



**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@govvn.ru
ОГРН 1023601570904, ИНН/КПП 3666057069/366601001

Протокол № 12

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

26.07.2022
14:00 часов

г. Воронеж, пл. Ленина,
д.12, каб.216

Председатель Комиссии

Сергей Валентинович
Юсупов

Секретарь Комиссии

Екатерина Юрьевна
Баншкатова

ПРИСУТСТВОВАЛИ:

члены Комиссии:

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

Геннадий Алексеевич
Калабухов

Общественный представитель Уполномоченного
по защите прав предпринимателей в Воронежской
области

Марина Владимировна
Сенцова

Заместитель генерального директора
ОАО «Воронежстройинформ», оценщик

Дмитрий Сергеевич
Чернов

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

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

Александр Евгеньевич
Тархов

Присутствовали:

Заместитель директора ГБУ ВО «ЦГКО ВО»

Ольга Александровна
Калагастова

Главный специалист отдела кадастровой оценки
ГБУ ВО «ЦГКО ВО»

Елена Вячеславовна
Немцова

Ведущий специалист отдела по работе с имуществом
ОАО "Газпром газораспределение Воронеж"

Николай Иванович
Сабинин

Докладчик Сергей Валентинович Юсупов

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

ПОВЕСТКА ДНЯ:

1. Рассмотрение заявления
от 29.06.2022 №114 (кадастровый номер
36:02:0000000:439).
2. Рассмотрение заявления
от 29.06.2022 №115 (кадастровый номер
36:34:0102003:2381).
3. Рассмотрение заявления
от 01.07.2022 №119 (кадастровый
номер 36:34:0402006:32).
4. Рассмотрение заявления
от 01.07.2022 №120 (кадастровый номер
36:34:0304030:462).
5. Рассмотрение заявления
от 01.07.2022 №121 (кадастровый номер
36:34:0304030:451).
6. Рассмотрение заявления

от 01.07.2022 №122 (кадастровый номер 36:25:6945026:8609).

7. Рассмотрение заявления

от 01.07.2022 №123 (кадастровый номер 36:25:6945026:7286).

8. Рассмотрение заявления

от 01.07.2022 №124 (кадастровый номер 36:34:0208079:153).

9. Рассмотрение заявления

от 01.07.2022 №125

(кадастровый номер 36:14:0017604:13).

10. Рассмотрение заявления

от 04.07.2022 №127 (кадастровые номера 36:16:0301001:55, 36:16:2001004:177, 36:16:2001004:210, 36:16:0301001:327, 36:16:0301001:769, 36:16:0301001:1003, 36:16:0301001:1008).

11. Рассмотрение заявления

от 04.07.2022 №128 (кадастровый

номер 36:10:0100209:39).

12. Рассмотрение заявления

от 06.07.2022 №129

(кадастровый номер 36:06:0100016:784).

13. Рассмотрение заявления

от 06.07.2022 №130 (кадастровые номера 36:31:0100053:5, 36:18:0100023:8, 36:30:0101043:8, 36:07:0100006:10, 36:02:0100041:15, 36:03:0100049:17, 36:29:0000000:58, 36:16:0101007:80, 36:11:0100051:142).

Вопрос 1. Рассмотрение заявления

от 29.06.2022 №114

(кадастровый номер 36:02:0000000:439).

Предметом спора является:

вид объекта недвижимости	здание
кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:02:0000000:439 Воронежская область, Бобровский р-н, с. Хреновое, ул. Базарная площадь, д. 49
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	34 612 792,59
Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.
Сведения о СРО оценщиков, члены которой осуществили определение рыночной стоимости объекта недвижимости	Некоммерческое партнерство "Саморегулируемая межрегиональная ассоциация специалистов-оценщиков"
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	ООО "Калетта"

Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	20 532 000,00
--	---------------

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 администрации Бобровского муниципального района Воронежской области (вх. от 21.07.2022 №52/3-1-22/69), согласно которой администрация Бобровского муниципального района Воронежской области считает нецелесообразным уменьшение кадастровой стоимости объекта капитального строительства с кадастровым номером 36:02:0000000:439.

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией ГБУ ВО «ЦГКО ВО» (исх. от 21.07.2022 №52/3-12/227), согласно которой объект оценки с кадастровым номером 36:02:0000000:439 в Перечне, предоставленном Росреестром, содержал наименование объекта: «Торговый центр», год ввода в эксплуатацию – 2018 г., этажность – 1, материал стен – из прочих материалов, класс конструктивной системы - КС-3, группа капитальности – III и(или) IV. В результате группировки объект отнесён к группе Все ОН/ОЗС/Затратный подход, код подгруппы: 0403

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

В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:

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

-Корректировка на материал стен (стр.52 Отчета) для объектов-аналогов применена безосновательно, поскольку в материалах Отчета не подтверждена информация о материале стен объектов-аналогов.

ВЫВОД

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

Председательствующим на голосовании вынесен вопрос об отклонении заявления о пересмотре кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером **36:02:0000000:439**.

ГОЛОСОВАЛИ:

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

Тархов Александр Евгеньевич	За	
Юсупов Сергей Валентинович	За	

за – 6 членов комиссии;
против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:
Отклонить заявление.

Вопрос 2. Рассмотрение заявления
от 29.06.2022 №115 (кадастровый
номер 36:34:0102003:2381).

Предметом спора является:	
вид объекта недвижимости	здание
кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:34:0102003:2381 Воронежская область, г. Воронеж, ул. Федора Тютчева, д. 99/1
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	61 791 443,63
Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.
Сведения о СРО оценщиков, члены которой осуществили определение рыночной стоимости объекта недвижимости	Некоммерческое партнерство саморегулируемой организации "Деловой союз оценщиков"
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	ООО "Статус"
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	43 424 000,00

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 21.07.2022 №52/3-12/227), согласно которой объект оценки с кадастровым номером 36:34:0102003:2381 в Перечне, предоставленном Росреестром, содержал наименование объекта: «Магазин товаров первой необходимости», год ввода в эксплуатацию – 2014 г., этажность – 4, в том числе количество подземных этажей -1, материал стен - кирпичные, класс конструктивной системы - КС-1, группа капитальности – I.

В результате группировки объект отнесен к группе Магазины 4-6 КС-1.

Кадастровая стоимость данного объекта рассчитывалась затратным подходом, методом определения затрат, необходимых для приобретения,

воспроизводства или замещения объекта недвижимости.

В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:

Отчет об оценке содержит нарушения требований Федерального закона №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 том, что:

Нарушены требования ст.11 Федерального закона «Об оценочной деятельности в РФ» №135-ФЗ: отчет не должен допускать неоднозначное толкование или вводить в заблуждение и требование ФСО № 3, пункт 5: 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 стр. 82 Отчета из результата, полученного доходным подходом, вычитается, стоимость всего земельного участка, полученная методом сравнения продаж, а не площадь земельного участка в составе единого объекта недвижимости (ЕОН). По данным ресурса «Яндекс-карты», на территории участка, кроме оцениваемого здания, расположена платная автостоянка.

- Корректировка на местоположение введена необоснованно. Объекты - аналоги № 2 и №3 в сравнительном подходе и объект-аналог №1 в доходном подходе; по фактору местоположения идентичны объекту оценки, таким образом корректировка не требуется. Согласно приведенной информации из источника «Справочник оценщика недвижимости – 2020» под ред. Л. А. Лейфера. (стр. 66,76), и объект оценки, и объекты-аналоги можно отнести к районам крупных автомагистралей города, но не к микрорайонам высотной застройки. Окружающая застройка имеет максимальную этажность от 9 до 17. Жилые здания относятся к категории высотных при высоте более 75 м, то есть, более 25 этажей, согласно строительным нормативам (СП 267.1325800.2016. Свод правил. Здания и комплексы высотные. Правила проектирования" (утв. Приказом Минстроя России от 30.12.2016 N 1032/пр) (ред. от 30.12.2020).

