



**ДЕПАРТАМЕНТ
ИМУЩЕСТВЕННЫХ И ЗЕМЕЛЬНЫХ ОТНОШЕНИЙ
ВОРОНЕЖСКОЙ ОБЛАСТИ**

пл. Ленина, 12, г. Воронеж, 394006, тел.(473) 212-73-65, 212-73-89, факс (473) 277-93-00, e-mail: dizo@govvrn.ru
ОГРН 1023601570904, ИНН/КПП 3666057069/366601001

Протокол № 17

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

06.10.2022
14:00 часов

г. Воронеж, пл. Ленина,
д.12, каб.216

Председатель Комиссии

Сергей Валентинович
Юсупов

Секретарь Комиссии

Екатерина Юрьевна
Башкатова

ПРИСУТСТВОВАЛИ:

члены Комиссии:

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

Геннадий Алексеевич
Калабухов

Заместитель руководителя департамента финансов
Воронежской области

Владимир Викторович
Волков

Консультант исполнительного аппарата
Ассоциации «Совет муниципальных образований
Воронежской области»

Александр Дмитриевич
Кнуров

Общественный представитель Уполномоченного
по защите прав предпринимателей в Воронежской
области

Марина Владимировна
Сенцова

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

Александр Евгеньевич
Тархов

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

Дмитрий Анатольевич
Цыганков

Присутствовали:

Директор ГБУ ВО «ЦГКО ВО»

Сергей Николаевич
Третьяков

Главный специалист отдела кадастровой оценки ГБУ ВО «ЦГКО ВО»

Елена Вячеславовна
Немцова

Докладчик Сергей Валентинович Юсупов

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

ПОВЕСТКА ДНЯ:

1. Рассмотрение заявления Общества с ограниченной ответственностью «Ферзь» (ОГРН 1033600055466, 394026, г. Воронеж, пр-кт Московский, 21а) от 08.09.2022 № 232 (кадастровый номер 36:34:0205014:3).

2. Рассмотрение заявления
от 09.09.2022 № 233 (кадастровый номер 36:34:0209016:2249).

3. Рассмотрение заявления
от 09.09.2022 № 234 (кадастровый номер 36:34:0209016:2248).

4. Рассмотрение заявления
от 09.09.2022 № 235 (кадастровый номер 36:10:3000010:772).

5-6. Рассмотрение заявления
от 09.09.2022 № 236 (кадастровые номера 36:10:3000024:48, 36:22:0100021:78).

7. Рассмотрение заявления Общества с ограниченной ответственностью АПК «Воронежагропродукт» (ОГРН 1023601560091, 394028, г. Воронеж, ул. Туполева, 5а) от 09.09.2022 № 239 (кадастровый номер 36:34:0305005:6081).

8. Рассмотрение заявления Общества с ограниченной ответственностью «ТЦ Амадин» (ОГРН 1123652000614, 397740, Воронежская область, Бобровский р-н, с. Хреновое, ул. Базарная площадь, 49) от 13.09.2022 № 240 (кадастровый номер 36:02:0000000:439).

9. Рассмотрение заявления Индивидуального предпринимателя Крыловой Натальи Сергеевны (ОГРНИП 309366832000017, 394030, г. Воронеж, пр-кт Московский, 147а, кв. 270) от 16.09.2022 № 241 (кадастровый номер 36:32:0100117:169).

10. Рассмотрение заявления Индивидуального предпринимателя Крыловой Натальи Сергеевны (ОГРНИП 309366832000017, 394030, г. Воронеж, пр-кт Московский, 147а, кв. 270) от 16.09.2022 № 242 (кадастровый номер

36:32:0100117:39).

11-12. Рассмотрение заявления Индивидуального предпринимателя Алентьевой Валентины Николаевны (ОГРНИП 309360132200016, 397030, Воронежская область, г. Эртиль, ул. К. Маркса, д. 2д) от 16.09.2022 № 243 (кадастровые номера 36:32:0100117:191, 36:32:0100111:234).

13-14. Рассмотрение заявления Индивидуального предпринимателя Алентьевой Валентины Николаевны (ОГРНИП 309360132200016, 397030, Воронежская область, г. Эртиль, ул. К. Маркса, д. 2д) от 16.09.2022 № 244 (кадастровые номера 36:32:0100117:180, 36:32:0100111:40).

15-16. Рассмотрение заявления
от 16.09.2022 № 245 (кадастровые номера 36:34:0209014:111, 36:34:0209014:2181).

17. Рассмотрение заявления Общества с ограниченной ответственностью «Галант» (ОГРН 1023600645683, 397520, Воронежская область, г. Бутурлиновка, ул. 3 Интернационала, д. 259,) от 16.09.2022 № 246 (кадастровый номер 36:05:0100217:7).

18-19. Рассмотрение заявления
от
19.09.2022 № 247 (кадастровые номера 36:10:0100283:80, 36:10:0100283:42).

20. Рассмотрение заявления
от 20.09.2022 № 248 (кадастровый номер 36:34:0106032:10607).

21. Рассмотрение заявления Общества с ограниченной ответственностью «Эксперт-Агро» (ОГРН 1053600190291, 396870, Воронежская область, Нижнедевицкий район, с. Нижнедевицк, ул. Братьев Серых, д. 6) от 20.09.2022 № 249 (кадастровый номер 36:34:0209020:4914).

22. Рассмотрение заявления
от
22.09.2022 № 250 (кадастровый номер 36:18:0500001:350).

23-24. Рассмотрение заявления Общества с ограниченной ответственностью «Спектр» (ОГРН 1023601511450, 397903, Воронежская область, г. Лиски, ул. Фестивальная, д. 4а) от 22.09.2022 № 251 (кадастровые номера 36:14:0012004:155, 36:14:0017002:305).

25-26. Рассмотрение заявления
от 22.09.2022 № 252 (кадастровые номера 36:34:0310012:1636, 36:34:0310012:1642).

27. Рассмотрение заявления
от
22.09.2022 № 253 (кадастровый номер 36:27:0010301:796).

28-29. Рассмотрение заявления
от 22.09.2022 № 254 (кадастровые номера 36:02:5400028:95, 36:02:0000000:428).

30-34. Рассмотрение заявления
от 22.09.2022 № 255 (кадастровые номера 36:18:0100044:264, 36:18:0100040:321, 36:12:0100079:226, 36:12:0100076:101, 36:12:0100017:244).

35. Рассмотрение заявления
от 23.09.2022 № 256
(кадастровый номер 36:10:1500014:37).

Вопрос 1. Рассмотрение заявления Общества с ограниченной ответственностью «Ферзь» (ОГРН 1033600055466, 394026, г. Воронеж, пр-кт Московский, 21а) от 08.09.2022 № 232 (кадастровый номер 36:34:0205014:3).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:34:0205014:3 Воронежская область, г. Воронеж, пр-кт Московский, 21а
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	37 171 381,99
Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.
Сведения о СРО оценщиков, члены которой осуществили определение рыночной стоимости объекта недвижимости	Некоммерческое партнерство саморегулируемой организации "Деловой союз оценщиков"
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	ООО "Статус"
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	25 651 000,00

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

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией администрации городского округа город Воронеж (вх. от 27.09.2022 № 52/3-1-22/113), согласно которой администрация городского округа город Воронеж считает нецелесообразным уменьшение кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 36:34:0205014:3.

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией ГБУ ВО «ЦГКО ВО» (исх. от 05.10.2022 № 52/3-12/314), согласно которой земельный участок с кадастровым номером 36:34:0205014:3 содержал следующую информацию о виде разрешенного использования: «торгово-ярмарочный комплекс». Данному объекту оценки присвоен код расчета вида использования 04:030 «Предпринимательство».

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

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

В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:

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

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

В анализе рынка коммерческой застройки г. Воронежа (с. 31-33 отчета) десять из двадцати трех объектов, согласно данным объявлений и публичной кадастровой карте Росреестра, имеют вид разрешенного использования «под индивидуальное жилищное строительство». Четыре объекта были сняты с публикации в период 2015-2016 г.

Приведенный объект с минимальным значением удельного показателя рыночной стоимости, равный 1 550 р/кв. м. (с. 54 отчета) снят с публикации 25.10.2015г. Вид разрешенного использования аналога – «под строительство коттеджа», объект расположен по ул. Маршала Бирюзова, д. Новоподклетное, Рамонского р-на (согласно тексту объявления и публичной кадастровой карте Росреестра).

Приведенный объект с максимальным значением удельного показателя рыночной стоимости равным 10 129 р/кв. м. (с. 54 отчета) снят с публикации 10.04.2018г. Вид разрешенного использования аналога – отдельно стоящий индивидуальный жилой дом на одну семью (согласно тексту объявления и публичной кадастровой карте Росреестра).

Анализ рынка, представленный в отчете, не отражает рыночный уровень цен земельных участков г. Воронежа с видом разрешенного использования «под коммерческую деятельность».

Местоположение объекта-аналога № 2 определено некорректно. Объект-аналог № 2 по местоположению относится к промзоне (прилегает территория гаражного кооператива и промышленной базы (с. 51 отчета)), с противоположной стороны - зона спальных микрорайонов современной высотной застройки, жилые кварталы. Средний коэффициент согласно таблице корректировок (с. 50 отчета) равен 0,725. При сравнении с объектом оценки $((0,805/0,725-1)*100\% = (+)11\%)$, корректирующий коэффициент для объекта-аналога № 2 равен $(+)11,0\%$, тогда как в отчете оценщик вводит корректировку в размере $(-)7,4\%$.

Расчет корректировки на площадь земельного участка проведен некорректно. В нарушение методики расчета, описанной авторами справочника оценщика недвижимости, табличные значения (с.54 отчета), полученные с применением коэффициента торможения, дважды возведены в степень коэффициента торможения, что значительно исказило результат.

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 **36:34:0205014:3**.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 1:

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

за – 7 членов комиссии;
против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Отклонить заявление.

Вопрос 2. Рассмотрение заявления

номер 36:34:0209016:2249).

от 09.09.2022 № 233 (кадастровый

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:34:0209016:2249 Воронежская область, г. Воронеж, проспект Труда, земельный участок 46/1
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	10 279 443,47
Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.
Сведения о СРО оценщиков, члены которой осуществили определение рыночной стоимости объекта недвижимости	Саморегулируемая организация Ассоциация "Русское общество оценщиков"
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	Частнопрактикующий оценщик Трюшников Евгений Сергеевич
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	5 829 000,00

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

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

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией администрации городского округа город Воронеж (вх. от 27.09.2022 № 52/3-1-22/113), согласно которой администрация городского округа город Воронеж считает нецелесообразным уменьшение кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 36:34:0209016:2249.

