

**Справка с информацией об учтенных и неучтенных замечаниях к ПРОЕКТУ ОТЧЕТА №2-2021 от 24.08.2021
об итогах государственной кадастровой оценки
объектов капитального строительства на территории Воронежской области по состоянию на 01.01.2021**

№ п/п	Регистрационный номер замечания и дата	Кадастровый номер и (или) адрес объекта недвижимости	Суть замечания	Обоснование учета /отказа в учете	Результат рассмотрения
1	52/3-6/170 от 16.08.2021	36:34:0206018:4248	Заявитель просит пересмотреть кадастровую стоимость ОКС, так как считает, что допущена ошибка в расчете УПКС (среднеарифметической величины по квартирам в группе 0403), поскольку все здания рассматриваемой группы 0403 относятся либо к конструктивной системе КС-1, либо к КС-3, хотя фактически все современные здания торговых центров, торгово-развлекательных, в том числе гипермаркетов (напольного которого и является оцениваемый объект) относятся к конструктивной системе КС-6 (по Росреестру - это здания со смешанными стенами, металлическими, стены - сэндвич-панели и прочее), а также в применении корректировки на строительный объем (1,22).	Определение кадастровой стоимости объектов капитального строительства (зданий, сооружений) проводилось в рамках затратного подхода, основанного на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства или замены объекта недвижимости (в соответствии с Методическими указаниями о государственной кадастровой оценке № 226 от 12.05.2017, пункт п. 7.1.2 и Приложение 6 к Методическим указаниям «Рекомендации по применению подходов»). В соответствии с ч.5 ст. 13 ФЗ-237 в перечень объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке, включаются сведения Единого государственного реестра недвижимости, актуальные по состоянию на 1 января года проведения государственной кадастровой оценки, то есть на 01.01.2021. Кадастровая стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером 36:34:0206018:4248 определена на основании данных, представленных в перечне. При определении кадастровой стоимости объектов капитального строительства (зданий и сооружений) в рамках затратного подхода, в расчетах используются данные, содержащиеся в ЕГРН, в том числе класс конструктивной системы объектов недвижимости. Вместе с заявлением не представлена необходимая документация, подтверждающая класс конструктивной системы, указанный в замечании (в том числе технический паспорт объекта недвижимости). Кадастровая оценка является массовой. В связи с этим, учет индивидуальных характеристик каждого объекта оценки и подбор к нему индивидуальных аналогов, не представляется возможным. Объекты оценки разбивались на подгруппы, сопоставимые между собой по ряду факторов, к таким подгруппам подбирался объект аналог. На различия между объектом оценки и объектом аналогом вводились корректирующие коэффициенты.	Расмотрено/Отказ в пересчёте
2	52/3-6/169 от 13.08.2021	36:34:0606018:1607 36:34:0606018:1608 36:34:0606018:1609 36:34:0606018:1618 36:34:0606018:1610 36:34:0606018:1613 36:34:0606018:1617 36:34:0606018:1614 36:34:0606018:1612 36:34:0606018:1363	Заявитель просит пересмотреть кадастровую стоимость ОКС, с учётом фактического назначения и использования, а именно: 36:34:0606018:1607 - парковка 36:34:0606018:1608 - парковка 36:34:0606018:1609 - парковка 36:34:0606018:1610 - офисы 36:34:0606018:1613 - парковка 36:34:0606018:1614 - парковка 36:34:0606018:1617 - офисы 36:34:0606018:1618 - парковка 36:34:0606018:1612 - парковка 36:34:0606018:1363 - торговое	В ходе рассмотрения замечания на основании представленных документов (технический план здания с кадастровым номером 36:34:0606018:550) было выявлено некорректное отнесение к группам подгруппам расчета объектов недвижимости, представленных в замечаниях к проекту отчета №2-2021 от 06.07.2021, Объекту недвижимости с кадастровым номером 36:34:0606018:1607 с наименованием по данным ЕГРН - "нежилое помещение" в связи с уточнением фактического назначения помещения - "парковка" присвоен номер подгруппы 0304 в группе 3; Объекту недвижимости с кадастровым номером 36:34:0606018:1608 с наименованием по данным ЕГРН - "Нежилое помещение" в связи с уточнением фактического назначения помещения - "парковка" присвоен номер подгруппы 0304 в группе 3; Объекту недвижимости с кадастровым номером 36:34:0606018:1609 с наименованием по данным ЕГРН - "нежилое помещение" в связи с уточнением фактического назначения помещения - "парковка" присвоен номер подгруппы 0304 в группе 3; Объекту недвижимости с кадастровым номером 36:34:0606018:1610 с наименованием по данным ЕГРН - "Помещение" в связи с уточнением фактического назначения помещения - "машинно-место" присвоен номер подгруппы 0304 в группе 3; Объекту недвижимости с кадастровым номером 36:34:0606018:1613 с наименованием по данным ЕГРН - "нежилое помещение" в связи с уточнением фактического назначения помещения - "апартаменты" присвоен номер подгруппы 0503 в группе 5; Объекту недвижимости с кадастровым номером 36:34:0606018:1614 с наименованием по данным ЕГРН - "нежилое помещение" в связи с уточнением фактического назначения помещения - "гостиница" присвоен номер подгруппы 0403 в группе 4; Объекту недвижимости с кадастровым номером 36:34:0606018:1617 с наименованием по данным ЕГРН - "нежилое помещение" в связи с уточнением фактического назначения помещения - "апартаменты" присвоен номер подгруппы 0503 в группе 5; Объекту недвижимости с кадастровым номером 36:34:0606018:1363 с наименованием по данным ЕГРН - "Часть нежилого здания в лит. А,А1" в связи с уточнением фактического назначения помещения - "торговое" присвоен номер подгруппы 0403 в группе 4. Кроме того, проведена проверка присвоения номера группы и подгруппы объектам недвижимости, расположенным в здании, в отношении которого представлен технический паспорт, в результате чего объектам недвижимости с кадастровыми номерами 36:34:0606018:1618, 36:34:0606018:1830 присвоен номер подгруппы 0304 в группе 3, объектам недвижимости с кадастровыми номерами 36:34:0606018:1831, 36:34:0606018:1832 - присвоен номер подгруппы 0403 в группе 4, объекту недвижимости с кадастровым номером 36:34:0606018:1611 присвоен номер подгруппы 0503 в группе 5, объектам недвижимости с кадастровыми номерами 36:34:0606018:1366, 36:34:0606018:1367, 36:34:0606018:1368 - присвоен номер подгруппы 0907 в группе 9. Проведен пересчет кадастровой стоимости вышеназванных объектов недвижимости в соответствующих группах расчета.	Расмотрено/Выполнен пересчет
