



**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 № 11**

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

07.07.2022  
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

Общественный представитель Уполномоченного  
по защите прав предпринимателей в Воронежской  
области

Марина Владимировна  
Сенцова

Заместитель генерального директора  
ОАО «Воронежстройинформ», оценщик

Дмитрий Сергеевич  
Чернов

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

Алексей Игоревич  
Москалев

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

Дмитрий Анатольевич  
Цыганков

**Присутствовали:**

Заместитель директора ГБУ ВО «ЦГКО ВО»	Ольга Александровна Калагастова
Начальник отдела кадастровой оценки ГБУ ВО «ЦГКО ВО»	Анна Вячеславовна Тихова
Представитель по доверенности Комягина Валерия Николаевича	Александр Сергеевич Самойлюк
Начальник отдела оценки ООО «Светла-Аудит»	Марина Викторовна Юрова

**Докладчик Сергей Валентинович Юсупов**

Председательствующий сообщил, что на заседании присутствуют 6 членов комиссии, кворум имеется, после чего объявил заседание открытым.

**ПОВЕСТКА ДНЯ:**

1. Рассмотрение заявления  
от 14.06.2022 №97 (кадастровый номер 36:34:0210041:4).
2. Рассмотрение заявления  
от 14.06.2022 №98 (кадастровые номера 36:14:0800004:43,  
36:14:0800004:44, 36:14:0800003:126, 36:14:0800003:127).
3. Рассмотрение заявления  
от 15.06.2022 №100  
(кадастровый номер 36:02:0100097:58).
4. Рассмотрение заявления  
от  
15.06.2022 №101 (кадастровый номер 36:34:0507020:1796).
5. Рассмотрение заявления  
от  
15.06.2022 №102 (кадастровые номера 36:34:0516001:4, 36:34:0516001:5,  
36:34:0516001:53, 36:34:0516001:54).
6. Рассмотрение заявления  
от  
15.06.2022 №103 (кадастровые номера 36:34:0507020:28, 36:34:0507020:37,  
36:34:0507020:39, 36:34:0507020:54, 36:34:0507020:55).
7. Рассмотрение заявления  
от  
15.06.2022 №104 (кадастровые номера 36:34:0507020:25, 36:34:0507020:38,  
36:34:0507020:1589, 36:34:0507020:1590, 36:34:0507020:1592, 36:34:0507020:1594,  
36:34:0507020:1598, 36:34:0507020:1602, 36:34:0507020:1603).

8. Рассмотрение заявления  
от 01.07.2022  
№118 (кадастровый номер 36:34:0306086:18957).
9. Рассмотрение заявления  
от 22.06.2022  
№108 (кадастровый номер 36:14:0780019:7).
10. Рассмотрение заявления  
от 23.06.2022 №109 (кадастровый номер  
36:14:0790021:274).
11. Рассмотрение заявления  
от 23.06.2022 №110 (кадастровый номер 36:34:0506046:58).
12. Рассмотрение заявления  
от 24.06.2022 №111 (кадастровый номер 36:34:0508001:16384).

**Вопрос 1.** Рассмотрение заявления  
от 14.06.2022 №97 (кадастровый номер  
36:34:0210041:4).

Предметом спора является:	
вид объекта недвижимости	земельный участок
кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	<b>36:34:0210041:4</b> Воронежская область, г. Воронеж, пер. Школьный, 1
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	16 213 403,00
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.)	11 985 200,00

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

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией администрации городского округа город Воронеж (вх. от 28.06.2022 №52/3-1-22/55), согласно которой администрация городского округа город Воронеж считает нецелесообразным уменьшение кадастровой стоимости земельного участка с



кадастровым номером 36:34:0210041:4.

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией ГБУ ВО «ЦГКО ВО» (исх. от 06.07.2022 №52/3-12/200), согласно которой объект оценки с кадастровым номером 36:34:0210041:4 в Перечне, предоставленном Росреестром, содержал следующую информацию о виде разрешенного использования: «административной здание», что дало основание отнести данный объект оценки к сегменту 4 «Предпринимательство» с присвоением кода расчёта вида использования 04:010.

В соответствии с пунктом 9.1 Методических указаний №226, данный объект оценки в результате группировки отнесен к группе расчета: Все ОН\04.000\04.000.01.

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

### **В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:**

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

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

- На стр. 37, оценщик приводит принт скрин публичной кадастровой карты объекта-аналога, на котором имеется объект капитального строительства. Корректировка на наличие улучшений не проведена.

На основании сведений Росреестра данный объект капитального строительства имел кадастровый номер 36:34:0604032:29 и являлся индивидуальным жилым домом 1952 года постройки, с привязкой к оцениваемому земельному участку. На текущую дату, согласно данным публичной кадастровой карты, на земельном участке расположен магазин с кадастровым номером 36:34:0604032:61, год завершения строительства которого – 2019.

- На стр. 43, при проведении корректировки на местоположение, оценщик относит аналог №3 к «спальным микрорайонам среднеэтажной застройки», однако, согласно данным Яндекс карты, местоположение участка относится к «районам крупных автомагистралей города», к которым относится ул. 20 лет Октября.

### **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 **36:34:0210041:4**.



ГОЛОСОВАЛИ:

<b>Члены комиссии</b>	<b>За</b>	<b>Против</b>
Калабухов Геннадий Алексеевич	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Москалев Алексей Игоревич	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Юсупов Сергей Валентинович	За	

за – 6 членов комиссии;  
против - 0.

**По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:**

Отклонить заявление.

**Вопрос 2.** Рассмотрение заявления

от 14.06.2022 №98 (кадастровые номера 36:14:0800004:43, 36:14:0800004:44, 36:14:0800003:126, 36:14:0800003:127).

Предметом спора является:

вид объекта недвижимости	земельный участок
кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	<b>36:14:0800004:43</b> Воронежская область, Лискинский р-н, западнее с. Залужное
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	648 937 800,00
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 «Региональная ассоциация оценщиков»
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	ООО "ЭсАрДжи-Консалтинг"
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	139 772 000,00

вид объекта недвижимости	земельный участок
кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	<b>36:14:0800004:44</b> Воронежская область, Лискинский р-н,

	западнее с. Залужное
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	1 831 204 800,00
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 «Региональная ассоциация оценщиков»
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	ООО "ЭсАрДжи-Консалтинг"
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	357 669 000,00

вид объекта недвижимости	земельный участок
кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	<b>36:14:0800003:126</b> Воронежская область, Лискинский р-н, восточнее с. Селявное (Администрация Селявинского сельского поселения)
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	953 424 000,00
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 «Региональная ассоциация оценщиков»
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	ООО "ЭсАрДжи-Консалтинг"
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	205 799 000,00

вид объекта недвижимости	земельный участок
кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	<b>36:14:0800003:127</b> Воронежская область, Лискинский р-н, восточнее с. Селявное (Администрация Селявинского сельского поселения)
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	781 606 600,00
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	Саморегулируемая организация «Региональная ассоциация



рыночной стоимости объекта недвижимости	оценщиков»
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	ООО "ЭсАрДжи-Консалтинг"
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	166 354 000,00

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

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией ГБУ ВО «ЦГКО ВО» (исх. от 06.07.2022 №52/3-12/200), согласно которой объект оценки с кадастровым номером 36:14:0800003:126 в Перечне, предоставленном Росреестром, содержал информацию о виде разрешенного использования - «для строительства завода по производству извести и тонкодисперсного мела», что дало основание отнести данный объект оценки к сегменту 6 «Производственная деятельность» с присвоением кода расчёта вида использования 06:060.