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 **36:34:0102003:2381**.

ГОЛОСОВАЛИ:

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

Тархов Александр Евгеньевич	За	
Юсупов Сергей Валентинович	За	

за – 6 членов комиссии;
против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:
Отклонить заявление.

Вопрос 3. Рассмотрение заявления

от 01.07.2022 №119

(кадастровый номер 36:34:0402006:32).

Предметом спора является:

вид объекта недвижимости	Земельный участок
кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:34:0402006:32 Воронежская область, г. Воронеж, ул. 20-летия Октября, 90а
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	73 685 233,65
Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.
Сведения о СРО оценщиков, члены которой осуществили определение рыночной стоимости объекта недвижимости	Саморегулируемая организация Ассоциация "Русское общество оценщиков"
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	Частнопрактикующий оценщик Трюшников Евгений Сергеевич
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	53 671 900,00

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 администрации городского округа город Воронеж (вх. от 19.07.2022 №52/3-1-22/64), согласно которой администрация городского округа город Воронеж считает нецелесообразным уменьшение кадастровой стоимости земельного участка с кадастровым номером 36:34:0402006:32.

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией ГБУ ВО «ЦГКО ВО» (исх. от 21.07.2022 №52/3-12/227), согласно которой, объект оценки с кадастровым номером 36:34:0402006:32, в Перечне, предоставленном Росреестром, содержал следующую информацию о виде разрешенного использования «Офисный центр», что дало основание отнести данный объект оценки к сегменту 4 «Предпринимательство» с присвоением кода расчёта вида использования 04:010.

Кадастровая стоимость земельного участка – 73 685 233,65 руб.

В соответствии с пунктом 9.1 Методических указаний №226, данный объект оценки в результате группировки отнесен к группе расчета: 04.000.01

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

В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:

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 том, что:

Нарушены требования ФСО № 3 п.5 «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»:

- Корректировка на местоположение введена необоснованно. Объект-аналог №3 отнесен по местоположению к спальным микрорайонам среднеэтажной застройки (стр. 41 Отчета). Объект -аналог расположен в жилом массиве индивидуальной жилой застройки, вблизи ул. 20 лет Октября, что дает основание отнести его местоположение к районам крупных автомагистралей города.

- Объект-аналог №2 отнесен по местоположению к спальным микрорайонам современной высотной застройки. Аналог расположен вблизи 9,10-этажных домов годов постройки 1990-х – начала 2000-х. Вместе с тем, жилые здания относятся к высотным при высоте более 75 м, то есть, более 25 этажей, согласно строительным нормативам (СП 267.1325800.2016. Свод правил. Здания и комплексы высотные. Правила проектирования" (утв. Приказом Минстроя России от 30.12.2016 N 1032/пр) (ред. от 30.12.2020). Расположение аналога вблизи ул. Ворошилова дает основание отнести его местоположение к районам крупных автомагистралей города, согласно приведенному источнику информации (стр. 41).

Нарушены требования ФСО № 7 п.22д «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».

- Не учтено отсутствие подъезда от автодороги к участку-аналогу №2.

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 **36:34:0402006:32.**

ГОЛОСОВАЛИ:

Члены комиссии	За	Против

Калабухов Геннадий Алексеевич	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Тархов Александр Евгеньевич	За	
Юсупов Сергей Валентинович	За	

за – 6 членов комиссии;
против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Отклонить заявление.

Вопрос 4. Рассмотрение заявления

от 01.07.2022 №120 (кадастровый номер 36:34:0304030:462).

Предметом спора является:

вид объекта недвижимости	земельный участок
кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:34:0304030:462 Воронежская область, г. Воронеж, ул. Красный Октябрь, 2б
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	3 114 379,66
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	Некоммерческое партнерство Саморегулируемая организация "Деловой Союз Оценщиков"
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	ООО "Агентство независимой экспертизы собственности"
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	750 498,00

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 администрации городского округа город Воронеж (вх. от 19.07.2022 №52/3-1-22/64), согласно которой администрация городского округа город Воронеж считает

нецелесообразным уменьшение кадастровой стоимости земельного участка с кадастровым номером 36:34:0304030:462.

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией ГБУ ВО «ЦГКО ВО» (исх. от 21.07.2022 №52/3-12/227), согласно которой, объект оценки с кадастровым номером 36:34:0304030:462, в Перечне, предоставленном Росреестром, содержал следующую информацию о виде использования по документу: «Фактически занимаемый производственной базой», что дало основание отнести данный объект оценки к сегменту 6 «Производственная деятельность» с присвоением кода расчёта вида использования 06:060.

В соответствии с пунктом 9.1 Методических указаний №226, данный объект оценки в результате группировки отнесён к группе расчёта 06.000.01.01

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

В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:

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 том, что:

Нарушены требования ФСО № 3, пункт 5 «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»

- Копия объявления с предложением объекта-аналога №1 не читаема (стр. 36 Отчета). Таким образом, информация о цене и дате предложения аналога не подтверждена.

- Местоположение объекта-аналога №2, указанное Оценщиком на ПКК Росреестра, не соответствует описанию местоположения в объявлении (стр. 39, 40). Кроме того, на участке, указанном Оценщиком, расположен крупный торгово-офисный центр 2014 года постройки, о чем не упомянуто в объявлении.

- Значение корректировки на торг принято на основании мнения сотрудников банка необоснованно (стр. 42). Авторы справочника, который использует оценщик, рекомендуют учитывать мнение сотрудников банков при оценке для целей залога, что не имеет отношения к цели оценки объекта оценки («Справочник оценщика недвижимости-2018. Земельные участки, ч. 2» под ред. Лейфер Л.А., стр. 252).

- Корректировка на местоположение для объектов аналогов №№ 1,3 (стр. 42) введена необоснованно, поскольку объект оценки не уступает по данному фактору объектам-аналогам. Несмотря на расположение в районах автомагистралей, аналоги имеют к ним затрудненный доступ, по грунтовым дорогам, в объезд соседних участков. Вместе с тем, объект оценки расположен на небольшом удалении по асфальтовой дороге от улицы Ильюшина.

- Копии таблиц с сайта СтатРиэлт, приведенные на стр. 43,44, не читаемы. Значения коэффициентов, взятые из таблиц СтатРиэлта, в Отчете не приведены. Расчет корректировки на вид разрешенного использования не приведен.

Нарушены требования ФСО №7 п.22д «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 внесении корректировок не учтена удаленность объекта-аналога №1 от транспортных магистралей, а также, отсутствие асфальтированного подъезда к участку.

- При внесении корректировок не учтена удаленность объекта-аналога №3 от транспортной магистрали, а также, отсутствие асфальтированного подъезда к участку. Объект-аналог №3 расположен в районе моста-путепровода по ул. Изыскателей, ниже уровня автомагистрали. К участку ведет грунтовая дорога.

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 **36:34:0304030:462**.

ГОЛОСОВАЛИ:

Члены комиссии	За	Против
Калабухов Геннадий Алексеевич	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Тархов Александр Евгеньевич	За	
Юсупов Сергей Валентинович	За	

за – 6 членов комиссии;
против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Отклонить заявление.

Вопрос 5. Рассмотрение заявления

от 01.07.2022 №121 (кадастровый номер 36:34:0304030:451).