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией ГБУ ВО «ЦГКО ВО» (исх. от 05.10.2022 № 52/3-12/314), согласно которой в Перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром, земельный участок с кадастровым номером 36:34:0209016:2249 имел следующий вид использования по документу: «Железнодорожный путь, предприятия автосервиса, мойки, шиномонтажи».

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

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

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

В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:

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

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

На с. 51 отчета корректировка на местоположение объектов оценки применена некорректно. Так, на с. 14 отчета указано, что район месторасположения объекта оценки относится к локальному району деловой активности, социальная инфраструктура развита, деловая активность - выше средней, месторасположение характеризуется высокой проходимостью. Однако при определении корректировки на местоположение для объекта оценки принято среднее значение диапазона кластера «Промзона Коминтерна». Учитывая, что объект оценки расположен в одном из наиболее коммерчески привлекательных мест данного кластера значение для определения корректировки должно соответствовать верхней границе диапазона.

Для корректировки на площадь оценщик использует информацию 2015 года, которая значительно отличается от данных справочника оценщика 2020 года, которым пользовался оценщик при составлении отчета. Использование устаревших данных занижает стоимость объекта оценки.

Отказ от использования объекта № 4, приведенного в таблице 9 на с.32 отчета, не обоснован. Из текста объявления следует, что данный объект имеет более близкое местоположение к объекту оценки по сравнению с прочими объектами, имеет более сопоставимую с ним площадь и разрешенное использование, допускающее использование для предпринимательской деятельности. Таким образом, данный объект наиболее сопоставим с объектом оценки. Отказ от его использования в расчетах нарушает п. 22в ФСО № 7, согласно которому «...Использование в расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов должно быть обосновано в отчете об оценке».

ВЫВОД

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

Председательствующим на голосовании вынесен вопрос об отклонении заявления о пересмотре кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером **36:34:0209016:2249**.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 2:

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

за – 7 членов комиссии;
против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Отклонить заявление.

Вопрос 3. Рассмотрение заявления

от 09.09.2022 № 234 (кадастровый номер 36:34:0209016:2248).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:34:0209016:2248 Воронежская область, г. Воронеж, проспект Труда, земельный участок 46в

Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	11 864 503,64
Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.
Сведения о СРО оценщиков, члены которой осуществили определение рыночной стоимости объекта недвижимости	Саморегулируемая организация Ассоциация "Русское общество оценщиков"
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	Частнопрактикующий оценщик Трюшников Евгений Сергеевич
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	6 693 000,00

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

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией администрации городского округа город Воронеж (вх. от 27.09.2022 № 52/3-1-22/113), согласно которой администрация городского округа город Воронеж считает нецелесообразным уменьшение кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 36:34:0209016:2248.

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией ГБУ ВО «ЦГКО ВО» (исх. от 05.10.2022 № 52/3-12/314), согласно которой в Перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром, земельный участок с кадастровым номером 36:34:0209016:2248 имел следующий вид использования по документу: «Железнодорожный путь, предприятия автосервиса, мойки, шиномонтажи».

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

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

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

В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:

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

выражаются в следующем.

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

На с. 51 отчета корректировка на местоположение объектов оценки применена некорректно. Так, на с. 14 отчета указано, что район месторасположения объекта оценки относится к локальному району деловой активности, социальная инфраструктура развита, деловая активность - выше средней, месторасположение характеризуется высокой проходимостью. Однако при определении корректировки на местоположение для объекта оценки принято среднее значение диапазона кластера «Промзона Коминтерна». Учитывая, что объект оценки расположен в одном из наиболее коммерчески привлекательных мест данного кластера значение для определения корректировки должно соответствовать верхней границе диапазона.

Для корректировки на площадь оценщик использует информацию 2015 года, которая значительно отличается от данных справочника оценщика 2020 года, которым пользовался оценщик при составлении отчета. Использование устаревших данных занижает стоимость объекта оценки.

Отказ от использования объекта № 4, приведенного в таблице 9 на с.32 отчета, не обоснован. Из текста объявления следует, что данный объект имеет более близкое местоположение к объекту оценки по сравнению с прочими объектами, имеет более сопоставимую с ним площадь и разрешенное использование, допускающее использование для предпринимательской деятельности. Таким образом, данный объект наиболее сопоставим с объектом оценки. Отказ от его использования в расчетах нарушает п. 22в ФСО № 7, согласно которому «...Использование в расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов должно быть обосновано в отчете об оценке».

ВЫВОД

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

Председательствующим на голосовании вынесен вопрос об отклонении заявления о пересмотре кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером **36:34:0209016:2248**.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 3:

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

за – 7 членов комиссии;
против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:
Отклонить заявление.

Вопрос 4. Рассмотрение заявления

от 09.09.2022 № 235 (кадастровый номер 36:10:3000010:772).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Здание
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:10:3000010:772 Воронежская область, р-н Калачеевский, поселок Пригородный, ул. Космонавтов, д. 28а
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	13 249 096,64
Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.
Сведения о СРО оценщиков, члены которой осуществили определение рыночной стоимости объекта недвижимости	Некоммерческое партнерство "Сообщество специалистов-оценщиков "СМАО"
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	Частнопрактикующий оценщик Трюшникова Юлия Александровна
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	7 539 000,00

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

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией администрации Калачеевского муниципального района Воронежской области (вх. от 20.09.2022 № 52/3-1-22/111), согласно которой администрация Калачеевского муниципального района Воронежской области считает нецелесообразным уменьшение кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 36:10:3000010:772.

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией ГБУ ВО «ЦГКО ВО» (исх. от 05.10.2022 № 52/3-12/314), согласно которой в Перечне, предоставленном Росреестром, объект недвижимости с кадастровым номером 36:10:3000010:772 имел наименование: «магазин», год завершения строительства – 2019 г., количество этажей - 1, материал стен – кирпичные облегченные, класс конструктивной системы – КС-1, группа капитальности – III. В

результате группировки объект отнесён к группе Все ОН\ОЗС\Затратный подход, код подгруппы: 0402.

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

В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:

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

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

Для расчета стоимости земельных участков в составе единых объектов - аналогов № 1, 3 в качестве аналогов использованы земельные участки несопоставимые с ними по местоположению (с. 37, с. 40 отчета). Земельные участки в составе единых объектов-аналогов № 1, 3 находятся на значительном удалении от центров деловой активности населения, в зонах с низкой плотностью застройки (с. 63-64, 66-67 отчета), тогда как земельные участки - аналоги находятся в зонах с высокой плотностью застройки и активными пешеходными трафиками.

Для расчета стоимости объекта оценки в рамках доходного подхода использовано предложение по аренде здания (аналог №1, с. 71 отчета), информация о котором не подтверждена сведениями Росреестра. Согласно объявлению, здание имеет площадь 260 кв. м, три этажа (включая цоколь), предлагается к аренде как торговая площадь. Согласно сведениям ЕГРН, здание по указанному адресу имеет площадь 71,8 кв. м, один этаж, представляет собой индивидуальный жилой дом.

В таблице 14 на с. 32 отчета приведённые процентные значения физического износа элементов здания, установленные при обследовании, не обоснованы, так как на с. 5 указано, что осмотр объекта не производился.

ВЫВОД

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

Председательствующим на голосовании вынесен вопрос об отклонении заявления о пересмотре кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером **36:10:3000010:772**.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 4:

Члены комиссии	За	Против
Калабухов Геннадий Алексеевич	За	
Волков Владимир Викторович	За	
Кнуров Александр Дмитриевич	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Тархов Александр Евгеньевич	За	

Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Юсупов Сергей Валентинович	За	

за – 7 членов комиссии;
против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:
Отклонить заявление.

Вопросы 5-6. Рассмотрение заявления

от 09.09.2022 № 236

(кадастровые номера 36:10:3000024:48, 36:22:0100021:78).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Здание
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:10:3000024:48 Воронежская область, р-н Калачеевский, поселок Пригородный, ул. Космонавтов, д. 37а
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	10 552 936,28
Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.
Сведения о СРО оценщиков, члены которой осуществили определение рыночной стоимости объекта недвижимости	Некоммерческое партнерство "Сообщество специалистов-оценщиков "СМАО"
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	Частнопрактикующий оценщик Трюшникова Юлия Александровна
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	6 316 000,00

Вид объекта недвижимости	Здание
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:22:0100021:78 Воронежская область, р-н Петропавловский, с. Петропавловка, ул. 50 лет Октября, д. 73а
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	15 650 709,00
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	Некоммерческое партнерство "Сообщество специалистов-оценщиков"

рыночной стоимости объекта недвижимости	"СМАО"
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	Частнопрактикующий оценщик Трюшниковая Юлия Александровна
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	9 413 000,00

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

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией администрации Калачеевского муниципального района Воронежской области (вх. от 20.09.2022 № 52/3-1-22/111), согласно которой администрация Калачеевского муниципального района Воронежской области считает нецелесообразным уменьшение кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 36:10:3000024:48.

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией ГБУ ВО «ЦГКО ВО» (исх. от 05.10.2022 № 52/3-12/314), согласно которой в Перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром, объект капитального строительства с кадастровым номером 36:10:3000024:48 имел наименование по документу: «Магазин», год ввода в эксплуатацию – 2017 г., этажность – 1, материал стен - кирпичные, класс конструктивной системы – КС-1, группа капитальности – I.

Объект капитального строительства с кадастровым номером 36:22:0100021:78 имел наименование по документу - «магазин», год ввода в эксплуатацию – 2017 г., этажность – 1, материал стен - из прочих материалов, класс конструктивной системы – КС-3, группа капитальности – III и (или) IV.

В результате группировки объекты отнесены к группе ОЗС\Затратный подход.

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

В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:

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

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

Площади объектов оценки, указанные в технических паспортах, не соответствуют сведениям ЕГРН, актуальным на дату оценки. Согласно техническим паспортам, площади объектов оценки составляют: для объекта оценки с кадастровым номером 36:22:0100021:78 – 537,2 кв. м (с. 97 отчета), для объекта с кадастровым номером 36:10:3000024:48 – 420,5 кв. м. (с. 93 отчета). По данным

ЕГРН площадь объекта оценки с кадастровым номером 36:22:0100021:78 – 547,5 кв. м, для объекта с кадастровым номером 36:10:3000024:48 – 445,9 кв. м. Технические паспорта объектов оценки не актуальны на дату оценки, содержащиеся в них сведения некорректны. Использование значений строительного объема в расчетах затратным подходом, принятых на основании технических паспортов, нецелесообразно и приводит к искажению стоимости, рассчитанной в рамках затратного подхода.