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

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

Объект оценки с кадастровым номером 36:14:0800003:127 в Перечне, предоставленном Росреестром, содержал информацию о виде разрешенного использования - «для строительства производственной базы», что дало основание отнести данный объект оценки к сегменту 6 «Производственная деятельность» с присвоением кода расчёта вида использования 06:000.

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

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

Объект оценки с кадастровым номером 36:14:0800004:43 в Перечне, предоставленном Росреестром, содержал информацию о виде разрешенного использования - «для строительства кирпичного завода», что дало основание отнести данный объект оценки к сегменту 6 «Производственная деятельность» с присвоением кода расчёта вида использования 06:060.

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

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

Объект оценки с кадастровым номером 36:14:0800004:44 в Перечне, предоставленном Росреестром, содержал информацию о виде разрешенного использования - «для разработки карьера месторождения карбонатного сырья для производства строительной извести и месторождения глинистого сырья для



кирпичного производства "Вязники"», что дало основание отнести данный объект оценки к сегменту 6 «Производственная деятельность» с присвоением кода расчёта вида использования 06:010.

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

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

**В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:**

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

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

- При проведении расчетов рыночной стоимости использованы аналоги из закрытой базы данных ЭсАрДжи, доступ к которой ограничен. Отсутствует возможность проверки правильности внесения характеристик объектов из объявлений о продаже. Таким образом, информация, существенным образом влияющая на стоимость объектов оценки, не подтверждена.

Информация об аналогах сопровождается копиями страниц базы данных ЭсАрДжи и ссылками на нее (<https://ba.srg-it.ru/login.html>). При этом, нет возможности подтвердить точность переноса данных с сайтов объявлений в базу компании «ЭсАрДжи».

Ссылки для аналогов №№ 1, 3 на страницы сайтов domofond.ru, multilisting.ru в настоящее время не активны; аналоги №№ 2,4 на сайте cian.ru сняты с публикации. Копии интернет-страниц сайтов объявлений не приложены.

- Статус населенного пункта для аналога №4 «райцентры с развитой промышленностью» определен некорректно (стр. 75), поскольку, для Верхнехавского района приоритетным является сельскохозяйственное производство.

- Расположение аналога №4 относительно автомагистрали Р-193, как «в непосредственной близости», определено некорректно (стр. 75). Данный объект находится в населенном пункте, на расстоянии около 20 км от региональной автодороги Р-193.

- Корректировка на рельеф к объектам-аналогам оцениваемого земельного участка с кадастровым номером 36:14:0800004:44 применена необоснованно (стр.58), учитывая разрешенное использование участка для разработки карьера месторождения карбонатного сырья.

**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 **36:14:0800004:43**.

**ГОЛОСОВАЛИ:**

<b>Члены комиссии</b>	<b>За</b>	<b>Против</b>
Калабухов Геннадий Алексеевич	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Москалев Алексей Игоревич	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Юсупов Сергей Валентинович	За	

за – 6 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 **36:14:0800004:44**.

**ГОЛОСОВАЛИ:**

<b>Члены комиссии</b>	<b>За</b>	<b>Против</b>
Калабухов Геннадий Алексеевич	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Москалев Алексей Игоревич	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Юсупов Сергей Валентинович	За	

за – 6 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 **36:14:0800003:126**.

**ГОЛОСОВАЛИ:**

<b>Члены комиссии</b>	<b>За</b>	<b>Против</b>
Калабухов Геннадий Алексеевич	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Москалев Алексей Игоревич	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Юсупов Сергей Валентинович	За	

за – 6 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 **36:14:0800003:127**.

**ГОЛОСОВАЛИ:**

<b>Члены комиссии</b>	<b>За</b>	<b>Против</b>
Калабухов Геннадий Алексеевич	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Москалев Алексей Игоревич	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Юсупов Сергей Валентинович	За	

за – 6 членов комиссии;  
против - 0.



**По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:**

Отклонить заявление.

**Вопрос 3.** Рассмотрение заявления

от 15.06.2022 №100

(кадастровый номер 36:02:0100097:58).

Предметом спора является:

вид объекта недвижимости	Земельный участок
кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	<b>36:02:0100097:58</b> Воронежская область, Бобровский р-н, г. Бобров, ул. 22 Января, 118
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	6 446 042,32
Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.
Сведения о СРО оценщиков, члены которой осуществили определение рыночной стоимости объекта недвижимости	Некоммерческое партнерство "Саморегулируемая межрегиональная ассоциация специалистов-оценщиков"
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	ООО "Проф-Оценка"
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	3 140 000,00

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

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией ГБУ ВО «ЦГКО ВО» (исх. от 06.07.2022 №52/3-12/200), согласно которой объект оценки с кадастровым номером 36:02:0100097:58 в Перечне, предоставленном Росреестром, содержал информацию о виде разрешенного использования - «Под объектами торговли», одновременно с этим, в отношении объекта оценки имелась информация об установлении в отношении объекта рыночной стоимости, что дало основание отнести данный объект оценки к сегменту 14 «Иное использование» с присвоением кода расчёта вида использования 04:040.

В соответствии с пунктом 9.1 Методических указаний №226, данный объект оценки в результате группировки отнесен к группе расчета: Все ОН\14.000

Кадастровая стоимость данного объекта рассчитывалась Методом индексирования рыночной стоимости.

**В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:**

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

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

- В таблицах №3, №19, стр. 10-11, 62 площадь оцениваемого объекта указана некорректно.

- Аналог №2 расположен на «красной линии» ул. Максима Горького в г. Россошь, введение повышающего коэффициента 1,25 в табл. 10, стр. 54 не требуется.

- На стр. 60 неверно проведена «корректировка на наличие улучшений земельного участка», указанная корректировка применима только для участков под «индивидуальное жилищное строительство» и «объекты рекреации».