Предметом спора является:

вид объекта недвижимости	земельный участок
--------------------------	-------------------

кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:34:0304030:451 Воронежская область, г. Воронеж, ул. Красный Октябрь, 26
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	48 639 267,60
Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.
Сведения о СРО оценщиков, члены которой осуществили определение рыночной стоимости объекта недвижимости	Некоммерческое партнерство Саморегулируемая организация "Целовой Союз Оценщиков"
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	ООО "Агентство независимой экспертизы собственности"
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	9 720 936,00

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 администрации городского округа город Воронеж (вх. от 19.07.2022 №52/3-1-22/64), согласно которой администрация городского округа город Воронеж считает нецелесообразным уменьшение кадастровой стоимости земельного участка с кадастровым номером 36:34:0304030:451.

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией ГБУ ВО «ЦГКО ВО» (исх. от 21.07.2022 №52/3-12/227), согласно которой земельный участок с кадастровым номером 36:34:0304030:451 в Перечне, предоставленном Росреестром, содержал следующую информацию о виде использования по документу: «Фактически занимаемый производственной базой», что дало основание отнести данный объект оценки к сегменту 6 «Производственная деятельность» с присвоением кода расчёта вида использования 06:060.

В соответствии с пунктом 9.1 Методических указаний №226, данный объект оценки в результате группировки отнесён к группе расчёта 06.000.01.01

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

В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:

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 том, что:

Нарушены требования ФСО № 3, пункт 5 «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»

- Копия объявления с предложением объекта-аналога №1 не читаема (стр. 36 Отчета). Таким образом, информация о цене и дате предложения аналога не подтверждена.

- Местоположение объекта-аналога №2, указанное Оценщиком на ПМК Росреестра, не соответствует описанию местоположения в объявлении (стр. 39, 40). Кроме того, на участке, указанном Оценщиком, расположен крупный торгово-офисный центр 2014 года постройки, о чем не упомянуто в объявлении.

- Значение корректировки на торг принято на основании мнения сотрудников банка необоснованно (стр. 42). Авторы справочника, который использует оценщик, рекомендуют учитывать мнение сотрудников банков при оценке для целей залога, что не имеет отношения к объекту оценки («Справочник оценщика недвижимости-2018. Земельные участки, ч. 2» под ред. Лейфер Л.А., стр. 252).

- Корректировка на местоположение для объектов-аналогов №№ 1,3 (стр. 43) введена необоснованно, поскольку объект оценки не уступает по данному фактору объектам-аналогам. Несмотря на расположение в районах автомагистралей, аналоги имеют к ним затрудненный доступ, по грунтовым дорогам, в объезд соседних участков. Вместе с тем, объект оценки расположен на небольшом удалении по асфальтовой дороге от улицы Ильюшина.

- Копии таблиц с сайта СтатРиэлт, приведенные на стр. 43,44, не читаемы. Значения коэффициентов, принятые из таблиц СтатРиэлта, в Отчете не приведены. Расчет корректировки на вид разрешенного использования не приведен.

Нарушены требования ФСО №7 в пункте 22д «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 внесении корректировок не учтена удаленность объекта-аналога №1 от транспортных магистралей, а также, отсутствие асфальтированного подъезда к участку.

- При внесении корректировок не учтена удаленность объекта-аналога №3 от транспортной магистрали, а также, отсутствие асфальтированного подъезда к участку. Объект-аналог №3 расположен в районе моста-путепровода по ул. Изыскателей, ниже уровня автомагистрали. К участку ведет грунтовая дорога.

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 **36:34:0304030:451**.

ГОЛОСОВАЛИ:

Члены комиссии	За	Против
Калабухов Геннадий Алексеевич	За	

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

за – 6 членов комиссии;
против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:
Отклонить заявление.

Вопрос 6. Рассмотрение заявления

от 01.07.2022 №122 (кадастровый номер
36:25:6945026:8609).

Предметом спора является:

вид объекта недвижимости	земельный участок
кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:25:6945026:8609 Воронежская область, Рамонский р-н, хутор Ветряк, ул. Транспортная, 8б
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	58 484 699,04
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	Некоммерческое партнерство Саморегулируемая организация "Целовой Союз Оценщиков"
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	ООО "Агентство независимой экспертизы собственности"
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	37 165 240,00

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 21.07.2022 №52/3-12/227), согласно которой земельный

участок с кадастровым номером 36:25:6945026:8609, содержал следующий вид использования по документу: «Для строительства торгового комплекса с автосервисом». 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», наименование расчетной подгруппы: Все ОН\04.099\04.099.03.

В связи с отсутствием объектов-аналогов, предназначенных для использования под объекты в сельских населенных пунктах, определение кадастровой стоимости земельных участков группы 04:099.03, вид разрешенного использования которых не изменился по сравнению с предыдущим туром кадастровой оценки, проведенным в 2014 году, производилось методом индексации прошлых результатов.

Кадастровая стоимость земельных участков, вид разрешенного использования которых изменился по сравнению с предыдущим туром кадастровой оценки, проведенным в 2014 году, или наименование вида разрешенного использования земельных участков не позволяет однозначно отнести объекты к определенной группе, с использованием средних УПКС по населенному пункту (в случае отсутствия по району), рассчитанных методом индексации прошлых результатов.

Кадастровая стоимость данного объекта рассчитывалась сравнительным подходом методом моделирования на основе средних значений удельных показателей кадастровой стоимости земельных участков по муниципальному району, рассчитанных 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 том, что:

Нарушены требования ст.11 Федерального закона «Об оценочной деятельности в РФ» №135-ФЗ «отчет не должен допускать неоднозначное толкование или вводить в заблуждение» и требование ФСО № 3, пункт 5: 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 стр. 24 и 26 Отчета Оценщик неверно определил сегмент рынка объекта оценки: на стр. 24 приведен диапазон для Новохоперского района, тогда как объект находится в Рамонском районе;

- На стр. 26 ошибочно указано, что существующее разрешенное использование объекта оценки - «Для размещения объекта образования», тогда как объект оценки имеет вид разрешенного использования – «Для строительства торгового комплекса с автосервисом».

- На стр. 35 и 36 Отчета в таблице нет данных о цене продажи Объектов-аналогов №2 и №3, а также неверно указана площадь объекта-аналога №3.

- Информация по Объекту-аналогу №2 в таблице на стр.39 и 40 не соответствует скриншоту объявления на стр. 50 и информации в таблице на стр. 36.

- Неверно определен статус населенного пункта и произведена корректировка по данному параметру для Объектов-аналогов №1 и №2. Рабочий поселок Панино и

город Новохопёрск отнесены к райцентрам с развитой промышленностью необоснованно, поскольку, не имеют крупных промышленных предприятий.

- Корректировка на площадь для Объектов-аналогов №3 проведена некорректно. В объявлении о предложении к продаже данного объекта указана площадь 90 соток (стр. 51), при этом, корректирующий коэффициент взят для участка площадью менее 15 соток (стр. 38).

- Неверно идентифицирован Объект-аналог №3. Площадь участка, указанная в объявлении, не соответствует площади участка, указанного на ПКК Росреестра.

ВЫВОД

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

Председательствующим на голосовании вынесен вопрос об отклонении заявления о пересмотре кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером **36:25:6945026:8609**.

ГОЛОСОВАЛИ:

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

за – 7 членов комиссии;

против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Отклонить заявление.

Вопрос 7. Рассмотрение заявления

от 01.07.2022 №123 (кадастровый номер 36:25:6945026:7286).

Предметом спора является:

вид объекта недвижимости	земельный участок
кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:25:6945026:7286 Воронежская область, Рамонский р-н,

	хутор Ветряк, ул. Транспортная, 8а
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	7 453 016,83
Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.
Сведения о СРО оценщиков, члены которой осуществили определение рыночной стоимости объекта недвижимости	Некоммерческое партнерство Саморегулируемая организация "Деловой Союз Оценщиков"
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	ООО "Агентство независимой экспертизы собственности"
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	5 210 289,00

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 21.07.2022 №52/3-12/227), согласно которой земельный участок с кадастровым номером 36:25:6945026:7286, содержал следующий вид использования по документу: «Для строительства торгового комплекса с автосервисом». В соответствии с пунктом 9.1 Методических указаний № 226, данный объект оценки в результате группировки отнесен к 4 сегменту «Предпринимательство» с присвоением кода расчета вида использования 04:000 «Предпринимательство», наименование расчетной подгруппы: Все ОИ\04.000\04.000.03.

Определение кадастровой стоимости земельных участков группы 04:000.03, вид разрешенного использования которых не изменился по сравнению с предыдущим туром кадастровой оценки, проведенным в 2014 году, производилось методом индексации прошлых результатов.

Кадастровая стоимость земельных участков, вид разрешенного использования которых изменился по сравнению с предыдущим туром кадастровой оценки, проведенным в 2014 году, или наименование вида разрешенного использования земельных участков не позволяет однозначно отнести объекты к определенной группе, с использованием средних УПКС по населенному пункту (в случае отсутствия по району), рассчитанных методом индексации прошлых результатов.

Кадастровая стоимость данного объекта рассчитывалась сравнительным подходом методом моделирования на основе средних значений удельных показателей кадастровой стоимости по населенному пункту (в случае отсутствия по району), рассчитанных 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 том, что:

Нарушены требования ст.11 Федерального закона «Об оценочной

деятельности в РФ» №135-ФЗ «отчет не должен допускать неоднозначное толкование или вводить в заблуждение» и требование ФСО № 3, пункт 5: 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 стр. 24 и 26 отчета Оценщик неверно определил сегмент рынка объекта оценки, в отчете приведен диапазон для Новохоперского района.

- На стр. 35 и 36 отчета в таблице нет данных о цене продажи объектов-аналогов №2 и №3 и неверно указана площадь объекта-аналога №3.

- Информация по объекту-аналогу №2 в таблице на стр.39 и 40 не соответствует скриншоту объявления на стр. 50 и информации в таблице на стр. 36.

- Неверно определен статус населенного пункта и произведена корректировка по данному параметру для объектов-аналогов №1 и №2

- Корректировка на площадь для Объекта-аналога №3 проведена некорректно

- Неверно идентифицирован Объект-аналог №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 **36:25:6945026:7286**.

ГОЛОСОВАЛИ:

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

за -- 7 членов комиссии;

против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Отклонить заявление.

Вопрос 8. Рассмотрение заявления

(кадастровый номер 36:34:0208079:153).

от 01.07.2022 №124

Предметом спора является:

вид объекта недвижимости	земельный участок
кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:34:0208079:153 Воронежская область, г. Воронеж, ул. Машиностроителей, 22
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	50 774 156,23
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.)	36 636 000,00

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 администрации городского округа город Воронеж (вх. от 19.07.2022 №52/3-1-22/64), согласно которой администрация городского округа город Воронеж считает нецелесообразным уменьшение кадастровой стоимости земельного участка с кадастровым номером 36:34:0208079:153.

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией ГБУ ВО «ЦГКО ВО» (исх. от 21.07.2022 №52/3-12/227), согласно которой земельный участок с кадастровым номером 36:34:0208079:153, содержал следующую информацию: «Топливный склад №3», что дало основание отнести данный объект оценки к сегменту 6 «Производственная деятельность» с присвоением кода расчёта вида использования 06:090. В соответствии с пунктом 9.1 Методических указаний №226, данный объект оценки в результате группировки отнесён к группе расчета 06.000.01.01.

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

В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:

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

ВЫВОД

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

Председательствующим на голосовании вынесен вопрос об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером **36:34:0208079:153** в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

ГОЛОСОВАЛИ:

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

за – 7 членов комиссии;
против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Определить кадастровую стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером **36:34:0208079:153** в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

Вопрос 9. Рассмотрение заявления

14.07.2022 №149 (кадастровый номер 36:14:0017604:13).

от

Предметом спора является:

вид объекта недвижимости	здание
кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:14:0017604:13 Воронежская область, Лискинский р-н, г. Лиски, ул. Свердлова, д. 51
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	23 727 040,27
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.)	17 248 000,00

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 администрации Лискинского муниципального района Воронежской области (вх. от 08.07.2022 №52/3-1-22/61), согласно которой администрация Лискинского муниципального района Воронежской области считает нецелесообразным уменьшение кадастровой стоимости объекта капитального строительства с кадастровым номером 36:14:0017604:13.

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией ГБУ ВО «ЦГКО ВО» (исх. от 21.07.2022 №52/3-12/227), согласно которой, объект оценки – «Здание» с назначением «нежилое» с кадастровым номером 36:14:0017604:13, в Перечне, предоставленном Росреестром, содержит следующую информацию о наименовании: «кафе "Сказка"», площадь – 863,1 кв.м., Год завершения строительства – 2013 г., этажность – 2 (Количество подземных этажей – 1), материал стен - Из прочих материалов, класс конструктивной системы – КС-3, группа капитальности - П.

В результате группировки объект отнесён к группе: 4, код подгруппы: 0410 «Кафе 750 кв. м (75 человек) и более, производственные столовые, столовые, кухни, кухни - столовые 750 кв. м (75 человек) и более».

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

В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:

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

ВЫВОД

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

Председательствующим на голосовании вынесен вопрос об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером **36:14:0017604:13** в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

ГОЛОСОВАЛИ:

Члены комиссии	За	Против
Калабухов Геннадий Алексеевич	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	

Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Москалев Алексей Игоревич	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Тархов Александр Евгеньевич	За	
Юсунов Сергей Валентинович	За	

за – 7 членов комиссии;
против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Определить кадастровую стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером **36:14:0017604:13** в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

Вопрос 10. Рассмотрение заявления

от 04.07.2022 №127 (кадастровые номера 36:16:0301001:55, 36:16:2001004:177, 36:16:2001004:210, 36:16:0301001:327, 36:16:0301001:769, 36:16:0301001:1003, 36:16:0301001:1008).

Предметом спора является:

вид объекта недвижимости	земельный участок
кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:16:0301001:55 Воронежская область, Новоусманский р-н, с. Нечаевка, ул. Рубежная, 58
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	2 761 721,18
Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.
Сведения о СРО оценщиков, члены которой осуществили определение рыночной стоимости объекта недвижимости	Межрегиональная саморегулируемая некоммерческая организация - Некоммерческое партнерство "Общество профессиональных экспертов и оценщиков"
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	ООО "Воронежский центр судебной экспертизы"
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	1 554 000,00

вид объекта недвижимости	земельный участок
кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:16:2001004:177 Воронежская область, Новоусманский р-н,

	п. Отрадное, пер. Тамбовский, 12
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	17 674 620,24
Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.
Сведения о СРО оценщиков, члены которой осуществили определение рыночной стоимости объекта недвижимости	Межрегиональная саморегулируемая некоммерческая организация - Некоммерческое партнерство "Общество профессиональных экспертов и оценщиков"
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	ООО "Воронежский центр судебной экспертизы"
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	11 993 000,00

вид объекта недвижимости	земельный участок
кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:16:2001004:210 Воронежская область, Новоусманский р-н, п. Отрадное, пер. Тамбовский, 20
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	13 268 119,52
Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.
Сведения о СРО оценщиков, члены которой осуществили определение рыночной стоимости объекта недвижимости	Межрегиональная саморегулируемая некоммерческая организация - Некоммерческое партнерство "Общество профессиональных экспертов и оценщиков"
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	ООО "Воронежский центр судебной экспертизы"
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	9 003 000,00

вид объекта недвижимости	земельный участок
кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:16:0301001:327 Воронежская область, Новоусманский р-н, с. Нечаевка, ул. Рубежная, 43
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	2 764 022,62
Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.
Сведения о СРО оценщиков, члены которой осуществили определение рыночной стоимости объекта	Межрегиональная саморегулируемая некоммерческая организация - Некоммерческое партнерство "Общество

недвижимости	профессиональных экспертов и оценщиков"
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	ООО "Воронежский центр судебной экспертизы"
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	1 555 000,00

вид объекта недвижимости	земельный участок
кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:16:0301001:769 Воронежская область, Новоусманский р-н, с. Нечаевка, ул. Рубежная, 62
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	2 312 937,15
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	Межрегиональная саморегулируемая некоммерческая организация - Некоммерческое партнерство "Общество профессиональных экспертов и оценщиков"
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	ООО "Воронежский центр судебной экспертизы"
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	1 301 000,00

вид объекта недвижимости	земельный участок
кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:16:0301001:1003 Воронежская область, Новоусманский р-н, с. Нечаевка, ул. Рубежная, 60
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	820 410,00
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	Межрегиональная саморегулируемая некоммерческая организация - Некоммерческое партнерство "Общество профессиональных экспертов и оценщиков"
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	ООО "Воронежский центр судебной экспертизы"
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	459 000,00

вид объекта недвижимости	земельный участок
кадастровый номер объекта	36:16:0301001:1008

недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	Воронежская область, Новоусманский р-н, Усманское 2-ое сельское поселение, с. Нечаевка, ул. Рубежная, участок 60
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	16 430 280,00
Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.
Сведения о СРО оценщиков, члены которой осуществили определение рыночной стоимости объекта недвижимости	Межрегиональная саморегулируемая некоммерческая организация - Некоммерческое партнерство "Общество профессиональных экспертов и оценщиков"
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	ООО "Воронежский центр судебной экспертизы"
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	8 263 000,00

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 администрации Отрадненского сельского поселения Новоусманского муниципального района Воронежской области (вх. от 22.07.2022 №52/3-1-22/74), согласно которой администрация Отрадненского сельского поселения Новоусманского муниципального района Воронежской области считает нецелесообразным уменьшение кадастровой стоимости земельных участков с кадастровыми номерами 36:16:2001004:177, 36:16:2001004:210.

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией ГБУ ВО «ЦГКО ВО» (исх. от 21.07.2022 №52/3-12/227), согласно которой:

- земельный участок с кадастровым номером 36:16:0301001:55, содержит следующую информацию: «Для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания» с присвоением кода расчёта вида использования 04:000.

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

Все ОН\04.000\04.000.03.

Кадастровая стоимость данного объекта рассчитывалась методом индексации прошлых результатов.

- земельный участок с кадастровым номером 36:16:2001004:177, содержит следующую информацию: «Для размещения торгово-складского комплекса» с присвоением кода расчёта вида использования 04:000.

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

Все ОН\04.000\04.000.03.

Кадастровая стоимость данного объекта рассчитывалась методом УПКС, определение КС на основе среднего УПКС.

- земельный участок с кадастровым номером 36:16:2001004:210, содержит

следующую информацию: «Промышленные и сельскохозяйственные предприятия, объекты транспорта и оптовой торговли, коммунальные и складские объекты с санитарно-защитной зоной 50-100 м» с присвоением кода расчёта вида использования 04:040.

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

Все ОН\04.000\04.000.03.

Кадастровая стоимость данного объекта рассчитывалась методом УПКС, определение КС на основе среднего УПКС.

- земельный участок с кадастровым номером 36:16:0301001:327, содержал следующую информацию: «Для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания» с присвоением кода расчёта вида использования 04:000.

Кадастровая стоимость земельного участка – 2 764 022,62 руб.

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

Все ОН\04.000\04.000.03.

Кадастровая стоимость данного объекта рассчитывалась методом индексации прошлых результатов.

- земельный участок с кадастровым номером 36:16:0301001:1003, содержал следующую информацию: «Материальные склады» с присвоением кода расчёта вида использования 06:090.

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

Все ОН\06.000\06.000.02.

Кадастровая стоимость данного объекта рассчитывалась методом УПКС, определение КС на основе среднего УПКС по НП.

- земельный участок с кадастровым номером 36:16:0301001:1008, содержал следующую информацию: «Материальные склады» с присвоением кода расчёта вида использования 06:090.

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

Все ОН\06.000\06.000.02.

Кадастровая стоимость данного объекта рассчитывалась методом УПКС, определение КС на основе среднего УПКС по НП.

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 том, что:

Нарушены требования ст.11 Федерального закона «Об оценочной деятельности в РФ» №135-ФЗ «отчет не должен допускать неоднозначное толкование или вводить в заблуждение» и требование ФСО № 3, пункт 5: 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 стр. 62 «выбор объектов аналогов» оценщик пишет о выборе 4 аналогов в г. Воронеже, тогда как объект оценки и подобранные в расчёт аналоги стр. 70-106,

расположены в Новоусманском районе Воронежской области. (относится ко всем)

- В тексте объявлений объект-аналог №3 стр. 69, 86, 92 (36:16:0301001:55, 36:16:0301001:769, 36:16:0301001:327) и объект-аналог №3 стр. 75 (36:16:2001004:177, 36:16:2001004:210) представляют собой два разных объявления, одновременно с этим указано наличие строений, однако оценщик не вводит корректировку на выделение доли улучшений.

- В расчетных таблицах на стр. 71, 88, 93 (36:16:0301001:55, 36:16:0301001:327, 36:16:0301001:769) применена скидка на торг 11,9%, что является средним значением для промышленных объектов, тогда как объект оценки и объекты аналоги предназначены под коммерческое использование и корректировка не должна превышать максимальное значение 10,8%, согласно Справочника Лейфера используемого в расчетах.

- В тексте объявления объекта-аналога №2, стр. 97, 102 (36:16:0301001:1003, 36:16:0301001:1008) указано что 8 000 000 руб. это цена за 1 га (800 руб./м²), однако оценщик в расчетной таблице применяет эту стоимость ко всей площади аналога – 15 га, одновременно с этим, площадь объекта приведена с ошибкой - 15 000 м², тогда как необходимо 150 000 м²). Расчет удельного показателя стоимости 1 м² некорректен.

Нарушены требования ФСО №7 п. 22в - описание объема доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правил их отбора для проведения расчетов не представлены.

- Анализ рынка по текущим предложениям отсутствует. Оценщик не приводит данные о фактических ценах сделок и предложений на дату оценки.

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

- Объекты-аналоги не идентифицированы согласно публичной кадастровой карте Росреестра. Невозможно сделать выводы о достоверности сведений, указанных в объявлениях.

ВЫВОД

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

Председательствующим на голосовании вынесен вопрос об отклонении заявления о пересмотре кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером **36:16:0301001:55**.

ГОЛОСОВАЛИ:

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

Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Тархов Александр Евгеньевич	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 **36:16:2001004:177**.

ГОЛОСОВАЛИ:

Члены комиссии	За	Против
Калабухов Геннадий Алексеевич	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Москалев Алексей Игоревич	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Тархов Александр Евгеньевич	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 **36:16:2001004:210**.

ГОЛОСОВАЛИ:

Члены комиссии	За	Против
Калабухов Геннадий Алексеевич	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	

Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Москалев Алексей Игоревич	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Тархов Александр Евгеньевич	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 **36:16:0301001:327**.

ГОЛОСОВАЛИ:

Члены комиссии	За	Против
Калабухов Геннадий Алексеевич	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Москалев Алексей Игоревич	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Тархов Александр Евгеньевич	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 **36:16:0301001:769**.

ГОЛОСОВАЛИ:

Члены комиссии	За	Против

Калабухов Геннадий Алексеевич	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Москалев Алексей Игоревич	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Тархов Александр Евгеньевич	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 **36:16:0301001:1003**.

ГОЛОСОВАЛИ:

Члены комиссии	За	Против
Калабухов Геннадий Алексеевич	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Москалев Алексей Игоревич	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Тархов Александр Евгеньевич	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 **36:16:0301001:1008**.

ГОЛОСОВАЛИ:

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

за – 7 членов комиссии;
против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Отклонить заявление.

Вопрос 11. Рассмотрение заявления

от 14.07.2022 №145

(кадастровый номер 36:10:0100209:39).

Предметом спора является:

вид объекта недвижимости	здание
кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:10:0100209:39 Воронежская область, Калачеевский р-н, г. Калач, ул. Ленинская, д. 32
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	7 409 440,12
Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.
Сведения о СРО оценщиков, члены которой осуществили определение рыночной стоимости объекта недвижимости	Саморегулируемая организация Ассоциация "Русское общество оценщиков"
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	Частнопрактикующий оценщик Трюшников Евгений Сергеевич
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	5 737 000,00

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 администрации Калачеевского муниципального района Воронежской области (вх. от 12.07.2022 №52/3-1-22/63), согласно которой администрация Калачеевского муниципального района Воронежской области считает нецелесообразным уменьшение кадастровой стоимости объекта капитального строительства с кадастровым номером 36:10:0100209:39.

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией ГБУ ВО «ЦГКО ВО» (исх. от 21.07.2022 №52/3-12/227), согласно которой, объект оценки – «Здание» с назначением «нежилое» с кадастровым номером 36:10:0100209:39, в Перечне, предоставленном Росреестром, содержит следующую информацию о наименовании: «здание (магазин с административными помещениями)», площадь – 316,8 кв.м., Год завершения строительства – 2003 г., этажность – 2 (Количество подземных этажей – 1), материал стен - Кирпичные, класс конструктивной системы – КС-1, группа капитальности - I.

В результате группировки объект отнесён к группе Магазины 1-3 КС-1.

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

В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:

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

ВЫВОД

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

Председательствующим на голосовании вынесен вопрос об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером **36:10:0100209:39** в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

ГОЛОСОВАЛИ:

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

за – 7 членов комиссии;
против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Определить кадастровую стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером **36:10:0100209:39** в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

Вопрос 12. Рассмотрение заявления

от 06.07.2022 №129

(кадастровый номер 36:06:0100016:784).

Предметом спора является:

вид объекта недвижимости	земельный участок
кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:06:0100016:784 Воронежская область, р-н Верхнемамонский, с Верхний Мамон, ул Дорожная
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	682 348,75
Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.
Сведения о СРО оценщиков, члены которой осуществили определение рыночной стоимости объекта недвижимости	Межрегиональная саморегулируемая некоммерческая организация - Некоммерческое партнерство "Общество профессиональных экспертов и оценщиков"
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	ООО "Воронежский центр судебной экспертизы"
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	316 000,00

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 администрации Верхнемамонского муниципального района Воронежской области (вх. от 21.07.2022 №52/3-1-22/67), согласно которой администрация Верхнемамонского муниципального района Воронежской области считает нецелесообразным уменьшение кадастровой стоимости земельного участка с кадастровым номером 36:06:0100016:784.

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией ГБУ ВО «ЦГКО ВО» (исх. от 21.07.2022 №52/3-12/227), согласно которой, земельный участок с кадастровым номером 36:06:0100016:784 в Перечне, предоставленном Росреестром имел следующий вид использования по документу: «предпринимательство». В соответствии с пунктом 9.1 Методических указаний №

226, данный объект оценки в результате группировки отнесён к 4 сегменту «Предпринимательство» с присвоением кода расчета вида использования 04:000 «Предпринимательство», наименование расчетной подгруппы: Все ОН\04.000\04.000.03.

Кадастровая стоимость земельных участков, отнесенных к группе 04.000.03, вид разрешенного использования которых не изменился по сравнению с предыдущим туром кадастровой оценки, проведенным в 2014 году, рассчитывается методом индексации прошлых результатов.

Кадастровая стоимость земельных участков, вид разрешенного использования которых изменился по сравнению с предыдущим туром кадастровой оценки, проведенным в 2014 году, или наименование вида разрешенного использования земельных участков не позволяет однозначно отнести объекты к определенной группе, с использованием средних УПКС по населенному пункту (в случае отсутствия по району), рассчитанных методом индексации прошлых результатов.

Кадастровая стоимость данного объекта рассчитывалась сравнительным подходом методом моделирования на основе средних удельных показателей кадастровой стоимости по населенному пункту (в случае отсутствия по району), рассчитанных 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 том, что:

Нарушены требования ст.11 Федерального закона «Об оценочной деятельности в РФ» №135-ФЗ «отчет не должен допускать неоднозначное толкование или вводить в заблуждение» и требование ФСО № 3, пункт 5: 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 стр. 55-56 объект- аналог №3 имеет вид разрешённого использования для сельскохозяйственного использования, согласно данным публичной кадастровой карты Росреестра, тогда как в расчётной таблице оценщик указывает коммерческое использование. Требуется внесение корректировки на вид разрешённого использования.

- На стр. 56 оценщик указывает корректировку на близость к объектам, повышающим стоимость. Данная корректировка применима для земельных участков с видом разрешенного использования под индивидуальное жилищное строительство и для земельных участков под объекты рекреации, согласно Справочника оценщика Лейфера. Для объектов коммерческого назначения она не применима. В данном случае следует учесть корректировку на красную линию.

- Объект оценки и аналог №3 расположены на красной линии, согласно данным Яндекс карты и публичной кадастровой карты. В расчетной таблице на стр. 56 оценщик неверно указал их расположение как внутриквартальное.

Нарушены требования ФСО №7 п. 22в «описание объема доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правил их отбора для проведения расчетов не представлены».

Анализ рынка по текущим предложениям отсутствует. Оценщик не приводит данные о фактических ценах сделок и предложений на дату оценки. Используемые

в расчёте аналоги (расположены в г. Воронеж) не сопоставимы по местоположению с объектом оценки (с. Верхний Мамон) и не отображают ценообразование в районе расположения объекта оценки.

- Оценщиком нарушен ФСО №3: глава II, пункт 5 Требования к составлению отчета об оценке: «информация, приведенная в отчете об оценке, существенным образом влияющая на стоимость объекта оценки, должна быть подтверждена».

- Объекты-аналоги не идентифицированы согласно публичной кадастровой карте Росреестра. Невозможно сделать выводы о достоверности сведений, указанных в объявлениях.

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 36:06:0100016:784.

ГОЛОСОВАЛИ:

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

за – 7 членов комиссии;
против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Отклонить заявление.

Вопрос 13. Рассмотрение заявления

от 06.07.2022 №130 (кадастровые номера 36:31:0100053:5, 36:18:0100023:8, 36:30:0101043:8, 36:07:0100006:10, 36:02:0100041:15, 36:03:0100049:17, 36:29:0000000:58, 36:16:0101007:80, 36:11:0100051:142).

Предметом спора является:

вид объекта недвижимости	земельный участок
--------------------------	-------------------

кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:31:0100053:5 Воронежская область, р-н Хохольский, рп Хохольский, пер. Есенина
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	19 044 670,70
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 оценщиков "Сообщество профессионалов оценки"
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	ООО "Стройэкспертсервис"
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	3 771 328,00

вид объекта недвижимости	земельный участок
кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:18:0100023:8 Воронежская область, р-н Ольховатский, рп Ольховатка, ул. Степана Разина, 1а
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	14 645 802,78
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 оценщиков "Сообщество профессионалов оценки"
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	ООО "Стройэкспертсервис"
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	5 755 401,00

вид объекта недвижимости	земельный участок
кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:30:0101043:8 Воронежская область, р-н Терновский, с.Терновка, ул. Фрунзе, 43"а"
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	34 108 091,52
Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.
Сведения о СРО оценщиков, члены которой осуществили определение	Саморегулируемая организация Ассоциация оценщиков "Сообщество

рыночной стоимости объекта недвижимости	профессионалов оценки"
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	ООО "Стройэкспертсервис"
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	4 816 768,00

вид объекта недвижимости	земельный участок
кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:07:0100006:10 Воронежская область, р-н Верхнехавский, с. Верхняя Хава, ул. Георгиева, 175
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	12 438 442,98
Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.
Сведения о СРО оценщиков, члены которой осуществили определение рыночной стоимости объекта недвижимости	Саморегулируемая организация Ассоциация оценщиков "Сообщество профессионалов оценки"
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	ООО "Стройэкспертсервис"
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	5 065 970,00

вид объекта недвижимости	земельный участок
кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:02:0100041:15 Воронежская область, р-н Бобровский, г. Бобров, ул. 22 Января, 1
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	19 715 245,00
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 оценщиков "Сообщество профессионалов оценки"
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	ООО "Стройэкспертсервис"
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	3 129 500,00

вид объекта недвижимости	земельный участок
кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:03:0100049:17 Воронежская область, р-н Богучарский,

	г. Богучар, ул. Виноградова, 9
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	5 945 813,10
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 оценщиков "Сообщество профессионалов оценки"
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	ООО "Стройэкспертсервис"
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	1 145 041,00

вид объекта недвижимости	земельный участок
кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:29:0000000:58 Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Ориентир административное здание. Почтовый адрес ориентира: Воронежская область, р-н Таловский, рп. Таловая, проезд Свободы
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	12 287 430,00
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 оценщиков "Сообщество профессионалов оценки"
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	ООО "Стройэкспертсервис"
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	4 267 000,00

вид объекта недвижимости	земельный участок
кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:16:0101007:80 Воронежская область, р-н Новоусманский, с. Новая Усмань, ул. Ленина, 309
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	24 587 580,85
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 оценщиков "Сообщество профессионалов оценки"
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	ООО "Стройэкспертсервис"
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	4 149 630,00

вид объекта недвижимости	земельный участок
кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:11:0100051:142 Воронежская область, р-н Каменский, п.г.т. Каменка, ул. Гагарина, 31 А
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	225 566,10
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 оценщиков "Сообщество профессионалов оценки"
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	ООО "Стройэкспертсервис"
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	82 422,00

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 администрации Бобровского муниципального района Воронежской области (вх. от 21.07.2022 №52/3-1-22/70), согласно которой администрация Бобровского муниципального района Воронежской области считает нецелесообразным уменьшение кадастровой стоимости земельного участка с кадастровым номером 36:02:0100041:15.

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией администрации городского поселения – город Богучар Богучарского муниципального района Воронежской области (вх. от 22.07.2022 №52/3-1-22/72), согласно которой администрация городского поселения – город Богучар Богучарского муниципального района Воронежской области считает нецелесообразным уменьшение кадастровой стоимости земельного участка с кадастровым номером 36:03:0100049:17.

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией администрации Верхнехавского муниципального района Воронежской области (вх. от 22.07.2022 №52/3-1-22/73), согласно которой администрация Верхнехавского муниципального района Воронежской области считает нецелесообразным уменьшение кадастровой стоимости земельного участка с кадастровым номером

36:07:0100006:10.

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией администрации Ольховатского городского поселения Ольховатского муниципального района Воронежской области (вх. от 22.07.2022 №52/3-1-22/75), согласно которой администрация Ольховатского городского поселения Ольховатского муниципального района Воронежской области считает нецелесообразным уменьшение кадастровой стоимости земельного участка с кадастровым номером 36:18:0100023:8.

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией ГБУ ВО «ЦГКО ВО» (исх. от 21.07.2022 №52/3-12/227), согласно которой:

- земельный участок с кадастровым номером 36:31:0100053:5 имел следующий вид использования по документу: «Для обслуживания административных зданий газового участка». В соответствии с пунктом 9.1 Методических указаний № 226, данный объект оценки в результате группировки отнесён к 4 сегменту «Предпринимательство» с присвоением кода расчета вида использования 04:010 «Деловое управление. Здания, сооружения, помещения, используемые с целью размещения объектов управленческой деятельности, не связанной с государственным или муниципальным управлением и оказанием услуг, а также с целью обеспечения совершения сделок, не требующих передачи товара в момент их совершения между организациями, в том числе биржевая деятельность (за исключением банковской и страховой деятельности)», наименование расчетной подгруппы: Все ОН\04.000\04.000.02\04.000.02.02.

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

- земельный участок с кадастровым номером 36:18:0100023:8 имел следующий вид использования по документу: «Для производственных целей». В соответствии с пунктом 9.1 Методических указаний № 226, данный объект оценки в результате группировки отнесён к 6 сегменту «Производственная деятельность» с присвоением кода расчета вида использования 06:000 «Производственная деятельность», наименование расчетной подгруппы: Все ОН\06.000\06.000.01\06.000.01.03.

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

- земельный участок с кадастровым номером 36:30:0101043:8 имел следующий вид использования по документу: «Для газоснабжения». В соответствии с пунктом 9.1 Методических указаний № 226, данный объект оценки в результате группировки отнесён к 4 сегменту «Предпринимательство» с присвоением кода расчета вида использования 04:010 «Деловое управление. Здания, сооружения, помещения, используемые с целью размещения объектов управленческой деятельности, не связанной с государственным или муниципальным управлением и оказанием услуг, а также с целью обеспечения совершения сделок, не требующих передачи товара в момент их совершения между организациями, в том числе биржевая деятельность (за исключением банковской и страховой деятельности)», наименование расчетной подгруппы: Все ОН\04.000\04.000.03.

Кадастровая стоимость земельных участков, отнесенных к группе 04.000.03,

вид разрешенного использования которых не изменился по сравнению с предыдущим туром кадастровой оценки, проведенным в 2014 году, рассчитывается методом индексации прошлых результатов.

Кадастровая стоимость земельных участков, вид разрешенного использования которых изменился по сравнению с предыдущим туром кадастровой оценки, проведенным в 2014 году, или наименование вида разрешенного использования земельных участков не позволяет однозначно отнести объекты к определенной группе, с использованием средних УПКС по населенному пункту (в случае отсутствия по району), рассчитанных методом индексации прошлых результатов.

Кадастровая стоимость данного объекта рассчитывалась сравнительным подходом методом моделирования на основе средних удельных показателей кадастровой стоимости по населенному пункту (в случае отсутствия по району), рассчитанных методом индексации прошлых результатов.

- земельный участок с кадастровым номером 36:07:0100006:10 имел следующий вид использования по документу: «Для производственных целей». В соответствии с пунктом 9.1 Методических указаний № 226, данный объект оценки в результате группировки отнесён к 6 сегменту «Производственная деятельность» с присвоением кода расчета вида использования 06:000 «Производственная деятельность», наименование расчетной подгруппы: Все ОН\06.000\06.000.02.

В связи с отсутствием объектов-аналогов, предназначенных для использования под объекты производственного назначения в сельских населенных пунктах, оценка кадастровой стоимости земельных участков группы 06:000.02, вид разрешенного использования которых не изменился по сравнению с предыдущим туром кадастровой оценки, проведенным в 2014 году, производилась методом индексации прошлых результатов.

Кадастровая стоимость земельных участков, вид разрешенного использования которых изменился по сравнению с предыдущим туром кадастровой оценки, проведенным в 2014 году, или наименование вида разрешенного использования земельных участков не позволяет однозначно отнести объекты к определенной группе, определялась с использованием средних УПКС по населенному пункту (в случае отсутствия по району), рассчитанных методом индексации прошлых результатов.

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

- земельный участок с кадастровым номером 36:02:0100041:15 имел следующий вид использования по документу: «Для обслуживания существующих нежилых строений». В соответствии с пунктом 9.1 Методических указаний № 226, данный объект оценки в результате группировки отнесён к 4 сегменту «Предпринимательство» с присвоением кода расчета вида использования 04:010 «Деловое управление. Здания, сооружения, помещения, используемые с целью размещения объектов управленческой деятельности, не связанной с государственным или муниципальным управлением и оказанием услуг, а также с целью обеспечения совершения сделок, не требующих передачи товара в момент их совершения между организациями, в том числе биржевая деятельность (за исключением банковской и страховой деятельности)», наименование расчетной подгруппы: Все ОН\04.000\04.000.02\04.000.02.02.

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

моделирования.

- земельный участок с кадастровым номером 36:03:0100049:17 имел следующий вид использования по документу: «Для общественно-деловых целей». В соответствии с пунктом 9.1 Методических указаний № 226, данный объект оценки в результате группировки отнесён к 3 сегменту «Общественное использование» с присвоением кода расчета вида использования 03:000 «Общественное использование», наименование расчетной подгруппы: Все ОН\03.000.

В связи с отсутствием объектов-аналогов, предназначенных для использования под объекты производственного назначения в сельских населенных пунктах, оценка кадастровой стоимости земельных участков группы 03.000, вид разрешенного использования которых не изменился по сравнению с предыдущим туром кадастровой оценки, проведенным в 2014 году, производилась методом индексации прошлых результатов.

Кадастровая стоимость земельных участков, вид разрешенного использования которых изменился по сравнению с предыдущим туром кадастровой оценки, проведенным в 2014 году, или наименование вида разрешенного использования земельных участков не позволяет однозначно отнести объекты к определенной группе, определялась с использованием средних УПКС по населенному пункту (в случае отсутствия по району), рассчитанных методом индексации прошлых результатов.

Кадастровая стоимость данного объекта рассчитывалась сравнительным подходом методом индексации прошлых результатов. Индекс перехода от рыночной стоимости земельных участков группы 03.000, которая была рассчитана на конкретную дату, к дате определения кадастровой стоимости в рамках государственной кадастровой оценки (01.01.2020), рассчитывался на основании аналитической информации о стоимости 1 кв.м жилой недвижимости в Воронежской области по материалам интернет портала Единая база данных недвижимости в Воронеже – «Инфолайн» и составил 1,07777850035768.

- земельный участок с кадастровым номером 36:29:0000000:58 имел следующий вид использования по документу: «Для нужд промышленности и энергетики». 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 06:072 «Энергетика. Размещение объектов электросетевого хозяйства, за исключением объектов энергетики, размещение которых предусмотрено кодом расчета вида использования 03:012», наименование расчетной подгруппы: Все ОН\06.000\06.000.01\06.000.01.03.

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

- земельный участок с кадастровым номером 36:16:0101007:80 имел следующий вид использования по документу: «Под существующими строениями». В соответствии с пунктом 9.1 Методических указаний № 226, данный объект оценки в результате группировки отнесён к 3 сегменту «Общественное использование» с присвоением кода расчета вида использования 03:000 «Общественное использование», наименование расчетной подгруппы: Все ОН\03.000.

В связи с отсутствием объектов-аналогов, предназначенных для использования под объекты производственного назначения в сельских населенных пунктах, оценка кадастровой стоимости земельных участков группы 03.000, вид

разрешенного использования которых не изменился по сравнению с предыдущим туром кадастровой оценки, проведенным в 2014 году, производилась методом индексации прошлых результатов.

Кадастровая стоимость земельных участков, вид разрешенного использования которых изменился по сравнению с предыдущим туром кадастровой оценки, проведенным в 2014 году, или наименование вида разрешенного использования земельных участков не позволяет однозначно отнести объекты к определенной группе, определялась с использованием средних УПКС по населенному пункту (в случае отсутствия по району), рассчитанных методом индексации прошлых результатов.

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

- земельный участок с кадастровым номером 36:11:0100051:142 имел следующий вид использования по документу: «Для ведения сельскохозяйственного производства». В соответствии с пунктом 9.1 Методических указаний № 226, данный объект оценки в результате группировки отнесен к 6 сегменту «Производственная деятельность» с присвоением кода расчета вида использования 01:180 «Обеспечение сельскохозяйственного производства в целом», наименование расчетной подгруппы: Все ОН\06.000\06.000.01\06.000.01.03.

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

В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:

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 том, что:

Нарушены требования ст.11 Федерального закона «Об оценочной деятельности в РФ» №135-ФЗ «отчет не должен допускать неоднозначное толкование или вводить в заблуждение» и требование ФСО № 3, пункт 5: 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 оценки и объекты-аналоги №№ 1-4 несопоставимы по фактору местоположения с точки зрения статуса населенного пункта. Оцениваемые участки находятся в районных центрах, несут функцию размещения районных служб газового хозяйства, в местах сосредоточения основной базы потребителей. Аналоги №№ 1-4 расположены вне райцентров и вне населенных пунктов. Отнесение их к группе «населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра», согласно приведенному источнику, является некорректным (стр. 222).

- Корректировка на расстояние от областного центра применена необоснованно (стр. 223). Близость к областному центру не является значимым фактором для районных служб газового хозяйства, поскольку ресурсами для своей деятельности они обладают на местах.

- К объектам-аналогам №№ 1-4 применена двойная корректировка на местоположение по одному признаку: корректировка на статус населенных пунктов в ближайшей окрестности областного центра, по отношению к прочим, и

корректировка на расстояние от областного центра. (стр. 228).

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 **36:31:0100053:5**.

ГОЛОСОВАЛИ:

Члены комиссии	За	Против
Калабухов Геннадий Алексеевич	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Москалев Алексей Игоревич	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Тархов Александр Евгеньевич	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 **36:18:0100023:8**.

ГОЛОСОВАЛИ:

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

Тархов Александр Евгеньевич	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 **36:30:0101043:8**.

ГОЛОСОВАЛИ:

Члены комиссии	За	Против
Калабухов Геннадий Алексеевич	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Москалев Алексей Игоревич	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Тархов Александр Евгеньевич	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 **36:07:0100006:10**.

ГОЛОСОВАЛИ:

Члены комиссии	За	Против
Калабухов Геннадий Алексеевич	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	

Москалев Алексей Игоревич	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Тархов Александр Евгеньевич	За	
Юсунов Сергей Валентинович	За	

за – 7 членов комиссии;
против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:
Отклонить заявление.

Председательствующим на голосовании вынесен вопрос об отклонении заявления о пересмотре кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером **36:02:0100041:15**.

ГОЛОСОВАЛИ:

Члены комиссии	За	Против
Калабухов Геннадий Алексеевич	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Москалев Алексей Игоревич	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Тархов Александр Евгеньевич	За	
Юсунов 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 **36:03:0100049:17**.

ГОЛОСОВАЛИ:

Члены комиссии	За	Против
Калабухов Геннадий Алексеевич	За	

Сенцова Марина Владимировна	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Москалев Алексей Игоревич	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Тархов Александр Евгеньевич	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 **36:29:0000000:58**.

ГОЛОСОВАЛИ:

Члены комиссии	За	Против
Калабухов Геннадий Алексеевич	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Москалев Алексей Игоревич	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Тархов Александр Евгеньевич	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 **36:16:0101007:80**.

ГОЛОСОВАЛИ:

Члены комиссии	За	Против
Калабухов Геннадий Алексеевич	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Москалев Алексей Игоревич	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Тархов Александр Евгеньевич	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 **36:11:0100051:142**.

ГОЛОСОВАЛИ:

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

за — 7 членов комиссии;
против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:
Отклонить заявление.

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

Председатель комиссии

Секретарь

С.В. Юсупов

Е.Ю. Башкатова