В таблице 14 на с. 34 отчета приведённые процентные значения физического износа элементов здания, установленные при обследовании, не обоснованы, так как на с. 5 отчета указано, что осмотр объекта не производился.

Для расчета стоимости земельных участков в составе единых объектов-аналогов № 1, 3 в качестве аналогов использованы земельные участки несопоставимые с ними по местоположению (с. 39, с. 42 отчета). Земельные участки в составе единых объектов-аналогов № 1, 3 находятся на значительном удалении от центров деловой активности населения, в зонах с низкой плотностью застройки (согласно сервису Яндекс. Карты), тогда как земельные участки - аналоги находятся в зонах с высокой плотностью застройки и высоким пешеходным трафиком.

ВЫВОД

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

Председательствующим на голосовании вынесен вопрос об отклонении заявления о пересмотре кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером **36:10:3000024:48**.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 5:

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

за – 7 членов комиссии;
против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Отклонить заявление.

Председательствующим на голосовании вынесен вопрос об отклонении заявления о пересмотре кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером **36:22:0100021:78**.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 6:

Члены комиссии	За	Против

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

за – 7 членов комиссии;
против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Отклонить заявление.

Вопрос 7. Рассмотрение заявления Общества с ограниченной ответственностью АПК «Воронежагропродукт» (ОГРН 1023601560091, 394028, г. Воронеж, ул. Туполева, 5а) от 09.09.2022 № 239 (кадастровый номер 36:34:0305005:6081).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:34:0305005:6081 Воронежская область, г. Воронеж, ул. Иркутская, д. 2-а
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	24 360 471,05
Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.
Сведения о СРО оценщиков, члены которой осуществили определение рыночной стоимости объекта недвижимости	Некоммерческое партнерство "Сообщество специалистов-оценщиков "СМАО"
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	ООО "Калетта"
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	17 565 000,00

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

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией администрации городского округа город Воронеж (вх. от 27.09.2022 № 52/3-1-22/113), согласно которой администрация городского округа город Воронеж считает нецелесообразным уменьшение кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым 36:34:0305005:6081.

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией ГБУ ВО «ЦГКО ВО» (исх. от 05.10.2022 № 52/3-12/3 14), согласно которой в Перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром, земельный участок с кадастровым номером 36:34:0305005:6081 имел следующий вид использования по документу: «Производственно-складская база», что дало основание присвоить код расчёта вида использования 06:090, наименование расчетной подгруппы: 06.000.01.01.

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

В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:

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

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

Не учтено наличие ограждения на территории объекта-аналога № 2 (с. 56 отчета), что влияет на доступ к указанному объекту.

Не учтено отсутствие у объекта-аналога № 2 подъездных путей с твердым покрытием, согласно данным спутниковой публичной кадастровой карты Росреестра, панорамам «Гугл Карты».

Местоположение объектов-аналогов № 1, 3 на территории Железнодорожного района не идентифицировано, вследствие чего не подтверждена информация о характеристиках объектов-аналогов, указанная в расчетной таблице: наличие свободного подъезда к участку, расположение относительно красной линии улицы, наличие или отсутствие улучшений (с. 35 отчета).

ВЫВОД

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

Председательствующим на голосовании вынесен вопрос об отклонении заявления о пересмотре кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером **36:34:0305005:6081**.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 7:

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

за – 7 членов комиссии;
против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Отклонить заявление.

Вопрос 8. Рассмотрение заявления Общества с ограниченной ответственностью «ГЦ Амадин» (ОГРН 1123652000614, 397740, Воронежская область, Бобровский р-н, с. Хреновое, ул. Базарная площадь, 49) от 13.09.2022 № 240 (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, р-н Бобровский, 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 "Сообщество специалистов-оценщиков "СМАО"
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	ООО "Калетта"
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	21 045 000,00

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

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией ГБУ ВО «ЦГКО ВО» (исх. от 05.10.2022 № 52/3-12/314), согласно которой в Перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром, объект недвижимости с кадастровым номером 36:02:0000000:439, имел наименование: «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 отнесен 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:

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

При составлении Отчета нарушено требование ФСО № 3, пункт 5, согласно которому «содержание отчета об оценке не должно вводить в заблуждение заказчика оценки и иных заинтересованных лиц (пользователи отчета об оценке), а также не должно допускать неоднозначного толкования полученных результатов».

При определении стоимости объекта оценки доходным подходом корректировка на материал стен для аналогов № 1 - 3 применена безосновательно, поскольку в материалах отчета не подтверждена информация о материале стен аналогов – «кирпич» (с. 54 отчета). Объект-аналог № 1 (с. 95 отчета), по данным БТИ, имеет стены «из прочих материалов» (с. 99 отчета). Объект-аналог № 2, по данным БТИ, представляет собой «магазин с жилым домом» (с. 108 отчета), материал стен – «из прочих материалов, кирпичные». Порядок перечисления объектов и их характеристик в документе позволяет сделать вывод, что определение «кирпичные» относится к жилому дому. Объект-аналог № 3 согласно объявлению имеет адрес: г. Бобров, ул. 22 Января, 2к12; площадь – 600 кв. м (с. 96 отчета). Здание, на которое представлена справка БТИ, имеет иной адрес: г. Бобров, ул. 22 Января, а также, иную площадь – 523,4 кв. м. Следовательно, приведенная информация БТИ не отражает характеристик объекта-аналога.

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 по вопросу 8:

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

за – 7 членов комиссии;

против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Отклонить заявление.

Вопрос 9. Рассмотрение заявления Индивидуального предпринимателя Крыловой Натальи Сергеевны (ОГРНИП 309366832000017, 394030, г. Воронеж, пр-

кт Московский, 147а, кв. 270) от 16.09.2022 № 241 (кадастровый номер 36:32:0100117:169).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Здание
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:32:0100117:169 Воронежская область, р-н Эртильский, г. Эртиль, пер. Базарный, д. 48
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	14 166 511,00
Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.
Сведения о СРО оценщиков, члены которой осуществили определение рыночной стоимости объекта недвижимости	Саморегулируемая организация Ассоциация "Русское общество оценщиков"
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	Частнопрактикующий оценщик Трюшников Евгений Сергеевич
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	11 252 000,00

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

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией администрации Эртильского муниципального района Воронежской области (вх. от 23.09.2022 № 52/3-1-22/112), согласно которой администрация Эртильского муниципального района Воронежской области считает нецелесообразным уменьшение кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 36:32:0100117:169.

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией ГБУ ВО «ЦГКО ВО» (исх. от 05.10.2022 № 52/3-12/314), согласно которой в Перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром, объект недвижимости с кадастровым номером 36:32:0100117:169 имел наименование: «Отдельно стоящее здание», год завершения строительства – 1995 г., этажность – 1, материал стен - железобетонные, класс конструктивной системы – КС-3, группа капитальности – I и (или) II. В результате группировки объект отнесен к группе ОЗС\Затратный подход.

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

В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:

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

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

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

Объект-аналог № 3 (с. 70 отчета), использованный в рамках доходного подхода, некорректно приравнен к объекту оценки по фактору местоположения в пределах города (с. 51 отчета). Объект оценки расположен в пешей доступности от главных госучреждений и объектов социально-культурной сферы, что соответствует территориальной зоне «культурный и исторический центр города», согласно приведенному источнику информации (с. 53 отчета). Местоположение объекта-аналога № 3 соответствует территориальной зоне «спальные микрорайоны среднеэтажной застройки».

ВЫВОД

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

Председательствующим на голосовании вынесен вопрос об отклонении заявления о пересмотре кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером **36:32:0100117:169**.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 9:

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

за – 7 членов комиссии;
против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Отклонить заявление.

Вопрос 10. Рассмотрение заявления Индивидуального предпринимателя Крыловой Натальи Сергеевны (ОГРНИП 309366832000017, 394030, г. Воронеж, пр-кт Московский, 147а, кв. 270) от 16.09.2022 № 242 (кадастровый номер 36:32:0100117:39).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Кадастровый номер объекта	36:32:0100117:39

недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	Воронежская область, р-н Эртильский, г. Эртиль, пер. Базарный, 48
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	1 905 275,28
Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.
Сведения о СРО оценщиков, члены которой осуществили определение рыночной стоимости объекта недвижимости	Саморегулируемая организация Ассоциация "Русское общество оценщиков"
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	Частнопрактикующий оценщик Трюшников Евгений Сергеевич
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	1 727 500,00

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

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией администрации Эртильского муниципального района Воронежской области (вх. от 23.09.2022 № 52/3-1-22/112), согласно которой администрация Эртильского муниципального района Воронежской области считает нецелесообразным уменьшение кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 36:32:0100117:39.

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией ГБУ ВО «ЦГКО ВО» (исх. от 05.10.2022 № 52/3-12/314), согласно которой в Перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром, земельный участок с кадастровым номером 36:32:0100117:39 имел следующий вид использования по документу: «для торговых целей». Данному объекту оценки присвоен код расчета вида использования 04:040 «Магазины. Здания, сооружения, помещения, предназначенные для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5 000 кв. м».

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

Кадастровая стоимость данных объектов рассчитывалась методом индексации прошлых результатов.

В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:

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

ВЫВОД

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

Председательствующим на голосовании вынесен вопрос об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером **36:32:0100117:39** в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 10:

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

за – 7 членов комиссии;
против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Определить кадастровую стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером **36:32:0100117:39** в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

Вопросы 11-12. Рассмотрение заявления Индивидуального предпринимателя Алентьевой Валентины Николаевны (ОГРНИП 309360132200016, 397030, Воронежская область, г. Эртиль, ул. К. Маркса, д. 2д) от 16.09.2022 № 243 (кадастровые номера 36:32:0100117:191, 36:32:0100111:234).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Здание
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:32:0100117:191 Воронежская область, р-н Эртильский, г. Эртиль, ул. Фридриха Энгельса, д. 15а
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	24 986 206,29
Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.
Сведения о СРО оценщиков, члены которой осуществили определение рыночной стоимости объекта недвижимости	Саморегулируемая организация Ассоциация "Русское общество оценщиков"

Сведения об оценщике, выполнившем отчет	Частнопрактикующий оценщик Трюшников Евгений Сергеевич
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	16 108 000,00

Вид объекта недвижимости	Здание
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:32:0100111:234 Воронежская область, р-н Эртильский, г. Эртиль, ул. Фридриха Энгельса, д. 18
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	31 441 303,36
Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.
Сведения о СРО оценщиков, члены которой осуществили определение рыночной стоимости объекта недвижимости	Саморегулируемая организация Ассоциация "Русское общество оценщиков"
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	Частнопрактикующий оценщик Трюшников Евгений Сергеевич
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	26 462 000,00

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

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией администрации Эртильского муниципального района Воронежской области (вх. от 23.09.2022 № 52/3-1-22/112), согласно которой администрация Эртильского муниципального района Воронежской области считает нецелесообразным уменьшение кадастровой стоимости объектов недвижимости с кадастровыми номерами 36:32:0100117:191, 36:32:0100111:234.