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

- В расчетной таблице для объекта-аналога №4 ошибочно указан вид разрешенного использования «коммерческое использование», тогда как фактически он имеет вид - «малоэтажная жилая застройка». Необходимо внесение корректировки.

- Отсутствует корректировка на местоположение «внутри населенного пункта». Объект оценки и объекты-аналоги существенно отличаются по данному ценообразующему фактору.

## 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 **36:02:0100097:58**.

### ГОЛОСОВАЛИ:

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



Юсупов Сергей Валентинович	За	
----------------------------	----	--

за – 6 членов комиссии;  
против - 0.

**По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:**

Отклонить заявление.

**Вопрос 4.** Рассмотрение заявления

от 15.06.2022 №101 (кадастровый номер 36:34:0507020:1796).

Предметом спора является:

вид объекта недвижимости	земельный участок
кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	<b>36:34:0507020:1796</b> Воронежская область, г. Воронеж, ул. Ворошилова, 22, уч.№2, уч.№3, уч.№5; ул. Пешестрелецкая, путь 512, 513, 515-518
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	1 121 817 069,60
Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.
Сведения о СРО оценщиков, члены которой осуществили определение рыночной стоимости объекта недвижимости	Некоммерческое партнерство "Саморегулируемая межрегиональная ассоциация специалистов-оценщиков"
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	ООО "Проф-Оценка"
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	335 773 100,00

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

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией администрации городского округа город Воронеж (вх. от 28.06.2022 №52/3-1-22/55), согласно которой администрация городского округа город Воронеж считает нецелесообразным уменьшение кадастровой стоимости земельного участка с кадастровым номером 36:34:0507020:1796.

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией ГБУ ВО «ЦГКО ВО» (исх. от 06.07.2022 №52/3-12/200), согласно которой, объект оценки с кадастровым номером 36:16:5500003:890, в Перечне, предоставленном Росреестром, содержал следующий вид использования по документу: «Завод, Промышленные предприятия и коммунально-складские организации III-V классов



вредности», что дало основание отнести данный объект оценки к сегменту 6 «Производственная деятельность» с присвоением кода расчёта вида использования 06:000. В соответствии с пунктом 9.1 Методических указаний №226, данный объект оценки в результате группировки отнесён к группе расчета 06.000.01.01.

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

#### **В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:**

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

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

- При внесении корректировок не учтена удаленность от автомагистрали аналогов №№ 1,2,4,5 и отсутствие асфальтированных подъездных путей к аналогам №№ 1-4.

- два земельных участка, предлагаемые в объявлении аналога №4, по местоположению совпадают с аналогом №2, что установлено с помощью ПКК Росреестра. Необходимо проведение идентификации аналога № 4.

- корректировка на наличие улучшений, использованная в отношении аналога №5, не применима для участка промышленного назначения. Значение внесенной корректировки отражает расположение участка ИЖС относительно объектов рекреации и инфраструктуры (водоем, лес, транспортная доступность и т.д.). При выведении данной корректировки не исследовались застроенные и незастроенные земельные участки промназначения.

- не учтено отличие аналога №5 от объекта оценки по виду права на земельный участок (долгосрочная аренда).

#### **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 **36:34:0507020:1796**.

#### **ГОЛОСОВАЛИ:**

<b>Члены комиссии</b>	<b>За</b>	<b>Против</b>
Калабухов Геннадий Алексеевич	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	

Волков Владимир Викторович	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Москалев Алексей Игоревич	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Юсупов Сергей Валентинович	За	

за – 7 членов комиссии;  
против - 0.

**По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:**  
Отклонить заявление.

**Вопрос 5.** Рассмотрение заявления

от 15.06.2022 №102 (кадастровые номера  
36:34:0516001:4, 36:34:0516001:5, 36:34:0516001:53, 36:34:0516001:54).

Предметом спора является:

вид объекта недвижимости	земельный участок
кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	<b>36:34:0516001:4</b> Воронежская область, г. Воронеж, ул. Острогожская, 109-в
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	57 900 882,92
Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.
Сведения о СРО оценщиков, члены которой осуществили определение рыночной стоимости объекта недвижимости	Некоммерческое партнерство "Саморегулируемая межрегиональная ассоциация специалистов-оценщиков"
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	ООО "Проф-Оценка"
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	22 303 800,00

вид объекта недвижимости	земельный участок
кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	<b>36:34:0516001:5</b> Воронежская область, г. Воронеж, ул. Острогожская, 109-г
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	13 321 004,40
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 "Саморегулируемая межрегиональная ассоциация специалистов-оценщиков"
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	ООО "Проф-Оценка"
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	7 140 400,00

вид объекта недвижимости	земельный участок
кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	<b>36:34:0516001:53</b> Воронежская область, г. Воронеж, ул. Острогожская, 109-и
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	10 066 113,12
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	Некоммерческое партнерство "Саморегулируемая межрегиональная ассоциация специалистов-оценщиков"
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	ООО "Проф-Оценка"
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	5 275 900,00

вид объекта недвижимости	земельный участок
кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	<b>36:34:0516001:54</b> Воронежская область, г. Воронеж, ул. Острогожская, 109
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	1 074 198 120,18
Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.
Сведения о СРО оценщиков, члены которой осуществили определение рыночной стоимости объекта недвижимости	Некоммерческое партнерство "Саморегулируемая межрегиональная ассоциация специалистов-оценщиков"
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	ООО "Проф-Оценка"
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	603 647 400,00



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

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией администрации городского округа город Воронеж (вх. от 28.06.2022 №52/3-1-22/55), согласно которой администрация городского округа город Воронеж считает нецелесообразным уменьшение кадастровой стоимости земельных участков с кадастровыми номерами 36:34:0516001:4, 36:34:0516001:5, 36:34:0516001:53, 36:34:0516001:54.

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией ГБУ ВО «ЦГКО ВО» (исх. от 06.07.2022 №52/3-12/200), согласно которой земельные участки с кадастровыми номерами 36:34:0516001:54 и 36:34:0516001:53 в Перечне, предоставленном Росреестром, содержали следующую информацию о виде разрешенного использования: «испытательный комплекс», земельные участки с кадастровыми номерами, 36:34:0516001:5 и 36:34:0516001:4 в Перечне, предоставленном Росреестром, содержали следующую информацию о виде разрешенного использования: «производственная база», что дало основание отнести указанные объекты к сегменту 6 «Производственная деятельность» с присвоением кода расчёта вида использования 06:000. В соответствии с пунктом 9.1 Методических указаний №226, данные объекты оценки в результате группировки отнесены 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 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», а также, установленных федеральными стандартами оценки, требований к описанию в отчете об оценке информации, используемой при проведении оценки, которые выражаются в том, что:

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

По объекту оценки с кадастровым номером **36:34:0516001:54**

- Аналог №1 не идентифицирован по местоположению, что не позволяет подтвердить его характеристики, приведенные в Отчете (вид использования, местоположение относительно автомагистрали, отсутствие улучшений).