3	52/3-6/167 от 11.08.2021	36:19:0104057:109 36:19:1700002:117 36:19:2200001:212 36:19:0400000:1060 36:19:6500009:161 36:19:0700004:92 36:19:2500002:15 36:19:3500002:64 36:19:2900012:38 36:19:3300017:52 36:19:6800011:100 36:19:7400001:45 36:19:6700002:104 36:19:1400013:77 36:19:6000002:149 36:19:1400008:52	Заявитель просит пересмотреть кадастровую стоимость ОКС, так как считает, что допущена ошибка в части присвоения кода расчета вида использования (04.02 - согласно Приложению №1к методическим указаниям о государственной кадастровой оценке, утвержденным приказом Минэкономразвития №226 от 12.05.2017 к данному коду относится объекты торговли общей площадью свыше 5000 кв.м.), а также в части использования ЦОФ "Материна стая", использующий ЦОФ "из прочих материалов" - не соответствует данным технического паспорта БТИ Острогожского района Воронежской области от 17.01.2011 г. и материалам фотофиксации, в которых указаны сведения о материале стен - "Кирпич", в следствии этого при проведении расчетов объект ошибочно отнесен к другой группе капитальности и к классу конструктивной системы.	В соответствии с ч.5 ст. 13 ФЗ-237 в перечень включаются сведения Единого государственного реестра недвижимости, актуальные по состоянию на 1 января года проведения государственной кадастровой оценки, то есть на 01.01.2021. Кадастровая стоимость объектов недвижимости определена на основании данных об объектах недвижимости, представленных в перечне. На 01.01.2021 в ЕГРН отсутствовала информация о годе постройки части объектов недвижимости, указанных в замечании. В представленных документах (технические паспорта на объекты недвижимости) содержится сведения о годе ввода в эксплуатацию (годе постройки). На основании сведений содержащихся в технических паспортах объектов недвижимости проведен пересчет кадастровой стоимости в соответствующих группах расчета. Кроме того, для объектов недвижимости представленных в замечаниях проведена проверка в части определения кадастровой стоимости, в результате которой выявлено некорректное применение поправки на различие объема, проведен пересчет кадастровой стоимости в соответствующих группах расчета.	Расмотрено/Выполнен пересчет
4	52/3-6/175 от 17.08.2021	36:19:6800011:100	Заявитель просит пересмотреть кадастровую стоимость ОКС, так как считает, что допущена ошибка в части присвоения кода расчета вида использования (04.02 - согласно Приложению №1к методическим указаниям о государственной кадастровой оценке, утвержденным приказом Минэкономразвития №226 от 12.05.2017 к данному коду относится объекты торговли общей площадью свыше 5000 кв.м.), а также в части использования ЦОФ "Материна стая", использующий ЦОФ "из прочих материалов" - не соответствует данным технического паспорта БТИ Острогожского района Воронежской области от 17.01.2011 г. и материалам фотофиксации, в которых указаны сведения о материале стен - "Кирпич", в следствии этого при проведении расчетов объект ошибочно отнесен к другой группе капитальности и к классу конструктивной системы.	Кадастровая стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером 36:19:6800011:100 пересчитана в рамках замечания 52/3-6/167 от 11.08.2021	Расмотрено/Выполнен пересчет
5	52/3-6/172 от 17.08.2021	36:09:3100010:84 36:09:0104008:210 36:09:3000020:20 36:09:1900003:118	Заявитель просит пересмотреть кадастровую стоимость ОКС, в связи с предоставленными документами (Технический паспорт)	Определение кадастровой стоимости объектов капитального строительства является массовым. Ввиду отсутствия сведений о доходности того или иного объекта оценки и невозможности в массовой оценке учесть индивидуальные особенности каждого из них, а также достаточного количества сопоставимых объектов аналогов, представленных на рынке на дату оценки, применение доходного и сравнительного подходов при оценке зданий и сооружений не представляется возможным (в соответствии с Методическими указаниями о государственной кадастровой оценке № 226 от 12.05.2017, пункт п. 7.1.2 и Приложение 6 к Методическим указаниям «Рекомендации по применению подходов»). В соответствии с ч.5 ст. 13 ФЗ-237 в перечень объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке, включаются сведения Единого государственного реестра недвижимости, актуальные по состоянию на 1 января года проведения государственной кадастровой оценки, то есть на 01.01.2021. Кадастровая стоимость объектов недвижимости, указанных в замечании определена на основании данных, представленных в перечне. При определении кадастровой стоимости объектов капитального строительства (зданий и сооружений) в рамках затратного подхода, в расчетах используются данные, содержащиеся в ЕГРН. В отношении объектов недвижимости, указанных в замечании, в замечании определена на основании данных, представленных в перечне, в замечании отсутствуют. Вместе с тем, проведена проверка определения кадастровой стоимости объектов недвижимости, указанных в замечании, в результате которой выявлено некорректное применение поправки на различие в объеме, проведен пересчет кадастровой стоимости объектов недвижимости с кадастровыми номерами 36:09:1900003:118, 36:09:0104008:210, 36:09:3100010:84 в соответствующей группе расчета. Определение кадастровой стоимости объектов недвижимости с кадастровым номером 36:09:3000020:20 проводилось методом УПКС на основе затратного подхода (кадастровая стоимость помещений рассчитывалась путем умножения определенного в рамках затратного подхода земельного показателя кадастровой стоимости здания или сооружения на площадь помещения). Метод УПКС предполагает использование земельного показателя стоимости здания, в котором располагается помещение, при отсутствии сведений о здании, в котором располагается помещение, принимался средний УПКС в кадастровом квартале, населенном пункте, муниципальном районе или субъекте. Пересчет кадастровой стоимости зданий соответствующей группы в ходе рассмотрения замечаний может повлиять на итоговую величину кадастровой стоимости, рассчитанной методом УПКС.	Расмотрено/Выполнен пересчет
6	52/3-6/164 от 09.08.2021	36:22:1200004:70	Заявитель просит пересмотреть кадастровую стоимость ОКС, в связи с предоставленными документами (Рабочий проект)	Определение кадастровой стоимости объектов капитального строительства является массовым. Ввиду отсутствия сведений о доходности того или иного объекта оценки и невозможности в массовой оценке учесть индивидуальные особенности каждого из них, а также достаточного количества сопоставимых объектов аналогов, представленных на рынке на дату оценки, применение доходного и сравнительного подходов при оценке зданий и сооружений не представляется возможным (в соответствии с Методическими указаниями о государственной кадастровой оценке № 226 от 12.05.2017, пункт п. 7.1.2 и Приложение 6 к Методическим указаниям «Рекомендации по применению подходов»). В соответствии с ч.5 ст. 13 ФЗ-237 в перечень объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке, включаются сведения Единого государственного реестра недвижимости, актуальные по состоянию на 1 января года проведения государственной кадастровой оценки, то есть на 01.01.2021. Кадастровая стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером 36:22:1200004:70 определена на основании данных, представленных в перечне (в том числе на основании сведений о годе постройки/вводе в эксплуатацию). При определении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 36:22:1200004:70 в рамках затратного подхода из представленных документов принят в расчет строительный объем здания (280 куб. м.), кадастровая стоимость пересчитана в соответствующей группе.	Расмотрено/Выполнен пересчет

7	52/3-6/177 от 17.08.2021	36.29.2000006.67	Заявитель просит пересмотреть кадастровую стоимость ОКС, в связи с предоставленным годом завершения строительства	<p>Определение кадастровой стоимости объектов капитального строительства (зданий, сооружений) проводилось в рамках затратного подхода, основанного на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства или замещения объекта недвижимости, в соответствии с Методическими указаниями о государственной кадастровой оценке № 226 от 12.05.2017, пункт п. 7.1.2 и Приложение 6 к Методическим указаниям «Рекомендации по применению подходов». В соответствии с ч.5 ст. 13 ФЗ-237 в перечень объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке, включаются сведения Единого государственного реестра недвижимости, актуальные по состоянию на 1 января года проведения государственной кадастровой оценки, то есть на 01.01.2021. Кадастровая стоимость объекта недвижимости, указанных в заявлении, определена на основании данных, представленных в перечне. Определение кадастровой стоимости объектов капитального строительства (помещений) проводилось преимущественно методом УПКС на основе затратного подхода (кадастровая стоимость таких помещений рассчитывалась путем умножения определенного в рамках затратного подхода удельного показателя кадастровой стоимости здания или сооружения на площадь помещения). Метод УПКС предполагает использование удельного показателя стоимости здания, в котором располагается помещение, при отсутствии сведений о здании, в котором располагается помещение, принимался средний УПКС в кадастровом квартале, населенном пункте, муниципальном районе или субъекте. Перечет кадастровой стоимости зданий соответствующей группы в ходе рассмотрения замечаний может повлечь на итоговую величину кадастровой стоимости, рассчитанной методом УПКС. Предоставленные заявителем данные, содержание сведения о годе ввода в эксплуатацию здания завершения строительства объекта недвижимости, не могут быть учтены при определении кадастровой стоимости, так как не подтверждены какой-либо документацией (в том числе техническим паспортом). Основания для пересчета кадастровой стоимости объектов недвижимости, представленных в заявлении, отсутствуют.</p>	Рассмотрено/Отказ в пересчёте
		36.29.7500029.107			
		36.29.7500010.56			
		36.29.7500035.98			
		36.29.700018.83			
		36.29.0800003.71			
		36.29.0900002.16			
		36.29.4900003.96			
		36.29.4900003.83			
		36.29.6900008.46			
		36.29.0000000.1074			
		36.29.0500005.65			
		36.29.0200013.202			
		36.29.0200013.203			
		36.29.7200005.82			
		36.29.0105013.45			
		36.29.0105013.76			
36.29.0104001.96					
36.29.0104001.95					
36.29.0106006.333					
36.29.0104002.76					
36.29.0105001.124					
36.29.0101011.259					
36.29.0105001.98					
36.29.7400003.117					
36.29.8100011.89					
8	52/3-6/179 от 18.08.2021	36.34.0305005.5863	Заявитель просит пересмотреть кадастровую стоимость, указывая на несоответствие материала стен, класса КС и нормативного срока службы сведениям, представленным в документах (Технический паспорт, Разрешение на ввод в эксплуатацию)	<p>Определение кадастровой стоимости объектов капитального строительства (зданий, сооружений) проводилось в рамках затратного подхода, основанного на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства или замещения объекта недвижимости, в соответствии с Методическими указаниями о государственной кадастровой оценке № 226 от 12.05.2017, пункт п. 7.1.2 и Приложение 6 к Методическим указаниям «Рекомендации по применению подходов». В соответствии с ч.5 ст. 13 ФЗ-237 в перечень объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке, включаются сведения Единого государственного реестра недвижимости, актуальные по состоянию на 1 января года проведения государственной кадастровой оценки, то есть на 01.01.2021. Кадастровая стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером 36.34.0305005.5863 определена на основании данных, представленных в перечне.</p> <p>При определении кадастровой стоимости объектов капитального строительства (зданий и сооружений) в рамках затратного подхода, в расчетах используются данные, содержащиеся в ЕГРН, в том числе класс конструктивной системы объектов недвижимости.</p> <p>Кадастровая оценка является массовой. В связи с этим, учет индивидуальных характеристик каждого объекта оценки и подбор к ним индивидуальных аналогов, не представляется возможным. Объекты оценки разбивались на подгруппы, сопоставимые между собой по ряду факторов, к таким подгруппам подбирался один объект аналог. На различия между объектом оценки и объектом аналогом вводились корректирующие коэффициенты. Кроме того, для объекта недвижимости с кадастровым номером 36.34.0305005.5863 проведена проверка в части определения кадастровой стоимости, в результате которой выявлено некорректное применение поправки на различие объема, проведен пересчет кадастровой стоимости в соответствующих группах расчета.</p>	Рассмотрено/Выполнен пересчет
9	52/3-6/180 от 18.08.2021	36.34.0204003.44	Заявитель просит пересмотреть кадастровую стоимость, указывая на несоответствие материала стен, класса КС, нормативного срока службы и строительного объема помещений части сведениям, представленным в Техническом паспорте	<p>Определение кадастровой стоимости объектов капитального строительства (зданий, сооружений) проводилось в рамках затратного подхода, основанного на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства или замещения объекта недвижимости, в соответствии с Методическими указаниями о государственной кадастровой оценке № 226 от 12.05.2017, пункт п. 7.1.2 и Приложение 6 к Методическим указаниям «Рекомендации по применению подходов». В соответствии с ч.5 ст. 13 ФЗ-237 в перечень объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке, включаются сведения Единого государственного реестра недвижимости, актуальные по состоянию на 1 января года проведения государственной кадастровой оценки, то есть на 01.01.2021. Кадастровая стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером 36.34.0204003.44 определена на основании данных, представленных в перечне.</p> <p>При определении кадастровой стоимости объектов капитального строительства (зданий и сооружений) в рамках затратного подхода, в расчетах используются данные, содержащиеся в ЕГРН, в том числе класс конструктивной системы объектов недвижимости.</p> <p>Кадастровая оценка является массовой. В связи с этим, учет индивидуальных характеристик каждого объекта оценки и подбор к ним индивидуальных аналогов, не представляется возможным. Объекты оценки разбивались на подгруппы, сопоставимые между собой по ряду факторов, к таким подгруппам подбирался один объект аналог. На различия между объектом оценки и объектом аналогом вводились корректирующие коэффициенты. Кроме того, для объекта недвижимости с кадастровым номером 36.34.0204003.44 проведена проверка в части определения кадастровой стоимости, в результате которой выявлено некорректное применение поправки на различие объема, проведен пересчет кадастровой стоимости в соответствующих группах расчета.</p>	Рассмотрено/Выполнен пересчет
10	52/3-6/181 от 18.08.2021	36.31.0100034.65	Заявитель просит пересмотреть кадастровую стоимость ОКС, в связи с предоставленными документами (Технический паспорт)	<p>В соответствии с ч.5 ст. 13 ФЗ-237 в перечень включаются сведения Единого государственного реестра недвижимости, актуальные по состоянию на 1 января года проведения государственной кадастровой оценки, то есть на 01.01.2021. Кадастровая стоимость объектов недвижимости определена на основании данных об объектах недвижимости, представленных в перечне. На 01.01.2021 в ЕГРН отсутствовала информация о годе постройки объектов недвижимости с кадастровыми номерами 36.31.0100034.65, 36.31.0700019.268, 36.31.1100005.199, 36.31.1100017.341, 36.31.1400005.152, 36.31.1400001.6153, 36.31.2300012.107, 36.31.1600002.36, 36.31.3000013.81, 36.31.0100024.93, 36.31.0700003.276, 36.31.0100042.432, 36.31.0300004.105, 36.31.0900000.91, 36.31.1800005.108, 36.31.2000003.279, 36.31.0800003.103, 36.31.0700014.259. В представленных месте с заявлением документах (технические паспорта на объекты недвижимости) содержится сведения о годе ввода в эксплуатацию (годе постройки). На основании сведений содержащихся в технических паспортах объектов недвижимости с кадастровыми номерами 36.31.0100034.65, 36.31.0700019.268, 36.31.1100005.199, 36.31.1100017.341, 36.31.1400005.152, 36.31.3000016.153, 36.31.2300012.107, 36.31.1600002.36, 36.31.3000013.81, 36.31.0100024.93, 36.31.0300004.105, 36.31.0900003.91, 36.31.1800005.108, 36.31.2000003.279, 36.31.0800003.103, 36.31.0700014.259 проведен пересчет кадастровой стоимости в соответствующих группах расчета. Кроме того, для объектов недвижимости с кадастровыми номерами 36.31.2800007.298, 36.31.0700017.256, 36.31.0700013.269, 36.31.1100008.155 проведена проверка в части определения кадастровой стоимости, в результате которой выявлено некорректное применение поправки на различие объема, проведен пересчет кадастровой стоимости в соответствующих группах расчета.</p>	Рассмотрено/Выполнен пересчет
		36.31.0100024.93			
		36.31.0100042.432			
		36.31.1400017.341			
		36.31.2000003.279			
		36.31.1800005.108			
		36.31.3000013.81			
		36.31.3000016.153			
		36.31.0900003.91			
		36.31.1400005.152			
		36.31.1600002.36			
		36.31.0700003.276			
		36.31.0700013.269			
		36.31.0700017.256			
		36.31.0700019.268			
		36.31.2800007.298			
		36.31.0300004.105			
36.31.1100005.199					
36.31.1100008.155					
36.31.2300012.107					
36.31.0700014.259					
36.31.0800003.103					
11	52/3-6/178 от 17.08.2021	Объекты капитального строительства, отнесенные к коду расчета вида использования - ко 2 группе оценки	Заявитель просит увеличить значения кадастровой стоимости по ОКС, отнесенным к коду расчета вида использования - ко 2 группе оценки, чтобы не допустить увеличения поступления земельного налога и арендной платы при формировании бюджета района и каждого поселения.	<p>В соответствии с Методическими указаниями о государственной кадастровой оценке №226 от 12.05.2017, кадастровая оценка объектов капитального строительства проводилась методом статистического (регрессионного) моделирования.</p> <p>Формирование кадастровой стоимости объектов капитального строительства напрямую зависит от цен на открытом рынке по продаже жилых домов и квартир в Острогожском районе Воронежской области, что и было учтено при проведении кадастровой оценки.</p> <p>Основания для пересчета кадастровой стоимости отсутствуют.</p>	Рассмотрено/Отказ в пересчёте
12	52/3-6/184 от 18.08.2021	36.34.0304001.537	Заявитель просит пересмотреть кадастровую стоимость ОКС, так как считает, что допущена ошибка в части определения года ввода в эксплуатацию и класса конструктивной системы объекта оценки.	<p>Определение кадастровой стоимости объектов капитального строительства (зданий, сооружений) проводилось в рамках затратного подхода, основанного на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства или замещения объекта недвижимости, в соответствии с Методическими указаниями о государственной кадастровой оценке № 226 от 12.05.2017, пункт п. 7.1.2 и Приложение 6 к Методическим указаниям «Рекомендации по применению подходов». В соответствии с ч.5 ст. 13 ФЗ-237 в перечень объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке, включаются сведения Единого государственного реестра недвижимости, актуальные по состоянию на 1 января года проведения государственной кадастровой оценки, то есть на 01.01.2021. Кадастровая стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером 36.34.0304001.537 определена на основании данных, представленных в перечне.</p> <p>При определении кадастровой стоимости объектов капитального строительства (зданий и сооружений) в рамках затратного подхода в расчетах используются данные, содержащиеся в ЕГРН, в том числе класс конструктивной системы объектов недвижимости.</p> <p>Кадастровая оценка является массовой. В связи с этим, учет индивидуальных характеристик каждого объекта оценки и подбор к ним индивидуальных аналогов, не представляется возможным. Объекты оценки разбивались на подгруппы, сопоставимые между собой по ряду факторов, к таким подгруппам подбирался один объект аналог. На различия между объектом оценки и объектом аналогом вводились корректирующие коэффициенты. Кроме того, для объекта недвижимости с кадастровым номером 36.34.0304001.537 проведена проверка в части определения кадастровой стоимости, в результате которой выявлено некорректное применение поправки на различие объема, проведен пересчет кадастровой стоимости в соответствующих группах расчета.</p>	Рассмотрено/Выполнен пересчет

13	52/3-6/185 от 18.08.2021	36.01.068005.53	Завитель просит пересмотреть кадастровую стоимость ОКС, в связи с предоставленными документами (Технический паспорт)	<p>Определение кадастровой стоимости объектов капитального строительства является массовым. Ввиду отсутствия сведений о доходности того или иного объекта оценки и невозможности в массовой оценке учесть индивидуальные особенности каждого из них, а также достаточного количества сопоставимых объектов аналогов, представляемых на рынке на дату оценки, применение доводного и сравнительного подходов при оценке зданий и сооружений не представляется возможным (в соответствии с Методическими указаниями о государственной кадастровой оценке № 226 от 12.05.2017, пункт п. 7.1.2 и Приложение 6 к Методическим указаниям «Рекомендации по применению подходов»). В соответствии с ч.5 ст. 13 ФЗ-237 в перечень объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке, в перечень включаются сведения Единого государственного реестра недвижимости, актуальные по состоянию на 1 января года проведения государственной кадастровой оценки, то есть на 01.01.2021. Кадастровая стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером 36.01.068005.53 определена на основании данных, представленных в перечне, однако данные о годовой в эксплуатацию объекта в перечне отсутствуют. При определении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 36.01.068005.53 в рамках затратного подхода из представленных документов принят в расчет год постройки (1971), кадастровая стоимость пересчитана в соответствующей группе.</p>	Рассмотрено/Выполнен расчет
14	52/3-6/186 от 18.08.2021	36.34.0506015.157 36.34.0506015.158	При определении кадастровой стоимости объектов недвижимости, назначение которых нежильное помещение были ошибочно использованы сведения о назначении их как жилье (указать тип квартиры, номер квартиры)	<p>В соответствии с ч. 5 ст. 13 ФЗ-237 в перечень объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке, включаются сведения Единого государственного реестра недвижимости, актуальные по состоянию на 1 января года проведения государственной кадастровой оценки, то есть на 01.01.2021. Кадастровая стоимость объектов недвижимости, указанных в заявлении, определена на основании данных, представленных в перечне. Кадастровая стоимость объектов недвижимости с кадастровыми номерами 36.34.0506015.157 и 36.34.0506015.158 определена в 6 группе, подгруппа 0603, кадастровая стоимость определена для нежилых помещений.</p> <p>Определение кадастровой стоимости объектов капитального строительства (помещений) производится применительно методом УПКС на основе затратного подхода (кадастровая стоимость таких помещений рассчитывается путем умножения определенного в рамках затратного подхода удельного показателя кадастровой стоимости здания или сооружения на площадь помещения). Метод УПКС предполагает использование удельного показателя стоимости здания, в котором располагается помещение, при отсутствии сведений о здании, в котором располагается помещение, принимается средний УПКС в кадастровом квартале, населенном пункте, муниципальном районе или субъекте. Предоставленные заявителем данные, содержащие сведения о назначении помещений объектов недвижимости с кадастровыми номерами 36.34.0506015.157, 36.34.0506015.158, не могут быть учтены при определении кадастровой стоимости, так как уже содержатся в сведениях ЕГРН на дату проведения государственной кадастровой оценки объектов капитального строительства (01.01.2021 г.). Основания для пересчета кадастровой стоимости объектов недвижимости, представленных в заявлении, отсутствуют.</p>	Рассмотрено/Отказ в пересчете
15	52/3-6/187 от 18.08.2021	36.09.0108003.130	Завитель просит пересмотреть кадастровую стоимость ОКС, так как объект не используется с 2018 года, год ввода в эксплуатацию 1988 г.	<p>Определение кадастровой стоимости объектов капитального строительства является массовым. Ввиду отсутствия сведений о доходности того или иного объекта оценки и невозможности в массовой оценке учесть индивидуальные особенности каждого из них, а также достаточного количества сопоставимых объектов аналогов, представляемых на рынке на дату оценки, применение доводного и сравнительного подходов при оценке зданий и сооружений не представляется возможным (в соответствии с Методическими указаниями о государственной кадастровой оценке № 226 от 12.05.2017, пункт п. 7.1.2 и Приложение 6 к Методическим указаниям «Рекомендации по применению подходов»). В соответствии с ч.5 ст. 13 ФЗ-237 в перечень объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке, в перечень включаются сведения Единого государственного реестра недвижимости, актуальные по состоянию на 1 января года проведения государственной кадастровой оценки, то есть на 01.01.2021. Кадастровая стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером 36.09.0108003.130, указанно в заявлении определена на основании данных, представленных в перечне.</p> <p>При определении кадастровой стоимости объектов капитального строительства (зданий и сооружений) в рамках затратного подхода в расчете используются данные, содержащиеся в ЕГРН. Основания для пересчета кадастровой стоимости объектов недвижимости, представленного в заявлении отсутствуют. Вместе с тем, проведена проверка кадастровой стоимости объектов недвижимости, указанных в заявлении, в результате которой выявлено некорректное применение поправки на различие в объеме, проведен пересчет кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 36.09.0108003.130 в соответствующей группе расчета.</p>	Рассмотрено/Выполнен расчет
16	52/3-6/190 от 19.08.2021	36.11.160005.88 36.11.4400013.324	Завитель просит пересмотреть кадастровую стоимость ОКС, так как считает, что при определении кадастровой стоимости ОКС не были учтены сведения о местоположении объекта, год постройки, материал стен и физическом состоянии, а также установить её в размере рыночной на основании рыночной справки.	<p>В соответствии с ч.5 ст. 13 ФЗ-237 в перечень включаются сведения Единого государственного реестра недвижимости, актуальные по состоянию на 1 января года проведения государственной кадастровой оценки, то есть на 01.01.2021. Кадастровая стоимость объектов недвижимости определена на основании данных об объектах недвижимости, представленных в перечне.</p> <p>Основания для пересчета кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 36.11.160005.88 отсутствуют, поскольку необходимые данные по этому объекту содержатся в перечне, представленном на момент проведения кадастровой оценки.</p> <p>В отношении объекта недвижимости с кадастровым номером 36.11.4400013.324, представленные заявителем данные не могут быть учтены при определении кадастровой стоимости, так как предоставленные копии страниц технических паспортов не содержат необходимой информации.</p>	Рассмотрено/Отказ в пересчете
17	52/3-6/191 от 19.08.2021	36.37.0840003.24 36.27.0840004.69 36.27.0840004.226	Завитель просит пересмотреть кадастровую стоимость ОКС, так как считает, что при определении кадастровой стоимости ОКС не были учтены сведения о местоположении объекта, год постройки, материал стен и физическом состоянии, а также установить её в размере рыночной на основании рыночной справки.	<p>В соответствии с ч.5 ст. 13 ФЗ-237 в перечень включаются сведения Единого государственного реестра недвижимости, актуальные по состоянию на 1 января года проведения государственной кадастровой оценки, то есть на 01.01.2021. Кадастровая стоимость объектов недвижимости определена на основании данных об объектах недвижимости, представленных в перечне.</p> <p>Основания для пересчета кадастровой стоимости объектов недвижимости с кадастровыми номерами 36.27.0840003.24, 36.27.0840004.69 отсутствуют, поскольку необходимые данные по этим объектам содержатся в сведениях ЕГРН на момент проведения кадастровой оценки.</p> <p>Предоставленные заявителем данные, содержащие сведения о годовой в эксплуатацию/годе завершения строительства объектов недвижимости с кадастровым номером 36.27.0840004.226 не могут быть учтены при определении кадастровой стоимости, так как не подтверждены какой-либо документацией (в том числе техническим паспортом).</p>	Рассмотрено/Отказ в пересчете
18	52/3-6/192 от 19.08.2021	36.20.070001.135 36.20.070001.134 36.20.070005.61 36.24.290001.5 36.20.230007.22 36.20.230011.126	Завитель просит пересмотреть кадастровую стоимость ОКС, так как считает, что при определении кадастровой стоимости ОКС не были учтены сведения о местоположении объекта, год постройки, материал стен и физическом состоянии, а также установить её в размере рыночной на основании рыночной справки.	<p>В соответствии с ч.5 ст. 13 ФЗ-237 в перечень включаются сведения Единого государственного реестра недвижимости, актуальные по состоянию на 1 января года проведения государственной кадастровой оценки, то есть на 01.01.2021. Кадастровая стоимость объектов недвижимости определена на основании данных об объектах недвижимости, представленных в перечне.</p> <p>Основания для пересчета кадастровой стоимости объектов недвижимости с кадастровыми номерами 36.24.290001.5, 36.20.070001.134, 36.20.070005.61 отсутствуют, поскольку необходимые данные по этим объектам содержатся в сведениях ЕГРН на момент проведения кадастровой оценки.</p> <p>Предоставленные заявителем данные, содержащие сведения о годовой в эксплуатацию/годе завершения строительства объектов недвижимости с кадастровыми номерами 36.20.230007.22, 36.20.230011.126 не могут быть учтены при определении кадастровой стоимости, так как не подтверждены какой-либо документацией (в том числе техническим паспортом).</p> <p>На основании сведений (в том числе технических паспортов) содержится информация об объектах недвижимости с кадастровыми номерами 36.20.070001.135, 36.20.070001.134, 36.20.070005.61, 36.20.230007.22, 36.20.230011.126, которые не являются объектами недвижимости, подлежащими государственной кадастровой оценке.</p>	Рассмотрено/Выполнен расчет
19	52/3-6/193 от 19.08.2021	36.27.0990006.46 36.27.0800003.111 36.27.0830003.90 36.27.0220007.77 36.27.0800003.52 36.27.0220007.78 36.27.0830002.140 36.27.0800003.53 36.27.0830003.90 36.27.0800010.70 36.27.0830003.89 36.27.0560024.62 36.27.0220005.97 36.27.0560024.64 36.27.0800010.70 36.27.0830003.89 36.27.0560024.62 36.27.0220005.97 36.27.0220007.54 36.27.096012.63 36.27.0990006.44 36.27.0800003.51 36.27.0960023.104 36.27.100003.41 36.27.0960023.53 36.27.0960023.112 36.27.100003.42 36.27.0450007.127	Завитель просит пересмотреть кадастровую стоимость ОКС, так как считает, что при определении кадастровой стоимости ОКС не были учтены сведения о местоположении объекта, год постройки, материал стен и физическом состоянии, а также установить её в размере рыночной на основании рыночной справки.	<p>В соответствии с ч.5 ст. 13 ФЗ-237 в перечень включаются сведения Единого государственного реестра недвижимости, актуальные по состоянию на 1 января года проведения государственной кадастровой оценки, то есть на 01.01.2021. Кадастровая стоимость объектов недвижимости определена на основании данных об объектах недвижимости, представленных в перечне.</p> <p>Основания для пересчета кадастровой стоимости объектов недвижимости с кадастровыми номерами 36.27.0800003.111, 36.27.0800003.52, 36.27.0220007.78, 36.27.0220007.77, 36.27.0570002.64, 36.27.0800010.70, 36.27.0560024.62, 36.27.0220005.97, 36.27.0220007.54, 36.27.0560012.63, 36.27.0800003.51 отсутствуют, поскольку необходимые данные по этим объектам содержатся в сведениях ЕГРН на момент проведения кадастровой оценки.</p> <p>Предоставленные заявителем данные, содержащие сведения о годовой в эксплуатацию/годе завершения строительства объектов недвижимости с кадастровым номером 36.27.0990006.46, 36.27.0800003.53, 36.27.0800003.90, 36.27.0830002.140, 36.27.0830003.89, 36.27.0960023.104, 36.27.100003.42, 36.27.0960023.112, 36.27.100003.42, 36.27.0990006.44 не могут быть учтены при определении кадастровой стоимости, так как не подтверждены какой-либо документацией (в том числе техническим паспортом).</p> <p>Указанный в заявлении объект недвижимости с кадастровым номером 36.27.0960023.53 представляет собой земельный участок, в связи с чем рассмотреть замечание в отношении данного объекта недвижимости не представляется возможным, так как в проекте отчета № 2-2021 содержится сведения только в отношении объектов капитального строительства.</p> <p>Основания для пересчета кадастровой стоимости объектов недвижимости, представленных в заявлении, отсутствуют.</p>	Рассмотрено/Отказ в пересчете
20	52/3-6/194 от 19.08.2021	36.27.0420008.130 36.27.0420008.129 36.27.0420010.55 36.27.0420009.136 36.27.0740008.298 36.27.0740008.268 36.27.0750001.111 36.27.0750001.281 36.27.0750001.282 36.27.0750001.281 36.27.0750001.273 36.27.0750001.104 36.27.0750001.279 36.27.0750001.277 36.27.0750001.282	Завитель просит пересмотреть кадастровую стоимость ОКС, так как считает, что при определении кадастровой стоимости ОКС не были учтены сведения о местоположении объекта, год постройки, материал стен и физическом состоянии, а также установить её в размере рыночной на основании рыночной справки.	<p>В соответствии с ч.5 ст. 13 ФЗ-237 в перечень включаются сведения Единого государственного реестра недвижимости, актуальные по состоянию на 1 января года проведения государственной кадастровой оценки, то есть на 01.01.2021. Кадастровая стоимость объектов недвижимости определена на основании данных об объектах недвижимости, представленных в перечне.</p> <p>Основания для пересчета кадастровой стоимости объектов недвижимости с кадастровыми номерами 36.27.0420008.130, 36.27.0420008.129, 36.27.0420010.55, 36.27.0420009.136, 36.27.0750001.273 отсутствуют, поскольку необходимые данные по этим объектам содержатся в сведениях ЕГРН на момент проведения кадастровой оценки.</p> <p>Предоставленные заявителем данные, содержащие сведения о годовой в эксплуатацию/годе завершения строительства объекта недвижимости с кадастровым номером 36.27.0750001.281, 36.27.0450007.127, 36.27.0750001.111, 36.27.0750001.104, 36.27.0750001.279, 36.27.0750001.277 не могут быть учтены при определении кадастровой стоимости, так как не подтверждены какой-либо документацией (в том числе техническим паспортом).</p> <p>На основании сведений содержащихся в технических паспортах объектов недвижимости (наименование объектов) с кадастровыми номерами 36.27.0740008.268, 36.27.0740008.298 проведен пересчет кадастровой стоимости в подгруппе расчета 0603.02 группы 6 «Административные и бытовые объекты».</p> <p>На основании сведений, содержащихся в техническом паспорте объекта недвижимости с кадастровым номером 36.27.0750001.92 проведен пересчет кадастровой стоимости в подгруппе расчета 0715.01 группы 7 «Объекты производственного назначения, за исключением передаточных устройств и сооружений».</p> <p>На основании сведений, содержащихся в техническом паспорте объекта недвижимости с кадастровым номером 36.27.0750001.282 проведен пересчет кадастровой стоимости в подгруппе расчета 0723.05 группы 7 «Объекты производственного назначения, за исключением передаточных устройств и сооружений».</p>	Рассмотрено/Выполнен расчет

26	52/3-6/202 от 19.08.2021	36:34:0507020:1395	Заявитель утверждает, что в проекте отчета стоимости данного ОКС определена лишь затратным методом определения затрат на создание аналогичных объектов, в результате значение кадастровой стоимости ОКС не учитывает ситуацию на рынке недвижимости Воронежской области и включение ключевых ценообразующих факторов в частности - общую площадь), а также текущую доходность данного типа коммерческой недвижимости, а ее величина занижена	<p>Определение кадастровой стоимости объектов капитального строительства является массовым. Ввиду отсутствия сведений о доходности того или иного объекта оценки и невозможности в массовой оценке учесть индивидуальные особенности каждого из них, а также достаточного количества сопоставимых объектов аналогов, представленных на рынке на дату оценки, применение доходного и сравнительного подходов при оценке зданий и сооружений не представляется возможным (в соответствии с Методическими указаниями о государственной кадастровой оценке № 226 от 12.05.2017, пункт п. 7.1.2 и Приложение 6 к Методическим указаниям «Рекомендации по применению подходов»). В соответствии с 4.5 ст. 13 493-237 в перечень объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке, в перечень включаются сведения Единого государственного реестра недвижимости, актуальные по состоянию на 1 января года проведения государственной кадастровой оценки, то есть на 01.01.2021. Кадастровая стоимость объектов недвижимости, указанных в замечании определена на основании данных, представленных в перечне. При определении кадастровой стоимости объектов капитального строительства (зданий и сооружений) в рамках затратного подхода в расчетах используются данные, содержащиеся в ЕГРН. Основания для пересчета кадастровой стоимости объектов недвижимости, представленных в замечании отсутствуют. Предоставленные заявителем данные в отношении объектов недвижимости с кадастровыми номерами 36:34:0507020:1176, 36:34:0000000:2527, 36:34:0000000:2526, 36:34:0000000:2525, 36:34:0516001:110, 36:34:0516001:114, 36:34:0516001:132, 36:34:0516001:263, 36:34:0516001:321, 36:34:0516001:323, 36:34:0507020:1370, 36:34:0507020:1576, 36:34:0507020:1380, 36:34:0507020:1381, 36:34:0507020:1386, 36:34:0507020:141, 36:34:0507020:1425, 36:34:0507020:144, 36:34:0507020:1457, 36:34:0507020:1585, 36:34:0507020:1600, 36:34:0507020:1156, 36:34:0507020:1483, 36:34:0507020:1454, 36:34:0507020:1176, 36:34:0507020:1183, 36:34:0516001:262, 36:34:0516001:114, 36:34:0516001:129, 36:34:0516001:264, 36:34:0516001:259, 36:34:0516001:338, 36:34:0516001:640, 36:34:0516001:109, 36:34:0516001:110, 36:34:0516001:323, 36:34:0516001:639, 36:34:0516001:263, 36:34:0516001:133, 36:34:0516001:321, 36:34:0516001:132, 36:34:0516001:629, 36:34:0000000:2526, 36:34:0000000:2527, 36:34:0000000:2525</p>	<p>Расмотрено/Выполнен пересчет</p>
		36:34:0507020:1394			
		36:34:0507020:1381			
		36:34:0507020:1397			
		36:34:0507020:1370			
		36:34:0507020:1580			
		36:34:0507020:1386			
		36:34:0507020:1388			
		36:34:0507020:1513			
		36:34:0507020:1369			
		36:34:0507020:1576			
		36:34:0507020:1396			
		36:34:0507020:1393			
		36:34:0507020:141			
		36:34:0507020:1380			
		36:34:0507020:1425			
		36:34:0507020:144			
		36:34:0507020:1457			
		36:34:0507020:1585			
		36:34:0507020:1600			
		36:34:0507020:1156			
		36:34:0507020:1483			
		36:34:0507020:1454			
		36:34:0507020:1176			
		36:34:0507020:1183			
		36:34:0516001:262			
		36:34:0516001:114			
		36:34:0516001:129			
		36:34:0516001:264			
		36:34:0516001:259			
		36:34:0516001:338			
		36:34:0516001:640			
		36:34:0516001:109			
		36:34:0516001:110			
		36:34:0516001:323			
		36:34:0516001:639			
		36:34:0516001:263			
		36:34:0516001:133			
		36:34:0516001:321			
		36:34:0516001:132			
		36:34:0516001:629			
		36:34:0000000:2526			
		36:34:0000000:2527			
		36:34:0000000:2525			