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией ГБУ ВО «ЦГКО ВО» (исх. от 05.10.2022 № 52/3-12/314), согласно которой в Перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром, объект недвижимости с кадастровым номером 36:32:0100117:191 имел наименование: «магазин», год ввода в эксплуатацию – 2014 г., этажность – 1, материал стен - из прочих материалов, класс конструктивной системы – КС-3, группа капитальности – III и (или) IV. В результате группировки объект отнесен к группе ОЗС\Затратный подход\0402.02.02 Магазины 1-3 КС-3.

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

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

В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:

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

Нарушены требования п.5 ФСО №3, согласно которым «содержание отчета об оценке не должно вводить в заблуждение заказчика оценки и иных заинтересованных лиц (пользователи отчета об оценке), а также не должно допускать неоднозначного толкования полученных результатов».

При определении стоимости объектов капитального строительства (ОКС) доходным подходом оценщик определил местоположение объектов оценки как «центр административного района», тогда как при оценке земельных участков (отчет №29/06/22-01а от 12.09.2022), на которых расположены данные ОКС, как «культурный и исторический центр». Отнесение ОКС в зону, соответствующую зоне земельного участка, повлечет увеличение величины арендной ставки на 14%.

Применение корректировки на торг при определении стоимости в рамках доходного подхода некорректно. В отчете использованы средние значения расширенного интервала для цен офисно-торговой недвижимости, а не для арендных ставок. Величина скидки для арендных ставок ниже, чем для цен предложений.

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 **36:32:0100117:191**.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 11:

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

за – 7 членов комиссии;

против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Отклонить заявление.

Председательствующим на голосовании вынесен вопрос об отклонении заявления о пересмотре кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером **36:32:0100111:234**.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 12:

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

за – 7 членов комиссии;

против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Отклонить заявление.

Вопросы 13-14. Рассмотрение заявления Индивидуального предпринимателя Алентьевой Валентины Николаевны (ОГРНИП 309360132200016, 397030, Воронежская область, г. Эртиль, ул. К. Маркса, д. 2д) от 16.09.2022 № 244 (кадастровые номера 36:32:0100117:180, 36:32:0100111:40).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:32:0100117:180 Воронежская область, р-н Эртильский, г. Эртиль, ул. Фридриха Энгельса, д. 15 "а"
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	2 716 268,37
Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.
Сведения о СРО оценщиков, члены которой осуществили определение рыночной стоимости объекта недвижимости	Саморегулируемая организация Ассоциация "Русское общество оценщиков"
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	Частнопрактикующий оценщик Трюшников Евгений Сергеевич
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	2 289 800,00

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:32:0100111:40 Воронежская область, р-н Эртильский, г. Эртиль, ул. Фридриха Энгельса, д. 16
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	1 832 352,78
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 "Русское общество оценщиков"
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	Частнопрактикующий оценщик Трюшников Евгений Сергеевич
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	1 630 200,00

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

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией администрации Эртильского муниципального района Воронежской области (вх. от 23.09.2022 № 52/3-1-22/112), согласно которой администрация Эртильского муниципального района Воронежской области считает нецелесообразным уменьшение кадастровой стоимости объектов недвижимости с кадастровыми номерами 36:32:0100117:180, 36:32:0100111:40.

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией ГБУ ВО «ЦГКО ВО» (исх. от 05.10.2022 № 52/3-12/314), согласно которой земельный участок с кадастровым номером 36:32:0100111:40 и земельный участок с кадастровым номером 36:32:0100117:180 содержали следующую информацию о виде разрешенного использования: «для торговых целей». Данным объектам оценки присвоен код расчета вида использования 04:040 «Магазины. Здания, сооружения, помещения, предназначенные для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5 000 кв. м». Кроме того, в Перечне содержалась информация об оспаривании вышеуказанных земельных участков, что дало основание отнести данные объекты оценки к 14 сегменту «Иное использование». В соответствии с пунктом 9.1 Методических указаний № 226 данные объекты оценки в результате группировки отнесены к группе расчета 14.000.

Кадастровая стоимость данных объектов рассчитывалась методом индексации прошлых результатов.

В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:

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

стандартами оценки.

ВЫВОД

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

Председательствующим на голосовании вынесен вопрос об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером **36:32:0100117:180** в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 13:

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

за – 7 членов комиссии;
против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Определить кадастровую стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером **36:32:0100117:180** в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

Председательствующим на голосовании вынесен вопрос об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером **36:32:0100111:40** в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 14:

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

за – 7 членов комиссии;
против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Определить кадастровую стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером **36:32:0100111:40** в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

Вопросы 15-16. Рассмотрение заявления от 16.09.2022 № 245 (кадастровые номера 36:34:0209014:111, 36:34:0209014:2181).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:34:0209014:111 Воронежская область, г. Воронеж, проспект Московский, 11/17
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	94 166 315,01
Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.
Сведения о СРО оценщиков, члены которой осуществили определение рыночной стоимости объекта недвижимости	Саморегулируемая организация оценщиков "Союз "Федерация Специалистов Оценщиков"
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	ООО "Оценка и консалтинг"
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	56 514 000,00

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:34:0209014:2181 Воронежская область, г. Воронеж, проспект Московский, 11/22
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	41 964 590,58
Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.
Сведения о СРО оценщиков, члены которой осуществили определение рыночной стоимости объекта недвижимости	Саморегулируемая организация оценщиков "Союз "Федерация Специалистов Оценщиков"
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	ООО "Оценка и консалтинг"
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	29 205 000,00

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

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией администрации городского округа город Воронеж (вх. от 06.10.2022 № 52/3-1-22/122), согласно которой администрация городского округа город Воронеж считает нецелесообразным уменьшение кадастровой стоимости объектов недвижимости с кадастровыми номерами 36:34:0209014:111, 36:34:0209014:2181.

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией ГБУ ВО «ЦГКО ВО» (исх. от 05.10.2022 № 52/3-12/314), согласно которой в Перечне, предоставленном Росреестром, земельный участок с кадастровым номером 36:34:0209014:111 и земельный участок с кадастровым номером 36:34:0209014:2181 содержали следующую информацию о виде разрешенного использования: «Производственная база». В соответствии с пунктом 9.1 Методических указаний № 226 данные объекты оценки в результате группировки отнесены к сегменту 6 «Производственная деятельность» с присвоением кода расчета вида использования 06:000 «Производственная деятельность», наименование расчетной группы 06.000.01.01.

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

В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:

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

Нарушены требования ст. 11 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», согласно которым «Отчет не должен допускать неоднозначное толкование или вводить в заблуждение» и п. 5 ФСО 3, согласно которым «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». Подробное описание нарушений приведено далее.

В отчете на с. 56, 57 и 61, 62 необоснованно не проведена корректировка на «Расположение относительно крупных автодорог» для всех объектов - аналогов.

В описании объектов-аналогов указана неверная характеристика относительно расположения вблизи крупных автодорог - в непосредственной близости. Согласно данным Справочника оценщика недвижимости - 2018, под ред. Лейфера Л.А. «...при незначительном удалении, но имеющихся хороших подъездных путях также можно считать земельный участок расположенным в непосредственной близости от автомагистрали». Так для объекта-аналога № 1 расстояние просчитано до ул. Солнечная и ул. Машиностроителей, которые не относятся к крупным автодорогам г. Воронежа. Объект-аналог № 2 не имеет асфальтированного выезда к ул. Героев Сибиряков. Объект-аналог № 3 не имеет прямого выезда к ул. Героев Сибиряков, проезд осуществляется в объезд, через ул. Дорожная.

Оценщик нарушил требования п. 12 ФСО № 3, согласно которым

«Документы, предоставленные заказчиком (в том числе справки, таблицы, бухгалтерские балансы), должны быть подписаны уполномоченным на то лицом и заверены в установленном порядке, и к отчету прикладываются их копии». Копии документов, предоставленные заказчиком, (Приложение 2 отчета с.75 – 97) не заверены в установленном порядке.

ВЫВОД

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

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

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 15:

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

за – 7 членов комиссии;
против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Отклонить заявление.

Председательствующим на голосовании вынесен вопрос об отклонении заявления о пересмотре кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером **36:34:0209014:2181**.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 16:

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

за – 7 членов комиссии;
против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Отклонить заявление.

Вопрос 17. Рассмотрение заявления Общества с ограниченной ответственностью «Галант» (ОГРН 1023600645683, 397520, Воронежская область, г. Бутурлиновка, ул. 3 Интернационала, д. 259) от 16.09.2022 № 246 (кадастровый номер 36:05:0100217:7).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:05:0100217:7 Воронежская область, р-н Бутурлиновский, г. Бутурлиновка, ул. 3 Интернационала, д. 259
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	15 206 799,04
Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.
Сведения о СРО оценщиков, члены которой осуществили определение рыночной стоимости объекта недвижимости	Саморегулируемая организация оценщиков "Союз "Федерация Специалистов Оценщиков"
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	ООО "Оценка и консалтинг"
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	5 953 000,00

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

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией ГБУ ВО «ЦГКО ВО» (исх. от 05.10.2022 № 52/3-12/314), согласно которой в Перечне, предоставленном Росреестром, земельный участок с кадастровым номером 36:05:0100217:7 имел следующий вид использования по документу: «для размещения автозаправочных станций». В соответствии с пунктом 9.1 Методических указаний № 226 данный объект оценки в результате группировки отнесён к 6 сегменту «Производственная деятельность» с присвоением кода расчета вида использования 04:095 «Объекты придорожного сервиса. Размещение автозаправочных станций (бензиновых, газовых)», наименование расчетной подгруппы: 04.099.02.02.

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

В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:

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

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

При составлении отчета нарушено требование п. 5 ФСО № 3, согласно которому «содержание отчета об оценке не должно вводить в заблуждение заказчика оценки и иных заинтересованных лиц (пользователи отчета об оценке), а также не должно допускать неоднозначного толкования полученных результатов».

Информация об объекте-аналоге № 2, представленная в отчете (с. 41-42), имеет противоречия со сведениями ЕГРН, в связи с чем использование данного аналога нецелесообразно. Участок идентифицирован оценщиком как расположенный по адресу: «ул. Первомайская, 2а», тогда как в объявлении указан адрес: «ул. Первомайская, 2Б с. 2». По сведениям ЕГРН участок, указанный оценщиком, застроен комплексом зданий строительно-монтажного управления 1980-х годов постройки, о чем не упомянуто в объявлении.

Не учтен ряд характеристик объекта-аналога № 3 (с. 43-44 отчета), отличных от оцениваемого объекта: отсутствие подъездных путей с твердым покрытием и наличие на участке ветхих строений (согласно данным спутниковой карты), а также удаленность от автомагистрали на 0,5 км.

Согласно данным, приведенным в разделе «Анализ рынка» (с. 18 отчета), в 2019 году экономическая активность в регионе была достаточно высока. Это позволяет предполагать, что рынок земельных участков в сегменте, соответствующем объекту оценки, не ограничивался четырьмя предложениями, приведенными оценщиком (с. 40 отчета).

ВЫВОД

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

Председательствующим на голосовании вынесен вопрос об отклонении заявления о пересмотре кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером **36:05:0100217:7**.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 17:

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

за – 7 членов комиссии;
против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Отклонить заявление.

Вопросы 18-19. Рассмотрение заявления

от 19.09.2022 № 247 (кадастровые номера 36:10:0100283:80, 36:10:0100283:42).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:10:0100283:80 Воронежская область, р-н Калачеевский, г. Калач, ул. Привокзальная, 5
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	1 474 756,80
Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.
Сведения о СРО оценщиков, члены которой осуществили определение рыночной стоимости объекта недвижимости	Некоммерческое партнерство саморегулируемой организации "Деловой союз оценщиков"
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	ООО "Статус"
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	856 000,00

Вид объекта недвижимости	Здание
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:10:0100283:42 Воронежская область, р-н Калачеевский, г. Калач, ул. Привокзальная, д. 5
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	8 283 212,49
Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.
Сведения о СРО оценщиков, члены которой осуществили определение рыночной стоимости объекта недвижимости	Некоммерческое партнерство саморегулируемой организации "Деловой союз оценщиков"
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	ООО "Статус"
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	3 999 000,00

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

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией

администрации Калачеевского муниципального района Воронежской области (вх. от 29.09.2022 № 52/3-1-22/116), согласно которой администрация Калачеевского муниципального района Воронежской области считает нецелесообразным уменьшение кадастровой стоимости объектов недвижимости с кадастровыми номерами 36:10:0100283:80, 36:10:0100283:42.

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией ГБУ ВО «ЦГКО ВО» (исх. от 05.10.2022 № 52/3-12/314), согласно которой в Перечне, предоставленном Росреестром, земельный участок с кадастровым номером 36:10:0100283:80 имел следующий вид использования по документу: «Предприятие общественного питания». В соответствии с пунктом 9.1 Методических указаний №226 данный объект оценки в результате группировки отнесен к сегменту 4 «Предпринимательство» с присвоением кода расчета вида использования 04:060 «Общественное питание. Здания, сооружения, помещения, используемые в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары)», наименование расчетной группы Все ОН\04.000\04.000.02\04.000.02.02.

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

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

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

В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:

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

В отношении земельного участка с кадастровым номером 36:10:0100283:80 нарушены требования п. 5 ФСО № 3, согласно которым «информация, приведенная в отчете об оценке, существенным образом влияющая на стоимость объекта оценки, должна быть подтверждена; содержание отчета об оценке не должно вводить в заблуждение заказчика оценки и иных заинтересованных лиц (пользователи отчета об оценке), а также не должно допускать неоднозначного толкования полученных результатов».

В таблице 1 (с. 4 отчета) указано, что осмотр объекта оценки не производился в связи с оценкой объекта на ретроспективную дату, однако в таблице 4 (с. 10 отчета) содержится информация о визуальном осмотре, что вводит в заблуждение.

Нарушены требования п.8 ФСО № 1, согласно которым «информация о

событиях, произошедших после даты оценки, может быть использована для определения стоимости объекта оценки только для подтверждения тенденций, сложившихся на дату оценки, в том случае, когда такая информация соответствует сложившимся ожиданиям рынка на дату оценки».

В пункте отчета 8.5 (с. 25-31 отчета) представлены предложения к продаже для анализа рынка, обновленные после даты оценки (в том числе объект - аналог № 1). Следовательно, в отчете использована информация о событиях, произошедших после даты оценки. Также представлено предложение к продаже земельного участка, не относящегося к сегменту рынка объекта оценки (производственного назначения).

Копия страницы объявления объекта-аналога № 2 нечитаема. Отсутствует возможность проверить правильность выбора объекта-аналога.

В отчете отсутствует корректировка на наличие строения на земельном участке аналога № 3. Копия страницы объявления объекта-аналога № 3 содержит информацию о наличии на земельном участке ветхого строения.

В отчёте безосновательно отсутствует корректировка объектов-аналогов № 1 и № 2 на местоположение. Объект оценки и объект-аналог № 3 относятся к райцентрам с развитой промышленностью, тогда как объект-аналог № 1 – райцентр сельскохозяйственного района, объект-аналог № 2 – населенный пункт в ближайшей окрестности областного центра.

В отчете имеется противоречивая информация. Так, в пункте отчета 8.6 (с. 32 отчета) по результатам анализа рынка недвижимости сделан вывод о том, что рынок земельных участков офисно-торгового назначения является недостаточно активным, однако на с. 46 - 47 отчета использована корректировка на уторговывание для активного рынка.

На с. 12 отчета содержится информация о том, что «остановки общественного транспорта на расстоянии около 200-250 м от объекта не имеется», тогда как остановка общественного транспорта «Привокзальная улица» расположена на расстоянии менее 200 метров от объекта оценки.

В отношении объекта капитального строительства с кадастровым номером 36:10:0100283:42 нарушены требования п. 5 ФСО № 3, согласно которым «информация, приведенная в отчете об оценке, существенным образом влияющая на стоимость объекта оценки, должна быть подтверждена; содержание отчета об оценке не должно вводить в заблуждение заказчика оценки и иных заинтересованных лиц (пользователи отчета об оценке), а также не должно допускать неоднозначного толкования полученных результатов».

Указанная в таблице 12 (с. 14 - 15 отчета) информация о материале стен (кирпич) и группе капитальности (I) не соответствует сведениям ЕГРН.

Копия страницы объявления объекта-аналога № 2 (с. 51 отчета), а также копии страниц объявлений объектов-аналогов № 2 и № 3 (с. 83 – 85 отчета) нечитаемы. Отсутствует возможность проверить правильность выбора объектов-аналогов.

Корректировка на наличие ветхого строения на земельном участке отсутствует, тогда как копия страницы объявления объекта-аналога № 3 (с. 52 отчета) содержит сведения о размещении на земельном участке ветхого строения.

К объектам-аналогам № 1 и № 2 требуется внесение корректировки на местоположение. Объект оценки и объект-аналог № 3 относятся к райцентрам с развитой промышленностью, тогда как объект-аналог № 1 относится к райцентрам сельскохозяйственного района, объект-аналог №2 – к населенным пунктам в ближайшей окрестности областного центра.

На с. 58 отчета неверно проведен расчет корректировки на дату оценки,

которая проведена на иную дату.

Информация об объекте-аналоге № 1 на дату оценки не подтверждена (таблица 18, с. 62 - 63 отчета). На с. 65 отчета произведена неверная идентификация объекта-аналога № 1 на публичной кадастровой карте.

На с. 67 при описании объекта-аналога № 2 неверно указан кадастровый номер объекта капитального строительства (36:15:0800039:65).

В расчетах корректировка на разрешенное использование не применена, тогда как объекты существенно отличаются по данному фактору. В пункте 12.2 на с. 48 отчета указано, что разрешенное использование земельного участка под объектом - аналогом № 1 – производственное назначение, тогда как используемые для расчета аналоги при расчете стоимости земельного участка имеют разрешенное использование – для коммерческих целей.

На с. 72 отчета корректировка на местоположение в рамках сравнительного подхода проведена некорректно, так как объект оценки относится к райцентру с развитой промышленностью, а объект-аналог № 3 относится к населенному пункту в ближайшей окрестности областного центра.

На с. 88-89 отчета неверно проведена корректировка на местоположение в рамках доходного подхода, так как объект оценки и объект-аналог № 3 относятся к райцентрам с развитой промышленностью, а объекты-аналоги № 1 и № 2 относятся к райцентрам сельскохозяйственных районов.

Оценщиком некорректно применена корректировка на состояние отделки.

В рамках сравнительного подхода при описании объектов-аналогов № 1, № 2 и № 3 (с. 65-70 отчета) указано, что техническое состояние объектов удовлетворительное, а уровень отделки – стандарт. На с. 76 отчета приведено описание корректировки на уровень отделки. В отчете определено, что состояние объектов-аналогов № 1 и № 2 – требует косметического ремонта, а объекта-аналога № 3 – среднее. Однако, состояние объекта-аналога № 3 - хуже, чем объектов-аналогов № 1 и № 2.

В рамках доходного подхода на с. 91-92 отчета приведено описание корректировки на техническое состояние, где оценщиком принято состояние объектов-аналогов как хорошее, а объекта оценки – удовлетворительное, однако это противоречит описанию объектов, указанному ранее в отчете.

На с. 91 отчета корректировка на тип помещения применена некорректно. В соответствии с приведенной в отчете таблицей корректировка должна составлять 0,92, тогда как оценщиком применена корректировка в размере 1,08.

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

Информация, используемая в анализе рынка на дату оценки (01.01.2021), не подтверждена. В пункте отчета 10.3 (с. 30-33 отчета) представлены предложения к продаже для анализа рынка, обновленные после даты оценки (в том числе объекты-аналоги № 1 – 3 для расчета стоимости объекта оценки сравнительным подходом). Оценщиком использована информация о событиях, произошедших после даты оценки.

ВЫВОД

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

Председательствующим на голосовании вынесен вопрос об отклонении заявления о пересмотре кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером **36:10:0100283:80**.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 18:

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

за – 7 членов комиссии;
против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Отклонить заявление.

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

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 19:

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

за – 7 членов комиссии;
против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Отклонить заявление.

Вопрос 20. Рассмотрение заявления

от 20.09.2022 № 248

(кадастровый номер 36:34:0106032:10607).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и	36:34:0106032:10607 Воронежская область, г. Воронеж,

адрес (при наличии)	ул. Урывского
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	11 168 215,95
Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.
Сведения о СРО оценщиков, члены которой осуществили определение рыночной стоимости объекта недвижимости	Некоммерческое партнерство "Сообщество специалистов-оценщиков "СМАО"
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	Частнопрактикующий оценщик Трюшникова Юлия Александровна
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	7 370 000,00

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

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией администрации городского округа город Воронеж (вх. от 06.10.2022 № 52/3-1-22/123), согласно которой администрация городского округа город Воронеж считает нецелесообразным уменьшение кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 36:34:0106032:10607.

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией ГБУ ВО «ЦГКО ВО» (исх. от 05.10.2022 № 52/3-12/314), согласно которой в Перечне, предоставленном Росреестром, земельный участок с кадастровым номером 36:34:0106032:10607 имел следующий вид использования по документу: «Научные организации, учреждения, проектные организации, офисы, проектные и конструкторские бюро, информационные центры».

В соответствии с пунктом 9.1 Методических указаний № 226 данный объект оценки в результате группировки отнесен к 3 сегменту «Общественное использование» с присвоением кода расчета вида использования 03:090 «Обеспечение научной деятельности в целом», наименование расчетной подгруппы: 03.000.

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

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

В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:

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

ВЫВОД

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

Председательствующим на голосовании вынесен вопрос об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером **36:34:0106032:10607** в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 20:

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

за – 7 членов комиссии;
против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Определить кадастровую стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером **36:34:0106032:10607** в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

Вопрос 21. Рассмотрение заявления Общества с ограниченной ответственностью «Эксперт-Агро» (ОГРН 1053600190291, 396870, Воронежская область, Нижнедевицкий район, с. Нижнедевицк, ул. Братьев Серых, д. 6) от 20.09.2022 № 249 (кадастровый номер 36:34:0209020:4914).

Предметом спора является:

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

Сведения об оценщике, выполнившем отчет	ООО "Оценка и консалтинг"
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	6 332 000,00

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

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией администрации городского округа город Воронеж (вх. от 06.10.2022 № 52/3-1-22/123), согласно которой администрация городского округа город Воронеж считает нецелесообразным уменьшение кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 36:34:0209020:4914.

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией ГБУ ВО «ЦГКО ВО» (исх. от 05.10.2022 № 52/3-12/314), согласно которой в Перечне, предоставленном Росреестром, земельный участок с кадастровым номером 36:34:0209020:4914 имел следующий вид использования по документу: «объекты складского назначения III-V классов вредности, оптовые базы и склады, мелкооптовые базы и склады, логистические центры, терминалы». В соответствии с пунктом 9.1 Методических указаний № 226 данный объект оценки в результате группировки отнесён к 6 сегменту «Производственная деятельность» с присвоением кода расчета вида использования 06:090 «Склады. Размещение сооружений, имеющих назначение по временному хранению, распределению и перевалке грузов (за исключением хранения стратегических запасов), не являющихся частями производственных комплексов, на которых был создан груз: промышленные базы, склады, погрузочные терминалы и доки, за исключением железнодорожных перевалочных складов», наименование расчетной подгруппы 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 **36:34:0209020:4914** в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 21:

Члены комиссии	За	Против
-----------------------	-----------	---------------

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

за – 7 членов комиссии;
против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Определить кадастровую стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером **36:34:0209020:4914** в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

Вопрос 22. Рассмотрение заявления

22.09.2022 № 250 (кадастровый номер 36:18:0500001:350).

от

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Здание
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:18:0500001:350 Воронежская область, р-н Ольховатский, Ольховатское городское поселение, п. Заболотовка, ул. Базарная, 1и
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	16 962 556,62
Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.
Сведения о СРО оценщиков, члены которой осуществили определение рыночной стоимости объекта недвижимости	Некоммерческое партнерство "Сообщество специалистов-оценщиков "СМАО"
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	Частнопрактикующий оценщик Трюшникова Юлия Александровна
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	9 619 000,00

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

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией администрации Ольховатского городского поселения Ольховатского

муниципального района Воронежской области (вх. от 06.10.2022 №52/3-1-22/119), согласно которой администрация Ольховатского городского поселения Ольховатского муниципального района Воронежской области считает нецелесообразным уменьшение кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 36:18:0500001:350.

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией ГБУ ВО «ЦГКО ВО» (исх. от 05.10.2022 № 52/3-12/314), согласно которой в Перечне, предоставленном Росреестром, объект недвижимости с кадастровым номером 36:18:0500001:350 имел наименование: «нежилое помещение - магазин», год ввода в эксплуатацию – 2020г., этажность – 2, 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: 0402. Кадастровая стоимость данного объекта рассчитывалась затратным подходом методом определения стоимости затрат на воспроизводство.

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

В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:

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

При составлении отчета нарушено требование п. 5 ФСО № 3, согласно которому «содержание отчета об оценке не должно вводить в заблуждение заказчика оценки и иных заинтересованных лиц (пользователи отчета об оценке), а также не должно допускать неоднозначного толкования полученных результатов».

При определении физического износа здания (с. 32 отчета) значения физического износа отдельных конструктивных элементов оцениваемого объекта присвоены необоснованно. Значение физического износа отдельных конструктивных элементов присвоено в соответствии с используемой в отчете методикой № 404 «Определение физического износа гражданских зданий», согласно которой признаки физического износа устанавливаются, в основном, путем осмотра; в исключительных случаях возможно производство вскрытий отдельных конструктивных элементов. Как указано на с. 5 отчета осмотр оцениваемого объекта не производился. Вследствие чего использование указанной Методики невозможно.

Использованные при определении стоимости земельных участков в составе единых объектов аналоги существенно отличаются по местоположению. При определении стоимости земельных участков в составе единых объектов-аналогов № 2, 3 корректировка на статус населенного пункта для земельного участка - аналога № 1 составила 44% (с. 39, 41); при определении стоимости земельного участка в составе единого объекта-аналога № 1 корректировка на статус населенного пункта для земельного участка - аналога №1 составила 38% (с. 38 отчета). Применение аналогов, существенно отличающихся от объекта оценки и требующих корректировки более, чем на 30%, не рекомендуется авторами издания, данные которого использованы при внесении корректировок («Справочник оценщика недвижимости - 2018, земельные участки» под редакцией Л. А. Лейфера, с. 70).

ВЫВОД

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

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

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 22:

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

за – 7 членов комиссии;

против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Отклонить заявление.

Вопросы 23-24. Рассмотрение заявления Общества с ограниченной ответственностью «Спектр» (ОГРН 1023601511450, 397903, Воронежская область, г. Лиски, ул. Фестивальная, д. 4а) от 22.09.2022 № 251 (кадастровые номера 36:14:0012004:155, 36:14:0017002:305).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Здание
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:14:0012004:155 Воронежская область, р-н Лискинский, г. Лиски, ул. Коммунистическая, д. 14а
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	16 751 158,42
Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.
Сведения о СРО оценщиков, члены которой осуществили определение рыночной стоимости объекта недвижимости	Некоммерческое партнерство "Сообщество специалистов-оценщиков "СМАО"
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	Частнопрактикующий оценщик Трюшникова Юлия Александровна
Рыночная стоимость, определенная в	11 509 000,00

отчете об оценке (руб.)	
Вид объекта недвижимости	Здание
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:14:0017002:305 Воронежская область, р-н Лискинский, г. Лиски, ул. Свердлова, 72
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	5 333 865,15
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	Некоммерческое партнерство "Сообщество специалистов-оценщиков "СМАО"
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	Частнопрактикующий оценщик Трюшниковая Юлия Александровна
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	4 028 000,00

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

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией ГБУ ВО «ЦГКО ВО» (исх. от 05.10.2022 № 52/3-12/314), согласно которой в Перечне, предоставленном Росреестром, объект недвижимости с кадастровым номером 36:14:0012004:155 имел наименование: «нежилое помещение - магазин», год ввода в эксплуатацию – 2008г., этажность – 2, подземных - 1, материал стен – кирпичные, класс конструктивной системы – КС-1, группа капитальности – I. В результате группировки объект отнесён к группе Все ОН\ОЗС\Затратный подход, код подгруппы: 0402. Кадастровая стоимость данного объекта рассчитывалась затратным подходом методом определения стоимости затрат на воспроизводство.

Объект недвижимости с кадастровым номером 36:14:0017002:305 имел наименование: «нежилое помещение - магазин», год ввода в эксплуатацию – 2002г., этажность – 2, подземных - 1, материал стен – кирпичные, класс конструктивной системы – КС-1, группа капитальности – I. В результате группировки объект отнесён к группе Все ОН\ОЗС\Затратный подход, код подгруппы: 0401. Кадастровая стоимость данного объекта рассчитывалась затратным подходом методом определения стоимости затрат на воспроизводство.

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

В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:

Отчет об оценке содержит нарушения требований Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», а

также установленных федеральными стандартами оценки требований к описанию в отчете об оценке информации, используемой при проведении оценки, которые выражаются в следующем.

При составлении отчета нарушено требование п. 5 ФСО № 3, согласно которому «содержание отчета об оценке не должно вводить в заблуждение заказчика оценки и иных заинтересованных лиц (пользователи отчета об оценке), а также не должно допускать неоднозначного толкования полученных результатов».

Значения физического износа части элементов оцениваемых объектов присвоены необоснованно (с. 36 отчета), поскольку осмотр оцениваемых объектов не производился (с. 5 отчета). Вместе с тем, в соответствии с используемой оценщиком методикой № 404 «Определение физического износа гражданских зданий», признаки физического износа устанавливаются, в основном, путем осмотра; в исключительных случаях возможно производство вскрытий отдельных конструктивных элементов. Учитывая вышеизложенное, использование указанной Методики невозможно.

Значения возраста конструктивных элементов оцениваемого здания с кадастровым номером 36:14:0012004:155, указанные в таблице 14 на с. 36 отчета, не соответствуют году завершения строительства здания, содержащемуся в сведениях ЕГРН. Период постройки, указанный в техническом паспорте: с 1995 по 2007г. (с. 79 отчета), не отражает срок строительства каждого конструктивного элемента здания.

При определении стоимости земельных участков в составе единых объектов - аналогов № 1, 2, 3, корректировки на статус населенного пункта для земельного участка - аналога № 1 составили, соответственно: 62% (с. 41 отчета), 44% (с. 43 отчета), 44% (с. 44 отчета). Применение аналогов, существенно отличающихся от объекта оценки и требующих корректировки более, чем на 30%, не рекомендуется авторами издания, данные которого использованы при внесении корректировок («Справочник оценщика недвижимости - 2018, земельные участки, часть 1» под редакцией Л. А. Лейфера, с. 70). Использование данного аналога нецелесообразно.

Требуется корректировка на местоположение к цене земельного участка - аналога № 3 при расчете стоимости земельного участка в составе единого объекта-аналога № 1 (с. 41 отчета). Земельный участок в составе единого объекта - аналога № 1 расположен на окраине населенного пункта, тогда как земельный участок - аналог № 3 расположен в районе деловой активности города.

Требуется корректировка на местоположение к цене земельного участка - аналога № 3 при расчете стоимости единого объекта-аналога № 2 (с. 43 отчета). Земельный участок в составе единого объекта-аналога № 2 расположен на окраине населенного пункта, тогда как участок - аналог № 3 расположен в районе деловой активности города.

Требуется корректировка на местоположение к цене земельного участка - аналога № 3 при расчете стоимости единого объекта-аналога № 3 (с. 44 отчета). Земельный участок в составе единого объекта-аналога № 3 расположен на удалении от центральной автомагистрали, тогда как земельный участок - аналог № 3 расположен в районе деловой активности города, на центральной автомагистрали.

ВЫВОД

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

Председательствующим на голосовании вынесен вопрос об отклонении заявления о пересмотре кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером **36:14:0012004:155**.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 23:

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

за – 7 членов комиссии;
против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Отклонить заявление.

Председательствующим на голосовании вынесен вопрос об отклонении заявления о пересмотре кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером **36:14:0017002:305**.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 24:

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

за – 7 членов комиссии;
против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Отклонить заявление.

Вопросы 25-26. Рассмотрение заявления

от 22.09.2022 № 252

(кадастровые номера 36:34:0310012:1636, 36:34:0310012:1642).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и	36:34:0310012:1636 Воронежская область, г. Воронеж,

адрес (при наличии)	ул. Чебышева, 5
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	5 281 382,40
Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.
Сведения о СРО оценщиков, члены которой осуществили определение рыночной стоимости объекта недвижимости	Некоммерческое партнерство "Сообщество специалистов-оценщиков "СМАО"
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	Частнопрактикующий оценщик Трюшникова Юлия Александровна
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	3 295 000,00

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:34:0310012:1642 Воронежская область, г. Воронеж, ул. Чебышева, 5
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	7 496 633,43
Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.
Сведения о СРО оценщиков, члены которой осуществили определение рыночной стоимости объекта недвижимости	Некоммерческое партнерство "Сообщество специалистов-оценщиков "СМАО"
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	Частнопрактикующий оценщик Трюшникова Юлия Александровна
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	4 682 000,00

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

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией администрации городского округа город Воронеж (вх. от 06.10.2022 № 52/3-1-22/123), согласно которой администрация городского округа город Воронеж считает нецелесообразным уменьшение кадастровой стоимости объектов недвижимости с кадастровыми номерами 36:34:0310012:1636, 36:34:0310012:1642.

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией ГБУ ВО «ЦГКО ВО» (исх. от 05.10.2022 № 52/3-12/314), согласно которой в

Перечне, предоставленном Росреестром, земельный участок с кадастровым номером 36:34:0310012:1636 имел следующий вид использования по документу: «Производственная база», что дало основание отнести его к 6 сегменту «Производственная деятельность» с присвоением кода расчёта вида использования 06:000 «Производственная деятельность». В соответствии с пунктом 9.1 Методических указаний №226 данный объект оценки в результате группировки отнесен к группе расчета 06.000.01.01.

Земельный участок с кадастровым номером 36:34:0310012:1642 имел следующий вид использования по документу: «Производственная база», что дало основание отнести его к 6 сегменту «Производственная деятельность» с присвоением кода расчёта вида использования 06:000 «Производственная деятельность». В соответствии с пунктом 9.1 Методических указаний № 226 данный объект оценки в результате группировки отнесен к группе расчета 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 от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», а также установленных федеральными стандартами оценки требований к описанию в отчете об оценке информации, используемой при проведении оценки, которые выражаются в следующем.

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

Необходимо проведение корректировки на наличие строения. Согласно данным публичной кадастровой карты (с. 39 отчета) объект-аналог № 3 застроен.

Корректировка на местоположение для объектов-аналогов № 2 и № 3 не требуется. Оценщик некорректно идентифицировал местоположение объектов-аналогов № 2 и № 3 (с. 40, таблица 12). Объекты-аналоги № 2 и № 3, также как и объект оценки по местоположению относятся к «окраинам городов, промзонам», в соответствии со «Справочником оценщика недвижимости Лейфера, 2018. Земельные участки» (с. 44 отчета).

ВЫВОД

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

Председательствующим на голосовании вынесен вопрос об отклонении заявления о пересмотре кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером **36:34:0310012:1636**.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 25:

Члены комиссии	За	Против
Калабухов Геннадий Алексеевич	За	

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

за – 7 членов комиссии;
против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Отклонить заявление.

Председательствующим на голосовании вынесен вопрос об отклонении заявления о пересмотре кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером **36:34:0310012:1642**.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 26:

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

за – 7 членов комиссии;
против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Отклонить заявление.

Вопрос 27. Рассмотрение заявления

22.09.2022 № 253 (кадастровый номер 36:27:0010301:796).

от

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:27:0010301:796 Воронежская область, р-н Россошанский, г. Россошь, ул. Мира, 183г
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	6 487 812,00
Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его

	кадастровая стоимость.
Сведения о СРО оценщиков, члены которой осуществили определение рыночной стоимости объекта недвижимости	Некоммерческое партнерство "Сообщество специалистов-оценщиков "СМАО"
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	Частнопрактикующий оценщик Трюшникова Юлия Александровна
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	3 549 600,00

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

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией ГБУ ВО «ЦГКО ВО» (исх. от 05.10.2022 № 52/3-12/314), согласно которой в Перечне, предоставленном Росреестром, земельный участок с кадастровым номером 36:27:0010301:796 имел следующий вид использования по документу: «Для салона - магазина». В соответствии с пунктом 9.1 Методических указаний № 226 данный объект оценки в результате группировки отнесён к 4 сегменту «Предпринимательство» с присвоением кода расчета вида использования 04:040 «Магазины. Размещение ОКС, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5 000 кв. м», наименование расчетной группы 04.000.02.01.

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

В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:

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

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

Требуется повышающая корректировка на транспортную доступность для объекта-аналога № 2, так как транспортная доступность данного объекта ограничена. Объект-аналог № 2 с кадастровым номером 36:28:6600031:117 не имеет свободного выезда на улицу Транспортную, между объектом-аналогом № 2 и проезжей частью расположена полоса зеленых насаждений.

ВЫВОД

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

Председательствующим на голосовании вынесен вопрос об отклонении заявления о пересмотре кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером **36:27:0010301:796**.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 27:

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

за – 7 членов комиссии;

против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Отклонить заявление.

Вопросы 28-29. Рассмотрение заявления

от 22.09.2022 № 254 (кадастровые номера 36:02:5400028:95, 36:02:0000000:428).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Здание
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:02:5400028:95 Воронежская область, р-н Бобровский, на трассе "Москва -Ростов", 593 км (право) в районе поворота на с. Никольское 2-е
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	16 437 278,89
Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.
Сведения о СРО оценщиков, члены которой осуществили определение рыночной стоимости объекта недвижимости	Саморегулируемая организация Ассоциация "Русское общество оценщиков"
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	Частнопрактикующий оценщик Трюшников Евгений Сергеевич
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	14 954 000,00

Вид объекта недвижимости	Здание
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:02:0000000:428 Воронежская область, р-н Бобровский, автомагистраль "Дон" км 598+350 (право)
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	19 738 440,12
Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.
Сведения о СРО оценщиков, члены которой осуществили определение рыночной стоимости объекта недвижимости	Саморегулируемая организация Ассоциация "Русское общество оценщиков"
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	Частнопрактикующий оценщик Трюшников Евгений Сергеевич
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	14 685 000,00

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

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией администрации Бобровского муниципального района Воронежской области (вх. от 04.10.2022 № 52/3-1-22/118), согласно которой администрация Бобровского муниципального района Воронежской области считает нецелесообразным уменьшение кадастровой стоимости объектов недвижимости с кадастровыми номерами 36:02:5400028:95, 36:02:0000000:428.

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией ГБУ ВО «ЦГКО ВО» (исх. от 05.10.2022 № 52/3-12/314), согласно которой, в Перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром, объект недвижимости с кадастровым номером 36:02:5400028:95 имел вид объекта недвижимости – здание, назначение здания – нежилое, наименование – «отдельно стоящее здание (кафе-гостиница)», год ввода в эксплуатацию – 2014г., количество этажей (в том числе подземных) – 2, материал стен – кирпичные, класс конструктивной системы – КС-1, группа капитальности – I. В результате группировки объект отнесен к группе ОЗС\Затратный подход\0410.02.01 кафе 1-2 КС-1.

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

Кадастровая стоимость данных объектов рассчитывалась затратным

подходом, основанным на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства или замещения объекта недвижимости.

В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:

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

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

Допущена опечатка в описании объекта оценки с кадастровым номером 36:02:5400028:95 на с. 16 отчета, описание объекта оценки идентично объекту оценки с кадастровым номером 36:02:0000000:428 со с. 15 отчета.

На с. 38 отчета в таблице 13 для объекта оценки с кадастровым номером 36:02:0000000:428 оценщик указывает класс конструктивной системы здания КС-1. По сведениям ЕГРН класс конструктивной системы здания - КС-3, по состоянию на 01.01.2021г.

Отсутствует корректировка на дату предложения объектов - аналогов (таблица 15 отчета), так как разница между датой оценки и датами предложений находится в диапазоне от 9 до 22 месяцев.

Допущена опечатка на с. 52 отчета в описании корректировки к цене предложения, в отчете указана корректировка в размере 10,1 %, тогда как в расчетной таблице используется 11,3 %.

На с. 52 - 53 отчета при корректировке на площадь используется источник информации о значениях коэффициента торможения 2015 года, приведенная информация не отражает зависимость стоимости земельных участков от площади на дату оценки и является устаревшей.

Площадь объекта оценки с кадастровым номером 36:02:5400028:95 в отчете не соответствует сведениям ЕГРН. По сведениям ЕГРН площадь объекта оценки с кадастровым номером 36:02:5400028:95 по состоянию на 01.01.2021г. составляет 762,9 кв. м.

В отчете отсутствует подтверждающая информация по объекту-аналогу № 2 с адресом: Воронежская обл., г. Борисоглебск, в 39 м по направлению на север от жилого дома, расположенного по адресу: ул. Матросовская, 156 а (таблица 15). Таким образом невозможно сделать выводы о достоверности сведений по использованному в расчетах объекту-аналогу.

ВЫВОД

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

Председательствующим на голосовании вынесен вопрос об отклонении заявления о пересмотре кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером **36:02:5400028:95**.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 28:

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

за – 7 членов комиссии;
против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Отклонить заявление.

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

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 29:

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

за – 7 членов комиссии;
против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Отклонить заявление.

Вопросы 30-34. Рассмотрение заявления

от 22.09.2022 № 255 (кадастровые номера 36:18:0100044:264, 36:18:0100040:321, 36:12:0100079:226, 36:12:0100076:101, 36:12:0100017:244).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Помещение
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:18:0100044:264 Воронежская область, р-н Ольховатский, р.п. Ольховатка, ул. Октябрьская, д. 13
Кадастровая стоимость объекта	15 179 660,20

недвижимости (руб.)	
Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.
Сведения о СРО оценщиков, члены которой осуществили определение рыночной стоимости объекта недвижимости	Некоммерческое партнерство "Сообщество специалистов-оценщиков "СМАО"
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	Частнопрактикующий оценщик Трюшникова Юлия Александровна
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	10 001 000,00

Вид объекта недвижимости	Здание
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:18:0100040:321 Воронежская область, р-н Ольховатский, р.п. Ольховатка, ул. Жуковского, 2в
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	14 981 362,38
Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.
Сведения о СРО оценщиков, члены которой осуществили определение рыночной стоимости объекта недвижимости	Некоммерческое партнерство "Сообщество специалистов-оценщиков "СМАО"
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	Частнопрактикующий оценщик Трюшникова Юлия Александровна
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	9 650 000,00

Вид объекта недвижимости	Здание
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:12:0100079:226 Воронежская область, р-н Кантемировский, р.п. Кантемировка, ул. Победы, д. 43, участок 2
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	18 304 537,86
Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на

	которую была установлена его кадастровая стоимость.
Сведения о СРО оценщиков, члены которой осуществили определение рыночной стоимости объекта недвижимости	Некоммерческое партнерство "Сообщество специалистов-оценщиков "СМАО"
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	Частнопрактикующий оценщик Трюшниковая Юлия Александровна
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	11 208 000,00

Вид объекта недвижимости	Здание
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:12:0100076:101 Воронежская область, р-н Кантемировский, р.п. Кантемировка, ул. Буденного, д. 38
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	15 345 763,91
Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.
Сведения о СРО оценщиков, члены которой осуществили определение рыночной стоимости объекта недвижимости	Некоммерческое партнерство "Сообщество специалистов-оценщиков "СМАО"
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	Частнопрактикующий оценщик Трюшниковая Юлия Александровна
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	10 064 000,00

Вид объекта недвижимости	Здание
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:12:0100017:244 Воронежская область, р-н Кантемировский, р.п. Кантемировка, ул. Советская, д. 125, участок 16
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	13 123 559,54
Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.
Сведения о СРО оценщиков, члены которой осуществили определение	Некоммерческое партнерство "Сообщество специалистов-оценщиков

рыночной стоимости объекта недвижимости	"СМАО"
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	Частнопрактикующий оценщик Трюшникова Юлия Александровна
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	9 631 000,00

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

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменными позициями администрации Ольховатского городского поселения Ольховатского муниципального района Воронежской области (вх. от 06.10.2022 № 52/3-1-22/120, № 52/3-1-22/121), согласно которым администрация Ольховатского городского поселения Ольховатского муниципального района Воронежской области считает нецелесообразным уменьшение кадастровой стоимости объектов недвижимости с кадастровыми номерами 36:18:0100044:264, 36:18:0100040:321.

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией ГБУ ВО «ЦГКО ВО» (исх. от 05.10.2022 № 52/3-12/314), согласно которой, в Перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром, объект капитального строительства с кадастровым номером 36:18:0100044:264 имел вид объекта недвижимости - помещение, наименование по документу – «магазин розничной торговли», назначение – нежилое, год ввода в эксплуатацию – 2017, этажность – 1, материал стен – из прочих материалов, класс конструктивной системы – КС-3, группа капитальности – III и (или) IV. В результате группировки объект отнесен к группе 0402.02.02 Магазины 1-3 КС-3.

Кадастровая стоимость данного объекта рассчитывалась сравнительным подходом методом УПКС.

Объект капитального строительства с кадастровым номером 36:18:0100040:321 имел вид объекта недвижимости - здание, наименование по документу – «Нежилое здание (магазин)», назначение – нежилое, год ввода в эксплуатацию – 2014, этажность – 1, в том числе подземных – 1 (подвал), материал стен – из мелких бетонных блоков, класс конструктивной системы – КС-3, группа капитальности – I и (или) II. В результате группировки объект отнесен к группе 0402.02.02 Магазины 1-3 КС-3.

Объект капитального строительства с кадастровым номером 36:12:0100079:226 имел вид объекта недвижимости - здание, наименование по документу – «магазин», назначение – нежилое, год ввода в эксплуатацию – 2017, этажность – 1, материал стен – из прочих материалов, класс конструктивной системы – КС-3, группа капитальности – III и (или) IV. В результате группировки объект отнесен к группе 0402.02.02 Магазины 1-3 КС-3.

Объект капитального строительства с кадастровым номером 36:12:0100076:101 имел вид объекта недвижимости - здание, наименование по документу – «магазин», назначение – нежилое, год ввода в эксплуатацию – 2016, этажность – 1, материал стен - шлакобетонные, класс конструктивной системы – КС-3, группа капитальности – III. В результате группировки объект отнесен к группе 0402.02.02 Магазины 1-3 КС-3.

Объект капитального строительства с кадастровым номером

36:12:0100017:244 имел вид объекта недвижимости - здание, наименование по документу – «магазин», назначение – нежилое, год ввода в эксплуатацию – 2017, 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 0402.02.02 Магазины 1-3 КС-3.

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

В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:

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

ВЫВОД

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

Председательствующим на голосовании вынесен вопрос об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером **36:18:0100044:264** в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 30:

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

за – 7 членов комиссии;
против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Определить кадастровую стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером **36:18:0100044:264** в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

Председательствующим на голосовании вынесен вопрос об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером **36:18:0100040:321** в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 31:

Члены комиссии	За	Против
Калабухов Геннадий Алексеевич	За	

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

за – 7 членов комиссии;
против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Определить кадастровую стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером **36:18:0100040:321** в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

Председательствующим на голосовании вынесен вопрос об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером **36:12:0100079:226** в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 32:

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

за – 7 членов комиссии;
против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Определить кадастровую стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером **36:12:0100079:226** в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

Председательствующим на голосовании вынесен вопрос об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером **36:12:0100076:101** в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 33:

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

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

за – 7 членов комиссии;
против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Определить кадастровую стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером **36:12:0100076:101** в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

Председательствующим на голосовании вынесен вопрос об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером **36:12:0100017:244** в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 34:

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

за – 7 членов комиссии;
против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Определить кадастровую стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером **36:12:0100017:244** в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

Вопрос 35. Рассмотрение заявления

от 23.09.2022 №

256 (кадастровый номер 36:10:1500014:37).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Здание
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:10:1500014:37 Воронежская область, р-н Калачеевский, с. Пришиб, ул. Щербакова, д. 1
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	4 476 176,99
Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта

	недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.
Сведения о СРО оценщиков, члены которой осуществили определение рыночной стоимости объекта недвижимости	Саморегулируемая организация Ассоциация "Межрегиональный союз оценщиков"
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	ООО "Агентство оценки "АЛНИКС"
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	2 700 000,00

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

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией администрации Калачеевского муниципального района Воронежской области (вх. от 03.10.2022 №52/3-1-22/117), согласно которой администрация Калачеевского муниципального района Воронежской области считает нецелесообразным уменьшение кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 36:10:1500014:37.

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией ГБУ ВО «ЦГКО ВО» (исх. от 05.10.2022 № 52/3-12/314), согласно которой в Перечне, предоставленном Росреестром, объект капитального строительства с кадастровым номером 36:10:1500014:37 имел вид объекта недвижимости - здание, наименование по документу - отдельно стоящее здание, назначение – нежилое, год ввода в эксплуатацию – 1978, этажность – 2, в том числе подземных – 1 (подвал), материал стен - кирпичные, класс конструктивной системы – КС-1, группа капитальности – I. В результате группировки объект отнесен к группе 0402.02.01 Магазины 1-3 КС-1.

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

В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:

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

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

В качестве удельного показателя стоимости земельных участков объектов -

аналогов некорректно принят удельный показатель стоимости земельного участка объекта оценки (с. 65 отчета), земельные участки объектов-аналогов несопоставимы с земельным участком объекта оценки.

Корректировки на физическое состояние зданий (с. 71, 72, 82, 83 отчета) не обоснованы материалами отчета.

Корректировки на состояние отделки (с. 71, 72, 82, 83 отчета) не обоснованы материалами отчета.

При определении стоимости объекта оценки сравнительным подходом не учтено отсутствие подъездных путей с твердым покрытием и парковки у аналога № 2 (с. 61 отчета).

ВЫВОД

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

Председательствующим на голосовании вынесен вопрос об отклонении заявления о пересмотре кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером **36:10:1500014:37**.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 35:

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

за – 7 членов комиссии;
против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Отклонить заявление.

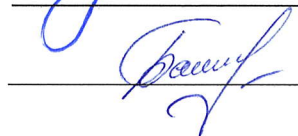
Председатель комиссии С.В. Юсупов подвел итоги заседания и объявил заседание закрытым.

Председатель комиссии

Секретарь



С.В. Юсупов



Е.Ю. Башкатова