- Не учтено отличие аналога №2 от объекта оценки по виду разрешенного использования; объект оценки имеет разрешенное использование под испытательный комплекс; предназначен для испытания промышленных установок. Аналог имеет разрешенное использование «отдых (рекреация)», согласно ПКК Росреестра.

- Не учтено отсутствие асфальтированных подъездных путей от автодороги к аналогу.

- Аналог №3 не идентифицирован по местоположению, что не позволяет подтвердить его характеристики, приведенные в Отчете (вид использования,

местоположение относительно автомагистрали и другие). Не учтено отличие аналога от объекта оценки по виду права на земельный участок (долгосрочная аренда). Не учтено наличие на участке объектов, незавершенных строительством.

- Не учтена удаленность от автомагистрали аналогов №№ 4,5 отсутствие асфальтированных подъездных путей к аналогу №4.

- Корректировка, использованная в отношении аналога №5, на наличие улучшений, не применима для участка промышленного назначения. Значение внесенной корректировки отражает расположение участка ИЖС относительно объектов рекреации и инфраструктуры (водоем, лес, транспортная доступность и т.д.). При выведении данной корректировки не исследовались застроенные и незастроенные земельные участки промназначения.

- Не учтено отличие аналога №5 от объекта оценки по виду права на земельный участок (долгосрочная аренда).

По объекту оценки с кадастровым номером **36:34:0516001:5**

- Аналоги №№2,4,5 не идентифицированы по местоположению, что не позволяет подтвердить их характеристики, приведенные в Отчете (вид использования, местоположение относительно автомагистрали, относительно ж/д ветки, отсутствие улучшений).

- Не учтено отличие аналога №2 от объекта оценки по виду права на земельный участок (долгосрочная аренда).

- Не учтено отличие аналога №3 от объекта оценки по статусу населенного пункта (с. Бабяково – г. Воронеж).

По объекту оценки с кадастровым номером **36:34:0516001:4**

- Аналоги №№ 1,3 не идентифицированы по местоположению, что не позволяет подтвердить их характеристики, приведенные в Отчете (вид использования, местоположение относительно автомагистрали, наличие улучшений).

- Не учтено отличие аналога №2 от объекта оценки по виду разрешенного использования; объект оценки имеет разрешенное использование «производственная база». Аналог имеет разрешенное использование «отдых (рекреация)», согласно ПКК Росреестра.

- Не учтено отличие аналога №5 от объекта оценки по виду права на земельный участок (долгосрочная аренда).

По объекту оценки с кадастровым номером **36:34:0516001:53**

- Не учтена удаленность от автомагистрали аналога №1, по сравнению с объектом оценки.

- Аналоги №№ 2,4,5 не идентифицированы по местоположению, что не позволяет подтвердить их характеристики, приведенные в Отчете (вид использования, местоположение относительно автомагистрали, наличие улучшений).

- Не учтено отличие аналога №2 от объекта оценки по виду права на земельный участок (долгосрочная аренда).

- Не учтено отличие аналога №3 от объекта оценки по статусу населенного пункта (с. Бабяково – г. Воронеж).

## 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 **36:34:0516001:4**.

**ГОЛОСОВАЛИ:**

<b>Члены комиссии</b>	<b>За</b>	<b>Против</b>
Калабухов Геннадий Алексеевич	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Москалев Алексей Игоревич	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Юсупов Сергей Валентинович	За	

за – 6 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 **36:34:0516001:5**.

**ГОЛОСОВАЛИ:**

<b>Члены комиссии</b>	<b>За</b>	<b>Против</b>
Калабухов Геннадий Алексеевич	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Москалев Алексей Игоревич	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Юсупов Сергей Валентинович	За	

за – 6 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 **36:34:0516001:53**.

ГОЛОСОВАЛИ:

<b>Члены комиссии</b>	<b>За</b>	<b>Против</b>
Калабухов Геннадий Алексеевич	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Москалев Алексей Игоревич	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Юсупов Сергей Валентинович	За	

за – 6 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 **36:34:0516001:54**.

ГОЛОСОВАЛИ:

<b>Члены комиссии</b>	<b>За</b>	<b>Против</b>
Калабухов Геннадий Алексеевич	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Москалев Алексей Игоревич	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Юсупов Сергей Валентинович	За	

за – 6 членов комиссии;  
против - 0.

**По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:**

Отклонить заявление.



**Вопрос 6.** Рассмотрение заявления

от 15.06.2022 №103 (кадастровые номера  
36:34:0507020:28, 36:34:0507020:37, 36:34:0507020:39, 36:34:0507020:54,  
36:34:0507020:55).

Предметом спора является:

вид объекта недвижимости	земельный участок
кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	<b>36:34:0507020:28</b> Воронежская область, г. Воронеж, ул. Ворошилова, 22, уч.№4
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	569 277,60
Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.
Сведения о СРО оценщиков, члены которой осуществили определение рыночной стоимости объекта недвижимости	Некоммерческое партнерство "Саморегулируемая межрегиональная ассоциация специалистов-оценщиков"
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	ООО "Проф-Оценка"
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	364 500,00

вид объекта недвижимости	земельный участок
кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	<b>36:34:0507020:37</b> Воронежская область, г. Воронеж, ул. Ворошилова, 22-д
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	40 758 915,06
Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.
Сведения о СРО оценщиков, члены которой осуществили определение рыночной стоимости объекта недвижимости	Некоммерческое партнерство "Саморегулируемая межрегиональная ассоциация специалистов-оценщиков"
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	ООО "Проф-Оценка"
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	13 404 500,00

вид объекта недвижимости	земельный участок
кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и	<b>36:34:0507020:39</b>

адрес (при наличии)	Воронежская область, г. Воронеж, ул. Ворошилова, 22-в
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	58 433 974,20
Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.
Сведения о СРО оценщиков, члены которой осуществили определение рыночной стоимости объекта недвижимости	Некоммерческое партнерство "Саморегулируемая межрегиональная ассоциация специалистов-оценщиков"
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	ООО "Проф-Оценка"
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	18 318 100,00

вид объекта недвижимости	земельный участок
кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	<b>36:34:0507020:54</b> Воронежская область, г. Воронеж, ул. Ворошилова, 22-г
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	12 036 259,43
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 "Саморегулируемая межрегиональная ассоциация специалистов-оценщиков"
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	ООО "Проф-Оценка"
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	5 078 700,00

вид объекта недвижимости	земельный участок
кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	<b>36:34:0507020:55</b> Воронежская область, г. Воронеж, ул. Ворошилова, 22-г
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	181 447 121,70
Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.
Сведения о СРО оценщиков, члены которой осуществили определение рыночной стоимости объекта	Некоммерческое партнерство "Саморегулируемая межрегиональная ассоциация специалистов-оценщиков"



недвижимости	
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	ООО "Проф-Оценка"
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	47 092 400,00

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

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией администрации городского округа город Воронеж (вх. от 28.06.2022 №52/3-1-22/55), согласно которой администрация городского округа город Воронеж считает нецелесообразным уменьшение кадастровой стоимости земельных участков с кадастровыми номерами 36:34:0507020:28, 36:34:0507020:37, 36:34:0507020:39, 36:34:0507020:54, 36:34:0507020:55.

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией ГБУ ВО «ЦГКО ВО» (исх. от 06.07.2022 №52/3-12/200), согласно которой земельный участок с кадастровым номером 36:34:0507020:28 в Перечне, предоставленном Росреестром, содержал следующую информацию о виде разрешенного использования: «завод», что дало основание отнести объект к сегменту б «Производственная деятельность» с присвоением кода расчёта вида использования 06:020. В соответствии с пунктом 9.1 Методических указаний №226, данный объект оценки в результате группировки отнесён к группе расчета 06.000.01.01.

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

Земельные участки с кадастровыми номерами, 36:34:0507020:39, 36:34:0507020:55, 36:34:0507020:54 и 36:34:0507020:37 в Перечне, предоставленном Росреестром, содержали следующую информацию о виде разрешенного использования: «предприятие», что дало основание отнести данные объекты к сегменту б «Производственная деятельность» с присвоением кода расчёта вида использования 06:000. В соответствии с пунктом 9.1 Методических указаний №226, данные объекты оценки в результате группировки отнесены 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 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», а также, установленных федеральными стандартами оценки, требований к описанию в отчете об оценке информации, используемой при проведении оценки, которые выражаются в том, что:

Нарушены требования ФСО №3 п. 5- «содержание отчета об оценке не должно вводить в заблуждение заказчика оценки и иных заинтересованных лиц

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

По объекту оценки с кадастровым номером **36:34:0507020:28**

- Аналоги №№ 3,4,5 не идентифицированы по местоположению, что не позволяет подтвердить их характеристики, приведенные в Отчете (вид использования, местоположение относительно автомагистрали, отсутствие улучшений).

По объектам оценки с кадастровыми номерами **36:34:0507020:39, 36:34:0507020:55**

- Аналоги №№ 1,2 не идентифицированы по местоположению, что не позволяет подтвердить их характеристики, приведенные в Отчете (вид использования, местоположение относительно автомагистрали, отсутствие улучшений).

- Не учтено отличие аналога №3 от объекта оценки по статусу населенного пункта (с. Бабяково – г. Воронеж).

- Не учтено отличие аналога №5 от объекта оценки по виду права на земельный участок (долгосрочная аренда).

По объекту оценки с кадастровым номером **36:34:0507020:54**

- Аналоги №№ 2,4,5 не идентифицированы по местоположению, что не позволяет подтвердить их характеристики, приведенные в Отчете (вид использования, местоположение относительно автомагистрали, отсутствие улучшений).

- Не учтено отличие аналога №3 от объекта оценки по статусу населенного пункта (с. Бабяково – г. Воронеж).

По объекту оценки с кадастровым номером **36:34:0507020:37**

- Аналоги №№ 1,2 не идентифицированы по местоположению, что не позволяет подтвердить их характеристики, приведенные в Отчете (вид использования, местоположение относительно автомагистрали, отсутствие улучшений).

- Не учтено отличие аналога №3 от объекта оценки по статусу населенного пункта (с. Бабяково – г. Воронеж).

- Не учтено отличие аналога №5 от объекта оценки по виду права на земельный участок (долгосрочная аренда).

## 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 **36:34:0507020:28**.

### ГОЛОСОВАЛИ:

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



Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Москалев Алексей Игоревич	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Юсупов Сергей Валентинович	За	

за – 6 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 **36:34:0507020:37**.

**ГОЛОСОВАЛИ:**

<b>Члены комиссии</b>	<b>За</b>	<b>Против</b>
Калабухов Геннадий Алексеевич	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Москалев Алексей Игоревич	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Юсупов Сергей Валентинович	За	

за – 6 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 **36:34:0507020:39**.

**ГОЛОСОВАЛИ:**

<b>Члены комиссии</b>	<b>За</b>	<b>Против</b>
Калабухов Геннадий Алексеевич	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	

Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Москалев Алексей Игоревич	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Юсупов Сергей Валентинович	За	

за – 6 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 **36:34:0507020:54**.

**ГОЛОСОВАЛИ:**

<b>Члены комиссии</b>	<b>За</b>	<b>Против</b>
Калабухов Геннадий Алексеевич	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Москалев Алексей Игоревич	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Юсупов Сергей Валентинович	За	

за – 6 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 **36:34:0507020:55**.

**ГОЛОСОВАЛИ:**

<b>Члены комиссии</b>	<b>За</b>	<b>Против</b>
Калабухов Геннадий Алексеевич	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	



Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Москалев Алексей Игоревич	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Юсупов Сергей Валентинович	За	

за – 6 членов комиссии;  
против - 0.

**По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:**

Отклонить заявление.

**Вопрос 7.** Рассмотрение заявления

от 15.06.2022 №104 (кадастровые номера  
36:34:0507020:25, 36:34:0507020:38, 36:34:0507020:1589, 36:34:0507020:1590,  
36:34:0507020:1592, 36:34:0507020:1594, 36:34:0507020:1598, 36:34:0507020:1602,  
36:34:0507020:1603).

Предметом спора является:

вид объекта недвижимости	земельный участок
кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	<b>36:34:0507020:25</b> Воронежская область, г. Воронеж, ул. Бахметьева, 1-в
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	6 553 076,67
Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.
Сведения о СРО оценщиков, члены которой осуществили определение рыночной стоимости объекта недвижимости	Некоммерческое партнерство "Саморегулируемая межрегиональная ассоциация специалистов-оценщиков"
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	ООО "Проф-Оценка"
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	2 499 200,00

вид объекта недвижимости	земельный участок
кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	<b>36:34:0507020:38</b> Воронежская область, г. Воронеж, ул. Ворошилова, 20
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	3 377 761,08
Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на

	дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.
Сведения о СРО оценщиков, члены которой осуществили определение рыночной стоимости объекта недвижимости	Некоммерческое партнерство "Саморегулируемая межрегиональная ассоциация специалистов-оценщиков"
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	ООО "Проф-Оценка"
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	1 709 800,00

вид объекта недвижимости	земельный участок
кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	<b>36:34:0507020:1589</b> Воронежская область, г. Воронеж, ул. Ворошилова, 22, уч.№3
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	1 274 828,46
Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.
Сведения о СРО оценщиков, члены которой осуществили определение рыночной стоимости объекта недвижимости	Некоммерческое партнерство "Саморегулируемая межрегиональная ассоциация специалистов-оценщиков"
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	ООО "Проф-Оценка"
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	797 500,00

вид объекта недвижимости	земельный участок
кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	<b>36:34:0507020:1590</b> Воронежская область, г. Воронеж, ул. Ворошилова, 22, уч.№3
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	6 671 331,25
Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.
Сведения о СРО оценщиков, члены которой осуществили определение рыночной стоимости объекта недвижимости	Некоммерческое партнерство "Саморегулируемая межрегиональная ассоциация специалистов-оценщиков"
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	ООО "Проф-Оценка"
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	3 063 600,00



вид объекта недвижимости	земельный участок
кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	<b>36:34:0507020:1592</b> Воронежская область, г. Воронеж, ул. Ворошилова, 22, уч.№3
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	5 324 641,50
Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.
Сведения о СРО оценщиков, члены которой осуществили определение рыночной стоимости объекта недвижимости	Некоммерческое партнерство "Саморегулируемая межрегиональная ассоциация специалистов-оценщиков"
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	ООО "Проф-Оценка"
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	2 494 700,00

вид объекта недвижимости	земельный участок
кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	<b>36:34:0507020:1594</b> Воронежская область, г. Воронеж, ул. Ворошилова, 22, уч.№3
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	9 737 630,43
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 "Саморегулируемая межрегиональная ассоциация специалистов-оценщиков"
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	ООО "Проф-Оценка"
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	4 028 900,00

вид объекта недвижимости	земельный участок
кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	<b>36:34:0507020:1598</b> Воронежская область, г. Воронеж, ул. Ворошилова, 22, уч.№3
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	1 137 141,39
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	Некоммерческое партнерство

которой осуществили определение рыночной стоимости объекта недвижимости	"Саморегулируемая межрегиональная ассоциация специалистов-оценщиков"
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	ООО "Проф-Оценка"
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	684 200,00

вид объекта недвижимости	земельный участок
кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	<b>36:34:0507020:1602</b> Воронежская область, г. Воронеж, ул. Ворошилова, 22, уч.№1
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	4 779 689,68
Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.
Сведения о СРО оценщиков, члены которой осуществили определение рыночной стоимости объекта недвижимости	Некоммерческое партнерство "Саморегулируемая межрегиональная ассоциация специалистов-оценщиков"
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	ООО "Проф-Оценка"
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	2 264 500,00

вид объекта недвижимости	земельный участок
кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	<b>36:34:0507020:1603</b> Воронежская область, г. Воронеж, ул. Ворошилова, 22, уч.№1
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	4 106 281,86
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 "Саморегулируемая межрегиональная ассоциация специалистов-оценщиков"
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	ООО "Проф-Оценка"
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	1 990 500,00

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



Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией администрации городского округа город Воронеж (вх. от 28.06.2022 №52/3-1-22/55), согласно которой администрация городского округа город Воронеж считает нецелесообразным уменьшение кадастровой стоимости земельных участков с кадастровыми номерами 36:34:0507020:25, 36:34:0507020:38, 36:34:0507020:1589, 36:34:0507020:1590, 36:34:0507020:1592, 36:34:0507020:1594, 36:34:0507020:1598, 36:34:0507020:1602, 36:34:0507020:1603.

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией ГБУ ВО «ЦГКО ВО» (исх. от 06.07.2022 №52/3-12/200), согласно которой земельные участки с кадастровыми номерами 36:34:0507020:1602, 36:34:0507020:1603, 36:34:0507020:1589, 36:34:0507020:1590, 36:34:0507020:1598, 36:34:0507020:1594, 36:34:0507020:1592 в Перечне, предоставленном Росреестром, содержали следующую информацию о виде разрешенного использования: «завод», земельный участок с кадастровым номером 36:34:0507020:38 в Перечне, предоставленном Росреестром, содержал следующую информацию о виде разрешенного использования: «предприятие», что дало основание отнести указанные объекты к сегменту 6 «Производственная деятельность» с присвоением кода расчёта вида использования 06:000.

В соответствии с пунктом 9.1 Методических указаний №226, данные объекты оценки в результате группировки отнесены 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.

Земельный участок с кадастровым номером 36:34:0507020:25 содержал следующую информацию: «автомастерская», данный объект оценки отнесен к сегменту 6 «Производственная деятельность» с присвоением кода расчёта вида использования 04:099. В соответствии с пунктом 9.1 Методических указаний №226, данный объект оценки в результате группировки отнесён к группе расчета 04.099.01.

Кадастровая стоимость данного объекта рассчитывалась сравнительным подходом методом УПКС.

### **В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:**

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

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

По объектам оценки с кадастровыми номерами **36:34:0507020:1602, 36:34:0507020:1603**

- Не учтена удаленность от автомагистрали аналога №1, по сравнению с объектами оценки.
- Аналоги №№ 2,4,5 не идентифицированы по местоположению, что не позволяет подтвердить их характеристики, приведенные в Отчете (вид использования, местоположение относительно автомагистрали, отсутствие

улучшений).

- Не учтено отличие аналога №3 от объектов оценки по статусу населенного пункта (с. Бабяково – г. Воронеж).

- Не учтено отличие аналога №2 от объектов оценки по виду права на земельный участок (долгосрочная аренда).

По объекту оценки с кадастровым номером **36:34:0507020:1589**

- Не учтена удаленность от автомагистрали аналога №2, по сравнению с объектом оценки.

- Аналоги №№ 3-5 не идентифицированы по местоположению, что не позволяет подтвердить их характеристики, приведенные в Отчете (вид использования, местоположение относительно автомагистрали, отсутствие улучшений).

По объекту оценки с кадастровым номером **36:34:0507020:1590**

- Не учтена удаленность от автомагистрали аналога №1, по сравнению с объектом оценки.

- Аналоги №№ 2,4,5 не идентифицированы по местоположению, что не позволяет подтвердить их характеристики, приведенные в Отчете (вид использования, местоположение относительно автомагистрали, отсутствие улучшений).

- Не учтено отличие аналога №3 от объектов оценки по статусу населенного пункта (с. Бабяково – г. Воронеж).

- Не учтено отличие аналога №2 от объекта оценки по виду права на земельный участок (долгосрочная аренда).

По объекту оценки с кадастровым номером **36:34:0507020:1598**

- Не учтена удаленность от автомагистрали аналогов №№ 1,2 по сравнению с объектом оценки.

- Аналоги №№ 2,4,5 не идентифицированы по местоположению, что не позволяет подтвердить их характеристики, приведенные в Отчете (вид использования, местоположение относительно автомагистрали, отсутствие улучшений).

По объектам оценки с кадастровыми номерами **36:34:0507020:1594, 36:34:0507020:1592**

- Аналоги №№ 2,4,5 не идентифицированы по местоположению, что не позволяет подтвердить их характеристики, приведенные в Отчете (вид использования, местоположение относительно автомагистрали, отсутствие улучшений).

- Не учтено отличие аналога №3 от объектов оценки по статусу населенного пункта (с. Бабяково – г. Воронеж).

- Не учтено отличие аналога №2 от объектов оценки по виду права на земельный участок (долгосрочная аренда).

По объекту оценки с кадастровым номером **36:34:0507020:25**

- Корректировка на расположение относительно автомагистрали для аналога № 3 применена безосновательно.

- Аналог № 4 не идентифицирован по местоположению, что не позволяет подтвердить его характеристики, приведенные в Отчете (вид использования, местоположение относительно автомагистрали, отсутствие улучшений).

- Корректировка аналога № 5 относительно близости автомагистрали



применена необоснованно. Не учтена значительная удаленность аналога №5 от ближайшей автомагистрали (Московский проспект) по сравнению с объектом оценки, находящимся в 200 м от ул. Ворошилова.

По объекту оценки с кадастровым номером **36:34:0507020:38**

- Не учтена удаленность от автомагистрали аналога №1, по сравнению с объектом оценки.
- Аналоги №№ 2,4,5 не идентифицированы по местоположению, что не позволяет подтвердить их характеристики, приведенные в Отчете (вид использования, местоположение относительно автомагистрали, отсутствие улучшений).
- Не учтено отличие аналога №3 от объектов оценки по статусу населенного пункта (с. Бабяково – г. Воронеж).
- Не учтено отличие аналога №2 от объекта оценки по виду права на земельный участок (долгосрочная аренда).

### **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 **36:34:0507020:25**.

#### ГОЛОСОВАЛИ:

<b>Члены комиссии</b>	<b>За</b>	<b>Против</b>
Калабухов Геннадий Алексеевич	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Москалев Алексей Игоревич	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Юсупов Сергей Валентинович	За	

за – 6 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 **36:34:0507020:38**.



ГОЛОСОВАЛИ:

<b>Члены комиссии</b>	<b>За</b>	<b>Против</b>
Калабухов Геннадий Алексеевич	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Москалев Алексей Игоревич	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 **36:34:0507020:1589**.

ГОЛОСОВАЛИ:

<b>Члены комиссии</b>	<b>За</b>	<b>Против</b>
Калабухов Геннадий Алексеевич	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Москалев Алексей Игоревич	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Юсупов Сергей Валентинович	За	

за – 6 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 **36:34:0507020:1590**.

**ГОЛОСОВАЛИ:**

<b>Члены комиссии</b>	<b>За</b>	<b>Против</b>
Калабухов Геннадий Алексеевич	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Москалев Алексей Игоревич	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Юсупов Сергей Валентинович	За	

за – 6 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 **36:34:0507020:1592**.

**ГОЛОСОВАЛИ:**

<b>Члены комиссии</b>	<b>За</b>	<b>Против</b>
Калабухов Геннадий Алексеевич	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Москалев Алексей Игоревич	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Юсупов Сергей Валентинович	За	

за – 6 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 **36:34:0507020:1594**.

ГОЛОСОВАЛИ:

<b>Члены комиссии</b>	<b>За</b>	<b>Против</b>
Калабухов Геннадий Алексеевич	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Москалев Алексей Игоревич	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Юсупов Сергей Валентинович	За	

за – 6 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 **36:34:0507020:1598**.

ГОЛОСОВАЛИ:

<b>Члены комиссии</b>	<b>За</b>	<b>Против</b>
Калабухов Геннадий Алексеевич	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Москалев Алексей Игоревич	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Юсупов Сергей Валентинович	За	

за – 6 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 **36:34:0507020:1602**.



**ГОЛОСОВАЛИ:**

<b>Члены комиссии</b>	<b>За</b>	<b>Против</b>
Калабухов Геннадий Алексеевич	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Москалев Алексей Игоревич	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Юсупов Сергей Валентинович	За	

за – 6 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 **36:34:0507020:1603**.

**ГОЛОСОВАЛИ:**

<b>Члены комиссии</b>	<b>За</b>	<b>Против</b>
Калабухов Геннадий Алексеевич	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Москалев Алексей Игоревич	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Юсупов Сергей Валентинович	За	

за – 6 членов комиссии;  
против - 0.

**По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:**

Отклонить заявление.

**Вопрос 8.** Рассмотрение заявления

от 01.07.2022

№118 (кадастровый номер 36:34:0306086:18957).

Предметом спора является:

вид объекта недвижимости	помещение
кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	<b>36:34:0306086:18957</b> Воронежская область, г. Воронеж, ул. Новосибирская, д. 88и
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	41 805 116,40
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	Саморегулируемая организация Ассоциация "Русское общество оценщиков"
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	ООО "БОЭА"
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	28 767 000,00

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

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией ГБУ ВО «ЦГКО ВО» (исх. от 06.07.2022 №52/3-12/200), согласно которой объект оценки с кадастровым номером 36:34:0306086:18957, в Перечне, предоставленном Росреестром, содержал следующую информацию о наименовании: «Нежилое помещение», год завершения строительства – 2010 г., этажность – 1, материал стен – Смешанные, класс конструктивной системы - КС-3, группа капитальности – II, III. В результате группировки объект отнесён к группе УПКС подгруппы 0723.

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

#### **В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:**

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

Нарушены требования к требованию статьи 11 Федерального закона об оценочной деятельности в Российской Федерации №135-ФЗ: «Отчет не должен допускать неоднозначное толкование или вводить в заблуждение».

- Расчет операционных расходов выполнен неверно. На стр. 60 отчета приведен скриншот определения операционных расходов с сайта <https://statrielt.ru/>, где указано, что доля операционных расходов, приведенная в таблице указана от действительного валового дохода, тогда как в таблице 22 на стр. 60 отчета определена от потенциального валового дохода.

- Норма возврата капитала определена неверно. На стр. 59 оценщиком



приведена формула определения коэффициента капитализации по методу Ринга. Норма возврата капитала, приведенная в таблице 21, не соответствует расчету по приведенной формуле.

- В отчете нет однозначного толкования метода расчета ставки капитализации и последовательности вычислений. На стр. 59 и 62 для расчета нормы возврата на капитал приведены различные способы расчета и не прописано каким именно способом считал оценщик. На стр. 60 оценщик пишет, что ставка дисконтирования определяется методом кумулятивного построения, но не приводит формулы и далее про ставку дисконтирования в отчете не упоминает.

- Корректировка на Тип объекта стр. 67 рассчитана неверно. Так на стр. 65 в таблице 29 оценщик у объекта Аналога №3 указал тип объекта «Отдельно стоящее здание», в скриншоте объявления на стр. 31 и 32 отчета прописано «производственное помещение». У объекта Аналога №2 указан тип объекта «Встроенное помещение», на стр. 31 отчета в скриншоте объявления в пункте описание прописано «Здание капитальное».

- При определении стоимости улучшений на определенную дату, у оценщика нет никаких оснований использовать данные о кадастровой стоимости земель под данным объектом, поскольку она рассчитана на иную дату. Оценщик не рассчитал рыночную стоимость земельных участков аналогов (дата оценки 23.03.2022), а вычел из стоимости единого объекта недвижимости кадастровую стоимость (рассчитана по состоянию на 01.01.2020 г).

- На стр. 66 Таблица 30 стоимость Аналогов после нулевой корректировки на передаваемые права увеличилась на 17%.

- Отсутствует корректировка на этажность.

- На стр.72 в таблице 32 отчета неверно указан материал стен объекта оценки, соответственно применение данной корректировки не обосновано.

- Корректировка в отчете на долю оборудования Аналога №2 отсутствует. На стр. 31 и стр. 113 в скриншоте объявления Аналога 2 указано: «Все оборудование сервисного центра входит в стоимость».

- На стр.69 стоимость оцениваемого объекта без учета НДС и на стр. 73 рыночная стоимость объекта оценки с учётом НДС одно и то же число.

Отчет не соответствует требованию пункта 5 ФСО №3 - «информация, приведенная в отчете об оценке, существенным образом влияющая на стоимость объекта оценки, должна быть подтверждена».

- На стр. 59 в таблице 21 оценщик указал срок службы 100 лет, срок экономической жизни 70 лет. Подтверждения этим данным в отчете отсутствуют.

## ВЫВОД

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

Председательствующим на голосовании вынесен вопрос об отклонении заявления о пересмотре кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером **36:34:0306086:18957**.

### ГОЛОСОВАЛИ:

Члены комиссии	За	Против

Калабухов Геннадий Алексеевич	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Москалев Алексей Игоревич	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Юсупов Сергей Валентинович	За	

за – 6 членов комиссии;  
против - 0.

**По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:**

Отклонить заявление.

**Вопрос 9.** Рассмотрение заявления

от

22.06.2022 №108 (кадастровый номер 36:14:0780019:7).

Предметом спора является:

вид объекта недвижимости	земельный участок
кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	<b>36:14:0780019:7</b> Воронежская область, Лискинский р-н, СХА "Высокий" северо-западнее х. Старая Покровка
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	196 012 160,00
Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.
Сведения о СРО оценщиков, члены которой осуществили определение рыночной стоимости объекта недвижимости	Саморегулируемая организация Ассоциация "Русское общество оценщиков"
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	ООО "Финансовый-Консалтинг"
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	97 764 800,00

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

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией ГБУ ВО «ЦГКО ВО» (исх. от 06.07.2022 №52/3-12/200), согласно которой, объект оценки с кадастровым номером 36:14:0780019:7 содержал следующий вид использования по документу: «Для добычи кварцевого песка». В соответствии с



пунктом 9.1 Методических указаний №226, данный объект оценки в результате группировки отнесён к «Производственная деятельность» группе расчета: 06:010 «Недропользование. Осуществление геологических изысканий, добыча недр открытым (карьеры, отвалы) способом», наименование расчетной подгруппы: Все ОН\Модель.

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 **36:14:0780019:7** в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

**ГОЛОСОВАЛИ:**

<b>Члены комиссии</b>	<b>За</b>	<b>Против</b>
Калабухов Геннадий Алексеевич	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Москалев Алексей Игоревич	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Юсупов Сергей Валентинович	За	

за – 6 членов комиссии;  
против - 0.

**По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:**

Определить кадастровую стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером **36:14:0780019:7** в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

**Вопрос 10.** Рассмотрение заявления

от 23.06.2022 №109 (кадастровый номер

36:14:0790021:274).

Предметом спора является:

вид объекта недвижимости	земельный участок
кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	<b>36:14:0790021:274</b> Воронежская область, Лискинский р-н, южнее с. Высокое
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	80 733 576,00
Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.
Сведения о СРО оценщиков, члены которой осуществили определение рыночной стоимости объекта недвижимости	Саморегулируемая организация Ассоциация "Русское общество оценщиков"
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	Частнопрактикующий оценщик Трюшников Евгений Сергеевич
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	42 470 400,00

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

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией администрации Лискинского муниципального района Воронежской области (вх. от 07.07.2022 №52/3-1-22/59), согласно которой администрация Лискинского муниципального района Воронежской области считает нецелесообразным уменьшение кадастровой стоимости земельного участка с кадастровым номером 36:14:0790021:274.

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией ГБУ ВО «ЦГКО ВО» (исх. от 06.07.2022 №52/3-12/200), согласно которой, объект оценки с кадастровым номером 36:14:0790021:274, содержал следующую информацию: «Для строительства завода по переработке маслосемян», что дало основание отнести данный объект оценки к сегменту 6 «Производственная деятельность» с присвоением кода расчёта вида использования 06:040.

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

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

#### **В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:**

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



в том, что:

Нарушены требования статьи 11 Федерального закона об оценочной деятельности в Российской Федерации №135-ФЗ: «Отчет не должен допускать неоднозначное толкование или вводить в заблуждение» и требование ФСО № 3, пункт 5: содержание отчета об оценке не должно вводить в заблуждение заказчика оценки и иных заинтересованных лиц (пользователи отчета об оценке), а также не должно допускать неоднозначного толкования полученных результатов.

- На стр. 40 в расчетной таблице, после проведения Оценщиком всех необходимых корректировок разница в удельной стоимости между аналогами №1 (310руб./м2), №2 (178 руб./м2), №3 (158 руб./м2), составляет 38,4%. Цены аналогов после проведения корректировок не должны существенно отличаться. Коэффициент вариации (отношение среднеквадратического отклонения к средней ряда). