки 17.03.2022г. Необходимо актуализировать сведения по состоянию на дату оценки.

- На с. 19 отчета приводится Классификатор видов разрешенного использования земельных участков, утвержденный приказом Минэкономразвития России от 01.09.2014г. № 540, указанный документ на дату оценки (17.03.2022) утратил силу.

- На с. 32 отчета, в наименовании таблицы 9 «Диапазон цен по продаже земельных участков в г. Воронеж в 2019-2020 г.», допущена опечатка, приведенная таблица содержит сведения, в том числе за 2021г.

- На с. 32-33 отчета, в анализе данных о ценах сделок и (или) предложений, не представлена информация о ценах сделок и предложений в районе расположения объекта оценки.

- На с. 49 отчета, в таблице 12, объект оценки отнесен к территориальной зоне «Многоквартирная жилая застройка». Однако, согласно публичной кадастровой карте и данным ресурса «Яндекс Карты», объект оценки расположен в зоне крупного транспортного узла и в зоне деловой и общественной активности. Местоположение объекта оценки соответствует двум зонам: «Зоны автомагистралей» (пересечение Московского проспекта и проспекта Труда) и «Центры деловой активности». Требуется внесение корректировок.

Нарушены требования п. 5 ФСО №3 в части неоднозначности толкования полученных результатов.

- На с. 21-32 отчета приведено «Кластерное деление и ценовое зонирование города Воронежа и районов Воронежской области», из которого понятно, что объект оценки и объекты-аналоги расположены в разных кластерах с разным диапазоном средних удельных цен продажи земельных участков. Вследствие этого нарушения невозможно подтвердить корректность внесения/невнесения тех или иных корректировок в рамках сравнительного подхода.

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 **36:34:0209016:2249**.

ГОЛОСОВАЛИ:

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

за – 8 членов комиссии;
против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Отклонить заявление.

Вопрос 3. Рассмотрение заявления

от 21.07.2022 №159 (кадастровый номер 36:34:0209016:2248).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:34:0209016:2248 Воронежская область, г. Воронеж, проспект Труда, земельный участок 46в
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	11 864 503,64
Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.
Сведения о СРО оценщиков, члены которой осуществили определение рыночной стоимости объекта	Саморегулируемая организация Ассоциация "Русское общество оценщиков"

недвижимости	
Сведения об оценщике, выполнившим отчет	Частнопрактикующий оценщик Трюшников Евгений Сергеевич
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	7 023 000,00

С.В. Юсупов сообщил, что состав документов, поданных в комиссию, соответствует перечню документов, определенных 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 16.08.2022 №52/3-12/255), согласно которой в Перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром, земельный участок с кадастровым номером 36:34:0209016:2248 имел следующий вид использования по документу: «Железнодорожный путь, предприятия автосервиса, мойки, шиномонтажи».

В соответствии с пунктом 9.1 Методических указаний № 226, данный объект оценки в результате группировки отнесен к 6 сегменту «Производственная деятельность» с присвоением кода расчета вида использования 04:099 «Объекты придорожного сервиса. Размещение мастерских, предназначенных для ремонта и обслуживания автомобилей, и прочих объектов придорожного сервиса» к группе расчета 04.099.01.

Кадастровая стоимость данного объекта рассчитывалась сравнительным подходом методом статистического (регрессионного) моделирования на основе УПКС с применением мультипликатора.

Расчет удельного показателя стоимости земельного участка данной группы произведен путем подстановки формулы, полученной при расчете группы 04:000.01 сегмента 4 «Предпринимательство». Далее к полученному значению УПКС применяется коэффициент мультипликатор на функциональное использование (определен методом парных продаж) 0,96.

В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:

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

- На с. 15 и 19 отчета, в таблицах 6 и 7, представлена информация за 2017-2019гг., тогда как дата оценки 17.03.2022г. Необходимо актуализировать сведения по состоянию на дату оценки.

- На с. 19 отчета приводится Классификатор видов разрешенного использования земельных участков, утвержденный приказом Минэкономразвития России от 01.09.2014г. № 540, указанный документ на дату оценки (17.03.2022) утратил силу.

- На с. 32 отчета, в наименовании таблицы 9 «Диапазон цен по продаже

земельных участков в г. Воронеж в 2019-2020 г.», допущена опечатка, приведенная таблица содержит сведения в т.ч. за 2021г.

- На сс. 32-33 отчета, в анализе данных о ценах сделок и (или) предложений, не представлена информация о ценах сделок и предложений в районе расположения объекта оценки.

- На с. 49 отчета, в таблице 12, объект оценки отнесен к территориальной зоне «Многоквартирная жилая застройка». Однако, согласно публичной кадастровой карте и Яндекс картам, объект оценки расположен в зоне крупного транспортного узла и в зоне деловой и общественной активности. Местоположение объекта оценки соответствует двум зонам: «Зоны автомагистралей» (пересечение Московского проспекта и проспекта Труда) и «Центры деловой активности». Требуется внесение корректировок.

Нарушены требования п. 5 ФСО №3 в части неоднозначности толкования полученных результатов.

- На сс. 21-32 отчета приведено «Кластерное деление и ценовое зонирование города Воронежа и районов Воронежской области», из которого понятно, что объект оценки и объекты-аналоги расположены в разных кластерах с разным диапазоном средних удельных цен продажи земельных участков. Вследствие этого нарушения невозможно подтвердить корректность внесения/невнесения тех или иных корректировок в рамках сравнительного подхода.

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 **36:34:0209016:2248**.

ГОЛОСОВАЛИ:

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

за – 8 членов комиссии;
против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Отклонить заявление.

Вопрос 4. Рассмотрение заявления

от 10.08.2022 №193 (кадастровые номера 36:34:0305003:531, 36:34:0305003:532, 36:34:0305003:534).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:34:0305003:531 Воронежская область, г. Воронеж, ул. Димитрова, 138
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	5 779 965,08
Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.
Сведения о СРО оценщиков, члены которой осуществили определение рыночной стоимости объекта недвижимости	Саморегулируемая организация Ассоциация "Русское общество оценщиков"
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	ОАО "Воронежстройинформ"
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	3 411 408,00

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:34:0305003:532 Воронежская область, г. Воронеж, ул. Димитрова, 138
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	826 666,58
Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.
Сведения о СРО оценщиков, члены которой осуществили определение рыночной стоимости объекта недвижимости	Саморегулируемая организация Ассоциация "Русское общество оценщиков"
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	ОАО "Воронежстройинформ"

Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	697 950,00
Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:34:0305003:534 Воронежская область, г. Воронеж, ул. Димитрова, 138
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	2 286 524,58
Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.
Сведения о СРО оценщиков, члены которой осуществили определение рыночной стоимости объекта недвижимости	Саморегулируемая организация Ассоциация "Русское общество оценщиков"
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	ОАО "Воронежстройинформ"
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	1 478 750,00

С.В. Юсупов сообщил, что состав документов, поданных в комиссию, соответствует перечню документов, определенных 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 16.08.2022 №52/3-12/255), согласно которой в Перечне, предоставленном Росреестром, земельные участки с кадастровыми номерами 36:34:0305003:531, 36:34:0305003:532, 36:34:0305003:534 содержали следующую информацию о виде разрешенного использования: «станция техобслуживания».

В соответствии с пунктом 9.1 Методических указаний № 226, данным объектам оценки был присвоен код расчета 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 вышеуказанных земельных участков в суде, что дало основание отнести данные объекты оценки к 14 сегменту «Иное использование». В соответствии с пунктом 9.1 Методических указаний №226, данные объекты оценки в результате группировки отнесены к группе расчета 14.000.

Кадастровая стоимость данных объектов рассчитывалась сравнительным подходом, методом индексации прошлых результатов.

В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:

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

ВЫВОД

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

Председательствующим на голосовании вынесен вопрос об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером **36:34:0305003:531** в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

В соответствии с пунктом 6 Приказа Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 24.08.2020 №П/0311 «Об утверждении порядка работы комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости», Чернов Дмитрий Сергеевич заявил самоотвод по причине личной заинтересованности в исходе голосования, в связи с подготовкой отчета об оценке рыночной стоимости по рассматриваемому земельному участку ОАО «Воронежстройинформ», заместителем генерального директора которого он является.

ГОЛОСОВАЛИ:

Члены комиссии	За	Против
Волков Владимир Викторович	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	-	-
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Тархов Александр Евгеньевич	За	
Кнуров Александр Дмитриевич	За	
Москалев Алексей Игоревич	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 **36:34:0305003:531** 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 **36:34:0305003:532** в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

В соответствии с пунктом 6 Приказа Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 24.08.2020 №П/0311 «Об утверждении порядка работы комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости», Чернов Дмитрий Сергеевич заявил самоотвод по причине личной заинтересованности в исходе голосования, в связи с подготовкой отчета об оценке рыночной стоимости по рассматриваемому земельному участку ОАО «Воронежстройинформ», заместителем генерального директора которого он является.

ГОЛОСОВАЛИ:

Члены комиссии	За	Против
Волков Владимир Викторович	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	-	-
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Тархов Александр Евгеньевич	За	
Кнуров Александр Дмитриевич	За	
Москалев Алексей Игоревич	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 **36:34:0305003:532** 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 **36:34:0305003:534** в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

В соответствии с пунктом 6 Приказа Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 24.08.2020 №П/0311 «Об утверждении порядка работы комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости», Чернов Дмитрий Сергеевич заявил самоотвод по причине личной заинтересованности в исходе голосования, в связи с подготовкой отчета об оценке рыночной стоимости по рассматриваемому земельному участку ОАО «Воронежстройинформ», заместителем генерального директора которого он является.

ГОЛОСОВАЛИ:

Члены комиссии	За	Против
Волков Владимир Викторович	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	-	-
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Тархов Александр Евгеньевич	За	
Кнуров Александр Дмитриевич	За	
Москалев Алексей Игоревич	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 **36:34:0305003:534** в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

Вопрос 5. Рассмотрение заявления

от 22.07.2022 №161 (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	ОАО "Воронежстройинформ"

Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	16 932 606,00
--	---------------

С.В. Юсупов сообщил, что состав документов, поданных в комиссию, соответствует перечню документов, определенных 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 16.08.2022 №52/3-12/255), 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».

В соответствии с пунктом 9.1 Методических указаний № 226, данному объекту оценки был присвоен код расчета 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 в суде, 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.

Кадастровая стоимость данного объекта рассчитывалась сравнительным подходом, методом индексации прошлых результатов.

В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:

Отчет об оценке содержит нарушения требований Федерального закона №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 «в отчете должна быть изложена информация, существенная с точки зрения оценщика для определения стоимости объекта оценки; 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».

- Используемый в расчетах объект-аналог № 3 не сформирован как самостоятельный объект недвижимости, не имеет кадастрового номера, а также иных характеристик, влияющих на его стоимость, так как он является частью другого земельного участка. Исходя из данных объявления о местоположении объекта-аналога №3 и данных публичной кадастровой карты Росреестра, объект-аналог представляет собой часть земельного участка, состоящего на государственном кадастровом учете (с. 67). Предлагаемый к продаже участок обозначенной площади не выделен в натуре, что не позволяет выявить ряд его характеристик, влияющих на стоимость: форму, возможность непосредственного доступа к автодороге, наличие подъездных путей. Учитывая вышеизложенное, использование данного объекта-аналога для расчетов не целесообразно.

- Информация о наличии всех коммуникаций по границе объекта-аналога №1 не подтверждена. Объект находится на удалении от городской застройки; данные панорамной съемки ресурса «Яндекс-Карты» позволяют определить вблизи объекта

линию электропередач; наличие прочих коммуникаций вблизи объекта не подтверждено.

- Значение корректировки на расположение относительно автомагистрали не соответствует данному ценообразующему фактору, поскольку использован коэффициент из таблицы корректировок на статус автомагистрали (с. 49).

- Корректировка, учитывающая расположение объекта-аналога №1 вдоль крупной территориальной автодороги (с. 49) внесена необоснованно: близость к трассе М-4 не является в данном случае ценообразующим фактором, поскольку доступа к ней объект-аналог не имеет. При этом не учтена удаленность объекта-аналога №1 от крупной автодороги, к которой у него имеется доступ: 560 м (ул. Минская).

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 **36:34:0305003:533**.

В соответствии с пунктом 6 Приказа Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 24.08.2020 №П/0311 «Об утверждении порядка работы комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости», Чернов Дмитрий Сергеевич заявил самоотвод по причине личной заинтересованности в исходе голосования, в связи с подготовкой отчета об оценке рыночной стоимости по рассматриваемому земельному участку ОАО «Воронежстройинформ», заместителем генерального директора которого он является.

ГОЛОСОВАЛИ:

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

за – 7 членов комиссии;
против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Отклонить заявление.

Вопрос 6. Рассмотрение заявления

от 10.08.2022 №194 (кадастровый номер

36:34:0203011:2524).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Помещение
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:34:0203011:2524 Воронежская область, г. Воронеж, пр-кт Московский, д. 129/1, нежилые помещения I-XVII, этаж подвал, 1, встройка,2,3,4, надстройка
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	1 399 587 621,17
Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.
Сведения о СРО оценщиков, члены которой осуществили определение рыночной стоимости объекта недвижимости	Саморегулируемая организация оценщиков "Региональная Ассоциация Оценщиков"
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	ООО "ФИНАНСОВЫЙ - КОНСАЛТИНГ"
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	1 066 336 000,00

С.В. Юсупов сообщил, что состав документов, поданных в комиссию, соответствует перечню документов, определенных 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 16.08.2022 №52/3-12/255), согласно которой объект оценки с кадастровым номером 36:34:0203011:2524 в Перечне, предоставленном Росреестром, имел вид объекта –«помещение», назначение – «нежилое», наименование объекта- «торгово-развлекательный центр», площадь объекта- 46 708,8 кв.м. год завершения строительства 2007, материал наружных стен здания, в котором расположены помещения - «из прочих материалов», класс конструктивной системы здания- КС-3.

В соответствии с пунктом 9.1 Методических указаний № 226 данный объект оценки в результате группировки отнесен к 4 группе «Объекты коммерческого назначения, предназначенные для оказания услуг населению, включая многофункционального назначения», подгруппа 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\УПКС.

Кадастровая стоимость данного объекта рассчитывалась сравнительным подходом методом моделирования на основе УПКС, путем умножения среднего значения УПКС здания, в котором находится помещение на его площадь.

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 **36:34:0203011:2524** в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

ГОЛОСОВАЛИ:

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

за – 8 членов комиссии;
против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Определить кадастровую стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером **36:34:0203011:2524** в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

Вопрос 7. Рассмотрение заявления

27.07.2022 №169 (кадастровые номера 36:34:0102003:11424, 36:34:0102003:11423).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:34:0102003:11424 Воронежская область, г. Воронеж, ул. Федора Тютчева, земельный участок 107
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	45 209 138,31
Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.
Сведения о СРО оценщиков, члены которой осуществили определение рыночной стоимости объекта недвижимости	Некоммерческое партнерство саморегулируемой организации "Деловой союз оценщиков"
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	ООО "Статус"
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	26 383 000,00

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:34:0102003:11423 Воронежская область, г. Воронеж, ул. Федора Тютчева, земельный участок 105
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	45 271 600,96
Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.
Сведения о СРО оценщиков, члены которой осуществили определение рыночной стоимости объекта недвижимости	Некоммерческое партнерство саморегулируемой организации "Деловой союз оценщиков"
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	ООО "Статус"
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	26 334 000,00

С.В. Юсупов сообщил, что состав документов, поданных в комиссию, соответствует перечню документов, определенных 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 16.08.2022 №52/3-12/255), согласно которой в Перечне, предоставленном Росреестром:

- земельный участок с кадастровым номером 36:34:0102003:11423 содержал следующую информацию о виде разрешенного использования: «многоквартирные многоэтажные жилые дома».

- земельный участок с кадастровым номером 36:34:0102003:11424 содержал следующую информацию о виде разрешенного использования: «Многоквартирные многоэтажные жилые дома».

В соответствии с пунктом 9.1 Методических указаний № 226, данные земельные участки в результате группировки отнесены ко 2 сегменту «Жилая застройка (среднеэтажная и многоэтажная)» с присвоением кода расчета вида использования 02:060 «Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) в целом», наименование расчетной группы: Все ОН\02.000\02.000.01

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

В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:

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

Нарушены требования статьи 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».

- Применение корректировки на местоположение для объекта-аналога №1 (-4,0%) не требуется, так как он сопоставим по данному фактору с объектом оценки. Объект-аналог №1 также, как и объект оценки по местоположению относится к зонам: «зоны автомагистралей», «многоквартирная жилая застройка», «окраины городов, промзоны».

Нарушены требования п.22д ФСО №7 «при применении метода корректировок каждый объект-аналог сравнивается с объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), выявляются различия объектов по этим факторам, и цена объекта-аналога или ее удельный показатель корректируется по выявленным различиям с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки. При этом корректировка по каждому элементу сравнения основывается на принципе вклада этого элемента в стоимость объекта».

- В Отчете ошибочно не учтена корректировка на статус населенного пункта, так как объект-аналог №2 (с. 47-49 отчета) расположен в «населенном пункте в ближайшей окрестности областного центра» - с. Бабяково, а объект оценки в «областном центре» - г. Воронеж.

- Район расположения объекта-аналога №3 характеризуется «удаленностью от объектов, повышающих стоимость земельного участка» (остановки общественного транспорта, магазины, объекты общественного питания, школы, детские дошкольные учреждения, лечебных учреждения, торговые центры и т.д.). Таким образом, требуется внесение корректировки, учитывающей разницу между объектом оценки и объектом-аналогом №3.

ВЫВОД

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

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

ГОЛОСОВАЛИ:

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

за – 8 членов комиссии;
против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Отклонить заявление.

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

ГОЛОСОВАЛИ:

Члены комиссии	За	Против
Волков Владимир Викторович	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	

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

за – 8 членов комиссии;
против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Отклонить заявление.

Вопрос 8. Рассмотрение заявления

от

29.07.2022 №173 (кадастровый номер 36:34:0506046:58).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:34:0506046:58 Воронежская область, г. Воронеж, ул. Пеше-Стрелецкая, д. 106а
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	51 418 602,38
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	Частнопрактикующий оценщик Трюшников Евгений Сергеевич
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	32 121 000,00

С.В. Юсупов сообщил, что состав документов, поданных в комиссию, соответствует перечню документов, определенных 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 16.08.2022 №52/3-12/255), согласно которой земельный

участок с кадастровым номером 36:34:0506046:58 в Перечне, предоставленном Росреестром, содержал следующую информацию о виде разрешенного использования: «гаражи».

В соответствии с пунктом 9.1 Методических указаний № 226, данный объект оценки в результате группировки отнесён к 7 сегменту «Транспорт» с присвоением кода расчёта вида использования 04:092 «Обслуживание автотранспорта. Размещение отдельно стоящих и сблокированных одноэтажных гаражей, предназначенных для хранения личного автотранспорта граждан, имеющих общую внутриплощадочную транспортную и инженерную инфраструктуру (дороги, электрификацию и пр.), с возможностью размещения автомобильных моек», наименование расчетной группы 07.000.01.

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

В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:

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

ВЫВОД

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

Председательствующим на голосовании вынесен вопрос об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером **36:34:0506046:58** в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

ГОЛОСОВАЛИ:

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

за – 8 членов комиссии;
против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Определить кадастровую стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером **36:34:0506046:58** в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

Вопрос 9. Рассмотрение заявления

от 29.07.2022 №174

(кадастровый номер 36:14:0790021:274).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:14:0790021:274 Воронежская область, Лискинский р-н, южнее с. Высокое
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	80 733 576,00
Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.
Сведения о СРО оценщиков, члены которой осуществили определение рыночной стоимости объекта недвижимости	Саморегулируемая организация Ассоциация "Русское общество оценщиков"
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	Частнопрактикующий оценщик Трюшников Евгений Сергеевич
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	45 314 000,00

С.В. Юсупов сообщил, что состав документов, поданных в комиссию, соответствует перечню документов, определенных 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 16.08.2022 №52/3-12/255), согласно которой земельный участок с кадастровым номером 36:14:0790021:274 в Перечне, предоставленном Росреестром, содержал следующую информацию о виде разрешенного использования: «Для строительства завода по переработке маслосемян», что дало основание отнести данный объект оценки к сегменту 6 «Производственная деятельность» с присвоением кода расчёта вида использования 06:040 «Пищевая промышленность. Размещение объектов пищевой промышленности, по переработке сельскохозяйственной продукции способом, приводящим к их переработке в иную продукцию (консервирование, копчение, хлебопечение), в том числе для производства напитков, алкогольных напитков и табачных изделий».

В соответствии с пунктом 9.1 Методических указаний №226, данный объект оценки в результате группировки отнесен к группе расчета Все ОН\Модель.

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:

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 **36:14:0790021:274** в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

ГОЛОСОВАЛИ:

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

за – 8 членов комиссии;
против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Определить кадастровую стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером **36:14:0790021:274** в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

Вопрос 10. Рассмотрение заявления

от 04.08.2022 №175 (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, дом № 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.)	6 494 000,00

С.В. Юсупов сообщил, что состав документов, поданных в комиссию, соответствует перечню документов, определенных 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 16.08.2022 №52/3-12/255), согласно которой в Перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром, земельный участок с кадастровым номером 36:05:0100217:7 имел следующий вид использования по документу: «Железнодорожный путь, предприятия автосервиса, мойки, шиномонтажи».

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 04:095 «Объекты придорожного сервиса. Размещение автозаправочных станций (бензиновых, газовых)», наименование расчетной группы: Все ОН\04.099\04.099.02\04.099.02.02

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

В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:

Отчет об оценке содержит нарушения требований Федерального закона №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 статьи 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».

- Объекты-аналоги №№ 2,3 не идентифицированы согласно публичной кадастровой карте Росреестра, что не позволяет подтвердить их характеристики (вид разрешенного использования земельных участков (функциональное назначение), расположение относительно крупных автодорог, наличие свободного подъезда, характер подъездных путей, конфигурация земельных участков, доступность инженерных коммуникаций). Невозможно сделать выводы о достоверности сведений, указанных в объявлении.

Нарушены требования п. 11в ФСО №7, оценщиком должен быть проведен «анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен».

- Часть приведенных в разделе анализа фактических данных объектов-аналогов не относятся к аналогичному сегменту рынка объекта оценки. Из восьми аналогов, отобранных для целей анализа фактических данных о ценах предложений в сегменте рынка объекта оценки, три объекта-аналога относятся к иному сегменту рынка (индивидуальная жилая застройка), один объект-аналог имеет разрешенное использование и категорию земель, которые «кардинальным образом отличаются от объекта оценки», как указано в приведенной таблице (с. 40 отчета). Таким образом, половина приведенных аналогов не относится к сегменту рынка объекта оценки.

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

- На с. 54 отчета приведена таблица 16 из источника информации по состоянию на сентябрь 2020 г. в то время, как дата оценки объекта более ранняя – январь 2020г. Значения коэффициентов, приведенные в таблице, не являются информацией, подтверждающей тенденции 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 **36:05:0100217:7**.

ГОЛОСОВАЛИ:

Члены комиссии	За	Против
Волков Владимир Викторович	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	

Тархов Александр Евгеньевич	За	
Кнуров Александр Дмитриевич	За	
Москалев Алексей Игоревич	За	
Юсупов Сергей Валентинович	За	

за – 8 членов комиссии;
против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Отклонить заявление.

Вопрос 11. Рассмотрение заявления

от

04.08.2022 №176 (кадастровый номер 36:34:0209020:4914).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:34:0209020:4914 Воронежская область, г. Воронеж, ул. Еремеева, 22п
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	8 149 220,36
Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.
Сведения о СРО оценщиков, члены которой осуществили определение рыночной стоимости объекта недвижимости	Саморегулируемая организация оценщиков "Союз "Федерация Специалистов Оценщиков"
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	ООО "Оценка и консалтинг"
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	5 786 000,00

С.В. Юсупов сообщил, что состав документов, поданных в комиссию, соответствует перечню документов, определенных 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 16.08.2022 №52/3-12/255), согласно которой в Перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром, земельный участок с кадастровым номером 36:34:0209020:4914 имел следующий вид использования по документу: «Для эксплуатации промышленных объектов».

В соответствии с пунктом 9.1 Методических указаний № 226, данному объекту оценки был присвоен код 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

В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:

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

Нарушены требования п.5 ФСО №3 «в отчете должна быть изложена информация, существенная с точки зрения оценщика для определения стоимости объекта оценки; 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 разделе «Анализ ценообразующих факторов» (с. 23 отчета) приведен ценообразующий фактор «характер подъездных путей к земельному участку», однако в дальнейших расчетах он не используется. Оценщик ошибочно не вводит корректировку на «характер подъездных путей к земельному участку». Объект-аналог № 2 и часть объекта-аналога № 1 отличаются по ценообразующему фактору «характер подъездных путей к земельному участку» с объектом оценки. Один из двух участков, предлагаемых к продаже в составе объекта-аналога №1, а именно, участок с кадастровым номером 36:34:0208079:9300, а также объект-аналог №2 не имеют асфальтированного подъезда к участку, в отличие от объекта оценки.

- Оценщик ошибочно применяет корректировку на наличие улучшений для объекта-аналога №3. В расчетной таблице (с. 61 отчета) в отношении объекта-аналога №3 указано, что улучшения отсутствуют.

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 **36:34:0209020:4914**.

ГОЛОСОВАЛИ:

Члены комиссии	За	Против
Волков Владимир Викторович	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	

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

за – 8 членов комиссии;
против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Отклонить заявление.

Вопрос 12. Рассмотрение заявления

от 10.08.2022 №195 (кадастровый номер 36:34:0105039:1425).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:34:0105039:1425 Воронежская область, г. Воронеж, ул. Остужева, земельный участок 41г
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	39 554 650,72
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.)	26 514 000,00

С.В. Юсупов сообщил, что состав документов, поданных в комиссию, соответствует перечню документов, определенных 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 16.08.2022 №52/3-12/255), согласно которой земельный участок с кадастровым номером 36:34:0105039:1425 в Перечне, предоставленном Росреестром, содержал следующую информацию о виде разрешенного использования: «проектирование и строительство складского комплекса».

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

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

В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:

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 **36:34:0105039:1425** в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

ГОЛОСОВАЛИ:

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

за – 8 членов комиссии;
против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Определить кадастровую стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером **36:34:0105039:1425** в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

Вопрос 13. Рассмотрение заявления от 04.08.2022 №178 (кадастровые номера 36:34:0209014:2181, 36:34:0209014:111).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:34:0209014:2181 Воронежская область, г. Воронеж, пр-кт 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.)	27 978 000,00

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:34:0209014:111 Воронежская область, г. Воронеж, пр-кт 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	Саморегулируемая организация

которой осуществили определение рыночной стоимости объекта недвижимости	оценщиков "Союз "Федерация Специалистов Оценщиков"
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	ООО "Оценка и консалтинг"
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	54 888 000,00

С.В. Юсупов сообщил, что состав документов, поданных в комиссию, соответствует перечню документов, определенных 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 16.08.2022 №52/3-12/255), согласно которой в Перечне, предоставленном Росреестром:

- земельный участок с кадастровым номером 36:34:0209014:111 содержал следующую информацию о виде разрешенного использования: «Производственная база»;

- земельный участок с кадастровым номером 36:34:0209014:2181 содержал следующую информацию о виде разрешенного использования: «Производственная база».

В соответствии с пунктом 9.1 Методических указаний № 226, данные земельные участки в результате группировки отнесены к 6 сегменту «Производственная деятельность» с присвоением кода расчёта вида использования 06:000 «Производственная деятельность»: 06.000.01.01.

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

В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:

Отчет об оценке содержит нарушения требований Федерального закона №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 статьи 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».

- При описании характеристик объекта оценки «Расположение относительно крупных автодорог» (с. 53, 57 и 58 отчета) указана неверная информация (на удалении). Согласно данным Справочника оценщика недвижимости-2018, под ред. Лейфера Л.А. «...при незначительном удалении, но имеющихся хороших подъездных путях также можно считать земельный участок расположенным в непосредственной близости от автомагистрали». Учитывая наличие асфальтированного проезда до проезжей части Московского проспекта, а также их незначительное удаление (560 и 200 метров) от проезжей части Московского

проспекта, объект оценки следует считать расположенным в непосредственной близости от крупных автодорог (Московского проспекта). Таким образом, оценщик ошибочно не вводит корректировку на разницу между объектами - аналогами и объектом оценки.

- В разделе «Анализ ценообразующих факторов» (с. 25 отчета) приведен ценообразующий фактор «характер подъездных путей к земельному участку», однако в дальнейших расчетах он не используется, тогда как объект-аналог №2 отличается по данному фактору от оцениваемых объектов (он не имеет асфальтированного подъезда к участку в отличие от объектов оценки).

- В разделе «Анализ рынка земельных ресурсов г. Воронежа» (с. 24. отчета) приведен диапазон стоимости земельных участков в Коминтерновском районе г. Воронежа - 3 000 – 12 000 руб./м², при этом итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки 1721 руб./кв.м и 1983 руб./кв.м не входит в границы указанного интервала.

- На с. 32 отчета оценщик приводит таблицу «Матрицы коэффициентов» из справочника оценщика недвижимости – 2018 под редакцией Лейфера Л.А. Данная таблица отображает усредненные значения по РФ, что не отражает в полной мере ценообразование в Воронежской области. В этом же справочнике, в таблице 97, на с. 216 приведены «Корректирующие коэффициенты на функциональное назначение для цен земельных участков, расположенных в регионах городов миллионников». Данные из этой таблицы значительно отличаются от усредненных значений, приведенных оценщиком. Так автор справочника указывает: «При оценке объектов, находящихся в категориях городов, по которым отсутствуют конкретные данные, мы рекомендуем пользоваться обобщенными данными по РФ в целом».

- Нарушены требования п. 12 ФСО №3 «Документы, предоставленные заказчиком (в том числе справки, таблицы, бухгалтерские балансы), должны быть подписаны уполномоченным на то лицом и заверены в установленном порядке, и к отчету прикладываются их копии». Копии документов, предоставленные заказчиком (Приложение 2 отчета с.75 – 97) не заверены в установленном порядке.

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 **36:34:0209014:2181**.

ГОЛОСОВАЛИ:

Члены комиссии	За	Против
Волков Владимир Викторович	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	

Тархов Александр Евгеньевич	За	
Кнуров Александр Дмитриевич	За	
Москалев Алексей Игоревич	За	
Юсупов Сергей Валентинович	За	

за – 8 членов комиссии;
против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Отклонить заявление.

Председательствующим на голосовании вынесен вопрос об отклонении заявления о пересмотре кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером **36:34:0209014:111**.

ГОЛОСОВАЛИ:

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

за – 8 членов комиссии;
против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Отклонить заявление.

Вопрос 14. Рассмотрение заявления

от 05.08.2022 №179

(кадастровые номера 36:33:0000000:126, 36:33:0003502:604).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
--------------------------	-------------------

Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:33:0000000:126 Воронежская область, г. Нововоронеж, шоссе Воронежское, 9г
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	55 259 908,85
Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.
Сведения о СРО оценщиков, члены которой осуществили определение рыночной стоимости объекта недвижимости	Саморегулируемая организация Ассоциация "Русское общество оценщиков"
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	ОАО "Воронежстройинформ"
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	38 353 492,00

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:33:0003502:604 Воронежская область, г. Нововоронеж, шоссе Воронежское, 9е
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	88 427 454,50
Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.
Сведения о СРО оценщиков, члены которой осуществили определение рыночной стоимости объекта недвижимости	Саморегулируемая организация Ассоциация "Русское общество оценщиков"
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	ОАО "Воронежстройинформ"
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	44 897 380,00

С.В. Юсупов сообщил, что состав документов, поданных в комиссию, соответствует перечню документов, определенных 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 16.08.2022 №52/3-12/255), согласно которой в Перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром, земельные участки с кадастровыми номерами 36:33:0000000:126, 36:33:0003502:604 имели следующий вид использования по документу: «Для эксплуатации промышленных объектов».

В соответствии с пунктом 9.1 Методических указаний № 226 данным объектам оценки был присвоен код расчета вида использования 06:000 «Производственная деятельность».

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

Кадастровая стоимость данных объектов рассчитывалась сравнительным подходом, методом индексации прошлых результатов.

В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:

Отчет об оценке содержит нарушения требований Федерального закона №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 «в отчете должна быть изложена информация, существенная с точки зрения оценщика для определения стоимости объекта оценки; 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».

- Объект оценки неверно отнесен к сегменту рынка «земельный участок под офисно-торговую застройку» (с. 40 и 41 отчета), тогда как разрешенное использование объекта оценки «Для эксплуатации промышленных объектов». Анализ ценообразующих факторов в Отчете приведен не для земель промышленного назначения, а для земельных участков под офисно-торговую застройку.

Таким образом, информация, представленная в Отчете, не позволяет делать обоснованные выводы о степени влияния ряда ценообразующих параметров (например, расположение относительно красной линии, местоположения, вида разрешенного использования и пр.) на стоимость земельных участков в том сегменте рынка, к которому относится оцениваемый земельный участок.

- В объявлении у объекта-аналога №3 (с. 120 отчета) выделена часть участка, которая не имеет свободного подъезда к дороге, тогда как в отчете на с. 66, 69, 72 и 74 для объекта-аналога №3 указан свободный подъезд. Таким образом, требуется корректировка на наличие свободного подъезда к земельному участку.

- На с. 68, 71, 73 отчета, в строке «расположение относительно крупных автомагистралей», для Объекта-аналога №1 указано Трасса Р-193 «Воронеж Тамбов», тогда как на карте и в объявлении объекта-аналога №1 расстояние до трассы указано - более 2 км. Таким образом, для объекта-аналога №1 требуется корректировка на удаление от автомагистрали.

Нарушено требование ФСО №7 п. 226 «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».

- Для объекта оценки оценщик принял среднее значение расширенного

интервала на статус населенного пункта (с. 76 отчета), тогда как для объектов - аналогов использованы крайние значения. Учитывая описанный в отчете принцип присвоения коэффициентов, объекту оценки необходимо присвоить коэффициенты из верхней границы диапазона, так как город, в котором находится объект оценки расположен ближе к областному центру, чем такие райцентры с развитой промышленностью как Россошь (220 км), Лиски (99 км) или Борисоглебск (236 км).

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 **36:33:0000000:126**.

В соответствии с пунктом 6 Приказа Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 24.08.2020 №П/0311 «Об утверждении порядка работы комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости», Чернов Дмитрий Сергеевич заявил самоотвод по причине личной заинтересованности в исходе голосования, в связи с подготовкой отчета об оценке рыночной стоимости по рассматриваемому земельному участку ОАО «Воронежстройинформ», заместителем генерального директора которого он является.

ГОЛОСОВАЛИ:

Члены комиссии	За	Против
Волков Владимир Викторович	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	-	-
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Тархов Александр Евгеньевич	За	
Кнуров Александр Дмитриевич	За	
Москалев Алексей Игоревич	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 **36:33:0003502:604**.

В соответствии с пунктом 6 Приказа Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 24.08.2020 №П/0311 «Об утверждении порядка работы комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости», Чернов Дмитрий Сергеевич заявил самоотвод по причине личной заинтересованности в исходе голосования, в связи с подготовкой отчета об оценке рыночной стоимости по рассматриваемому земельному участку ОАО «Воронежстройинформ», заместителем генерального директора которого он является.

ГОЛОСОВАЛИ:

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

за – 7 членов комиссии;
против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Отклонить заявление.

Вопрос 15. Рассмотрение заявления

от 08.08.2022 №180 (кадастровый номер 36:27:0010600:49).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:27:0010600:49 Воронежская область, р-н Россошанский, г. Россошь, ул. Промышленная, 7
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	27 987 752,10
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 "Оценка Черноземья"
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	19 056 000,00

С.В. Юсупов сообщил, что состав документов, поданных в комиссию, соответствует перечню документов, определенных 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 16.08.2022 №52/3-12/255), согласно которой объект оценки с кадастровым номером 36:27:0010600:49 в Перечне, предоставленном Росреестром, имел следующий вид использования по документу: «отдельные объекты обслуживания общегородского значения, зеленые насаждения».

В соответствии с пунктом 9.1 Методических указаний № 226, данному объекту оценки был присвоен код расчета вида использования 06:000 «Производственная деятельность».

Кроме того, в Перечне содержалась информация об оспаривании вышеуказанного земельного участка в суде, 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.

Кадастровая стоимость данного объекта рассчитывалась сравнительным подходом, методом индексирования прошлых результатов.

В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:

Отчет об оценке содержит нарушения требований Федерального закона №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 «в отчете должна быть изложена информация, существенная с точки зрения оценщика для определения стоимости объекта оценки; 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».

- Объекты-аналоги №№ 2, 3 не идентифицированы согласно публичной кадастровой карте Росреестра, что не позволяет подтвердить их характеристики (вид разрешенного использования земельных участков (функциональное назначение), расположение относительно крупных автодорог, наличие свободного подъезда,

характер подъездных путей, конфигурация земельных участков, доступность инженерных коммуникаций). Невозможно сделать выводы о достоверности сведений, указанных в объявлении.

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

- На этапе внесения корректировок оценщиком ошибочно не учтено различие объекта оценки и объекта- аналога №1 по фактору близости к автодороге и характеру подъездных путей. Объект оценки прилегает к автодороге, имеет асфальтированные подъездные пути. Объект- аналог №1 находится на удалении от автодороги, имеет грунтовые подъездные пути. Требуется внесение корректировок.

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 **36:27:0010600:49**.

ГОЛОСОВАЛИ:

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

за – 8 членов комиссии;
против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Отклонить заявление.

Вопрос 16. Рассмотрение заявления

от 08.08.2022 №181 (кадастровый номер 36:34:0105038:5134).

Предметом спора является:	
Вид объекта недвижимости	Здание
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:34:0105038:5134 Воронежская область, г. Воронеж, ул. Минская, д. 69е
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	77 377 829,20
Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.
Сведения о СРО оценщиков, члены которой осуществили определение рыночной стоимости объекта недвижимости	Саморегулируемая организация Ассоциация "Русское общество оценщиков"
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	ООО "АКГ"ИнвестОценка"
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	55 115 519,00

С.В. Юсупов сообщил, что состав документов, поданных в комиссию, соответствует перечню документов, определенных 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 16.08.2022 №52/3-12/255), согласно которой объект оценки с кадастровым номером 36:34:0105038:5134 в Перечне, предоставленном Росреестром, имел вид объекта – «Здание», назначение – «нежилое», наименование объекта- «многофункциональное здание общественного назначения», год ввода в эксплуатацию - 2018, площадь – 1955 кв.м., этажность – 3, материал наружных стен здания, в котором расположены помещения - «из прочих материалов», класс конструктивной системы здания- КС-3, группа капитальности - III и (или) IV.

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», подгруппа 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: Магазины 1-3 КС-3.

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 **36:34:0105038:5134** в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

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

ГОЛОСОВАЛИ:

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

за – 7 членов комиссии;
против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Определить кадастровую стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером **36:34:0105038:5134** в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

Вопрос 17. Рассмотрение заявления

от 08.08.2022 №182 (кадастровый номер 36:34:0105038:4074).

Предметом спора является:	
Вид объекта недвижимости	Здание
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:34:0105038:4074 Воронежская область, г. Воронеж, ул. Минская, д. 63б
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	90 123 846,21
Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.
Сведения о СРО оценщиков, члены которой осуществили определение рыночной стоимости объекта недвижимости	Саморегулируемая организация Ассоциация "Русское общество оценщиков"
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	ООО "АКГ"ИнвестОценка"
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	76 088 138,00

С.В. Юсупов сообщил, что состав документов, поданных в комиссию, соответствует перечню документов, определенных 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 16.08.2022 №52/3-12/255), согласно которой объект оценки с кадастровым номером 36:34:0105038:4074 в Перечне, предоставленном Росреестром, имел вид объекта – «Здание», назначение – «нежилое», наименование объекта- «Торговый центр», год ввода в эксплуатацию - 2010, площадь –2768,2 кв.м., этажность – 4, материал наружных стен здания, в котором расположены помещения - «кирпичные», класс конструктивной системы здания- КС-1, группа капитальности - I.

В соответствии с пунктом 9.1 Методических указаний № 226 данный объект оценки в результате группировки отнесен к 4 группе «Объекты коммерческого назначения, предназначенные для оказания услуг населению, включая многофункционального назначения», подгруппа 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: Магазины 4-6 КС-1.

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

В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:

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

ВЫВОД

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

Председательствующим на голосовании вынесен вопрос об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером **36:34:0105038:4074** в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

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

ГОЛОСОВАЛИ:

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

за – 7 членов комиссии;
против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Определить кадастровую стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером **36:34:0105038:4074** в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

Вопрос 18. Рассмотрение заявления

от 08.08.2022 №183 (кадастровый номер 36:34:0209020:63).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:34:0209020:63 Воронежская область, г. Воронеж, пр-кт Московский, 1а
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	52 011 757,29
Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.
Сведения о СРО оценщиков, члены которой осуществили определение рыночной стоимости объекта недвижимости	Саморегулируемая организация Ассоциация "Русское общество оценщиков"
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	ООО "АКГ"ИнвестОценка"
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	42 583 818,00

С.В. Юсупов сообщил, что состав документов, поданных в комиссию, соответствует перечню документов, определенных 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 16.08.2022 №52/3-12/255), согласно которой земельный участок с кадастровым номером 36:34:0209020:63 в Перечне, предоставленном Росреестром, содержал следующую информацию о виде разрешенного использования: «Производственная база», что дало основание присвоить код расчёта вида использования 06:000 «Производственная деятельность».

В соответствии с пунктом 9.1 Методических указаний №226, данный объект оценки в результате группировки отнесен к сегменту 6 «Производственная деятельность» к группе расчета 06.000.01.01.

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

В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:

Отчет об оценке содержит нарушения требований Федерального закона №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 статьи 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», «информация, приведенная в отчете об оценке, существенным образом влияющая на стоимость объекта оценки, должна быть подтверждена; содержание отчета об оценке не должно вводить в заблуждение заказчика оценки и иных заинтересованных лиц (пользователи отчета об оценке), а также не должно допускать неоднозначного толкования полученных результатов».

- На с. 65 отчета аналитическим путем оценщиком определены возможные границы интервала, в котором может находиться рыночная стоимость объекта оценки (55 147 210 руб. – 72 360 790 руб.), при этом итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки (42 583 818 руб.), определенная оценщиком, не входит в границы указанного интервала.

-Объект-аналог №2 не идентифицирован согласно публичной кадастровой карте Росреестра, что не позволяет подтвердить его характеристики (вид разрешенного использования земельного участка (функциональное назначение), расположение относительно крупных автодорог, наличие свободного подъезда, характер подъездных путей, конфигурация земельного участка, доступность инженерных коммуникаций). Невозможно сделать выводы о достоверности сведений, указанных в объявлении.

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 **36:34:0209020:63**.

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

ГОЛОСОВАЛИ:

Члены комиссии	За	Против
Волков Владимир Викторович	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Тархов Александр Евгеньевич	За	

Кнуров Александр Дмитриевич	За	
Москалев Алексей Игоревич	-	-
Юсупов Сергей Валентинович	За	

за – 7 членов комиссии;
против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:
Отклонить заявление.

Вопрос 19. Рассмотрение заявления

от 09.08.2022 №184 (кадастровый номер
36:34:0102010:1).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:34:0102010:1 Воронежская область, г. Воронеж, ул. Лагерная, 9
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	41 133 654,81
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	Ассоциация Саморегулируемая организация оценщиков "СОЮЗ"
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	ООО "Оридон"
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	5 000 000,00

С.В. Юсупов сообщил, что состав документов, поданных в комиссию, соответствует перечню документов, определенных 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 16.08.2022 №52/3-12/255), согласно которой в Перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром, земельный участок с кадастровым номером **36:34:0102010:1** имел следующий вид использования по документу: «Детский оздоровительный лагерь», что дало основание отнести данные объекты оценки к сегменту 5 «Отдых (рекреация)» с присвоением кода расчёта вида

использования 09:023 «Санаторная деятельность. Размещение лечебно-оздоровительных лагерей».

В соответствии с пунктом 9.1 Методических указаний №226, данный объект оценки в результате группировки отнесён к группе расчета 05:000.01.

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

В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:

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

Нарушены требования п.5 ФСО №3 «в отчете должна быть изложена информация, существенная с точки зрения оценщика для определения стоимости объекта оценки; 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», а также требования п. 8з ФСО №3 «в отчете должен содержаться «анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость» и п. 11г ФСО №7 в ходе анализа рынка должен выполняться «анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости... с приведением интервалов значений этих факторов».

- Объект оценки на дату оценки (01.01.2020) имел вид разрешенного использования - «Детский оздоровительный лагерь», анализ рынка и ценообразующих факторов в Отчете приведен для земель, предназначенных для индивидуальной жилой застройки, преимущественно для земель садоводческих, дачных некоммерческих организаций (с. 38-68 отчета);

- на с. 58 отчета оценщик приводит данные исследования АКГ Инвест Оценка «Кластерное деление г. Воронежа», согласно которому объект оценки расположен в 13 кластере «Боровое-Сомово-Репное» с диапазоном средних удельных цен продажи земельных участков для вида разрешенного использования «под ижс» - 1250-4100 руб./кв. м, однако итоговая величина рыночной стоимости за 1 кв.м согласно расчетам в Отчете составляет 324 руб./кв.м, что ниже нижней границы указанного интервала.

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

- Объекты-аналоги № 1-8 не идентифицированы согласно публичной кадастровой карте Росреестра. Невозможно сделать выводы о достоверности сведений (характеристиках объектов-аналогов), указанных в объявлениях и используемых в расчетах.

- отсутствует обоснование применения в расчетах объектов-аналогов, отличающихся по местоположению и виду разрешенного использования от объекта оценки. Объект оценки с разрешенным использованием по данным публичной кадастровой карты (далее -ПКК) Росреестра - «блокированная жилая застройка» - расположен в г. Воронеж, при этом объект-аналог №2, №7, №8 – расположены в

Рамонском районе, объект-аналог №3, 4 и 5 – в Новоусманском районе, при том, что в открытом доступе на дату оценки были представлены предложения по продаже объектов, более сопоставимых по факторам местоположения и виду разрешенного использования с объектом оценки.

- Объект-аналог №3 с кадастровым № 36:16:5300002:923 (указан в объявлении) по данным ПКК Росреестра имеет площадь 46 500 кв. м (отличную от той, которая указана в объявлении – 2,05 га), разрешенное использование – «Для сельскохозяйственного производства», в расчетах отчета использован вид разрешенного использования объекта-аналога №3 «СНТ, коттеджная застройка».

- Объект-аналог №4 с кадастровым № 36:16:5300010:58 (указан в объявлении) по данным информационного ресурса «База N» имеет площадь 1352 кв. м (отличную от той, которая указана в объявлении – 100 соток), земельный участок категории земель сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование – «Сельскохозяйственное использование», в расчетах отчета использован вид разрешенного использования объекта-аналога №4 «СНТ, коттеджная застройка».

- Объект-аналог №7 с кадастровым № 36:25:6945031:1994 (указан в объявлении с. 81 отчета) по данным информационного ресурса «База N» имеет площадь 8065 кв. м (отличную от той, которая указана в объявлении – 100 соток), разрешенное использование – «Для ведения личного подсобного хозяйства», в расчетах отчета использован вид разрешенного использования объекта-аналога №7 «СНТ, коттеджная застройка».

- Вид разрешенного использования объекта-аналога №8 в соответствии с объявлением (с.81 отчета) – «С/Х назначение», в расчетах отчета использован вид разрешенного использования «СНТ, коттеджная застройка».

Нарушены требования п. 12 ФСО №3 «Документы, предоставленные заказчиком (в том числе справки, таблицы, бухгалтерские балансы), должны быть подписаны уполномоченным на то лицом и заверены в установленном порядке, и к отчету прикладываются их копии». Копии документов, предоставленные заказчиком (с.105-107 отчета), не заверены в установленном порядке.

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 **36:34:0102010:1**.

ГОЛОСОВАЛИ:

Члены комиссии	За	Против
Волков Владимир Викторович	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	

Тархов Александр Евгеньевич	За	
Кнуров Александр Дмитриевич	За	
Москалев Алексей Игоревич	За	
Юсупов Сергей Валентинович	За	

за – 8 членов комиссии;
против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Отклонить заявление.

Вопрос 20. Рассмотрение заявления

от 09.08.2022 №185 (кадастровый

номер 36:21:0100031:82).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:21:0100031:82 Воронежская область, р-н Панинский, р.п. Панино, ул. Железнодорожная, 1е
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	9 033 769,32
Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.
Сведения о СРО оценщиков, члены которой осуществили определение рыночной стоимости объекта недвижимости	Саморегулируемая организация оценщиков "Союз "Федерация Специалистов Оценщиков"
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	ООО "Оценка и консалтинг"
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	3 786 000,00

С.В. Юсупов сообщил, что состав документов, поданных в комиссию, соответствует перечню документов, определенных 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 16.08.2022 №52/3-12/255), согласно которой в Перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром, земельный участок с кадастровым номером 36:21:0100031:82 имел следующий вид использования по документу: «Для размещения здания бани».

В соответствии с пунктом 9.1 Методических указаний № 226, данному

объекту оценки был присвоен код расчета вида использования 03:030 «Бытовое обслуживание в целом» 3 сегмента «Общественное использование», наименование расчетной группы: 03.000.

Кадастровая стоимость данного объекта рассчитывалась методом индексации прошлых результатов. Значение индекса перехода от цен предыдущего тура ГКО к ценам текущего тура ГКО составляет округленно 1,0778.

В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:

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

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

- В отношении объектов-аналогов №№ 2 и 3 приведено описание функционального назначения земельных участков (с. 79 отчета), не подтвержденное копиями интернет-страниц объявлений и данными публичной кадастровой карты. Учитывая недостоверные сведения, корректировка на функциональное назначение выполнена неверно.

Нарушены требования п. 22в ФСО № 7 «при проведении оценки должны быть описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов. Использование в расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов должно быть обосновано в отчете об оценке».

- На с. 41 отчета отсутствуют правила отбора для проведения расчета объектов аналогов №№ 1-5.

Нарушены требования п. 22д ФСО № 7 «при применении метода корректировок каждый объект-аналог сравнивается с объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), выявляются различия объектов по этим факторам, и цена объекта-аналога или ее удельный показатель корректируется по выявленным различиям с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки. При этом корректировка по каждому элементу сравнения основывается на принципе вклада этого элемента в стоимость объекта».

- На с. 73 отчета ошибочно не введена корректировка на дату предложения, учитывая значительное отличие дат предложения объектов-аналогов №№ 2 и 3 от даты оценки (более 5 месяцев). Средний срок экспозиции приведен в отчете на с. 67.

При применении корректировки на площадь земельного участка (с. 76 отчета) использован график зависимости удельной цены, который не применим к объектам-аналогам №№ 2 и 3 (рис. 20 Справочника оценщика под ред. Лейфера Л.А., 2018). Использование указанного графика ограничено минимальной площадью объектов в размере 1 000 кв.м. Объекты-аналоги №№ 2 и 3 имеют существенно меньшую площадь.

Нарушены требования статьи 11 Федерального закона «Об оценочной деятельности в РФ» №135-ФЗ «отчет не должен допускать неоднозначное толкование или вводить в заблуждение» и требование п. 5 ФСО № 3 «содержание отчета об оценке не должно вводить в заблуждение заказчика оценки и иных

заинтересованных лиц (пользователи отчета об оценке), а также не должно допускать неоднозначного толкования полученных результатов».

- На с. 67 отчета, в разделе 8.4 ошибочно указано, что оцениваемый земельный участок относится к землям промышленности и имеет разрешенное использование - под строительство комплекса по хранению и переработке продукции с/х, однако разрешенное использование объекта оценки «Для размещения бани» (с.12 отчета).

- На с. 69, в рамках наиболее эффективного использования указано, что оценка проводится исходя из вида фактического использования оцениваемого объекта: для строительства и обслуживания многоквартирных жилых домов. однако разрешенное использование объекта оценки «Для размещения бани» (с.12 отчета).

ВЫВОД

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

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

ГОЛОСОВАЛИ:

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

за – 8 членов комиссии;
против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Отклонить заявление

Вопрос 21. Рассмотрение заявления

от 09.08.2022 №186 (кадастровый номер 36:19:6800011:100).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Здание
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:19:6800011:100 Воронежская область, р-н Острогожский, с. Урыв-Покровка, ул. Советская, д. 18а
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	15 284 169,56
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 оценщиков "Союз "Федерация Специалистов Оценщиков"
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	ООО "Оценка и консалтинг"
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	7 756 000,00

С.В. Юсупов сообщил, что состав документов, поданных в комиссию, соответствует перечню документов, определенных 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 16.08.2022 №52/3-12/255), согласно которой объект оценки с кадастровым номером 36:19:6800011:100 в Перечне, предоставленном Росреестром, имел вид объекта – «Здание», назначение – «нежилое», наименование объекта- «Магазин №143», площадь – 1656,9 кв.м, год ввода в эксплуатацию – 1989 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 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», подгруппа 0402 «Магазины 250 и более кв. м», наименование расчетной группы 0402.02.02 Магазины 1-3 КС-3.

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

В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:

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 **36:19:6800011:100** в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

ГОЛОСОВАЛИ:

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

за – 8 членов комиссии;
против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Определить кадастровую стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером **36:19:6800011:100** в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

Вопрос 22. Рассмотрение заявления

от 09.08.2022 №187 (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, пгт 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.)	12 404 000,00

С.В. Юсупов сообщил, что состав документов, поданных в комиссию, соответствует перечню документов, определенных 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 16.08.2022 №52/3-12/255), согласно которой объект оценки с кадастровым номером 36:01:0010335:82 в Перечне, предоставленном Росреестром, 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 отнесен к 4 группе «Объекты коммерческого назначения, предназначенные для оказания услуг населению, включая многофункционального назначения» с присвоением кода группы 0402 «Магазины 250 и более кв. м», наименование расчетной группы: Все ОН\ОЗС\Затратный подход.

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

В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:

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

Нарушены требования статьи 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».

- По данным копии образа интернет-страницы объявления объекта-аналога №1 (сс. 169-170 отчета), к продаже представлены магазин, котельная, множество складских помещений, гараж и пристроенный большой крытый ангар. Информация, указанная в объявлении, не позволяет сделать выводы о доли стоимости торгового объекта – магазина в общей цене продажи всех объектов. В связи с этим невозможно подтвердить корректность определения величины рыночной стоимости объекта оценки.

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 **36:01:0010335:82**.

ГОЛОСОВАЛИ:

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

за – 8 членов комиссии;
против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Отклонить заявление

Вопрос 23. Рассмотрение заявления

от 10.08.2022 №196 (кадастровый номер 36:01:0280009:56).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Здание
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:01:0280009:56 Воронежская область, р-н Аннинский, с. Николаевка, ул. Спахова, д.68
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	4 512 781,56
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 оценщиков "Союз "Федерация Специалистов Оценщиков"
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	ООО "Оценка и консалтинг"
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	2 270 000,00

С.В. Юсупов сообщил, что состав документов, поданных в комиссию, соответствует перечню документов, определенных 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 16.08.2022 №52/3-12/255), согласно которой объект оценки с кадастровым номером 36:01:0280009:56 в Перечне, предоставленном Росреестром, имел вид объекта недвижимости – здание, назначение здания – нежилое, наименование – «Магазин №21 "Продукты" "Промтовары"», год ввода в эксплуатацию – 1987 г., количество этажей (в том числе подземных) – 1, количество подземных этажей – 0, материал стен – кирпичные, класс конструктивной системы – КС-1, группа капитальности – I.

В соответствии с пунктом 9.1 Методических указаний № 226, данный объект оценки в результате группировки отнесён к 4 группе «Объекты коммерческого назначения, предназначенные для оказания услуг населению, включая многофункционального назначения» с присвоением кода группы 0402 «Магазины 250 и более кв. м», наименование расчетной группы: Все ОН\ОЗС\Затратный подход.

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

В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:

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

ВЫВОД

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

Председательствующим на голосовании вынесен вопрос об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером **36:01:0280009:56** в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

ГОЛОСОВАЛИ:

Члены комиссии	За	Против

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

за – 8 членов комиссии;
против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Определить кадастровую стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером **36:01:0280009:56** в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

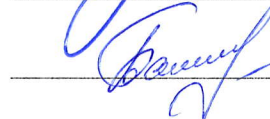
Председатель комиссии С.В. Юсупов подвел итоги заседания и объявил заседание закрытым.

Председатель комиссии



С.В. Юсупов

Секретарь



Е.Ю. Башкатова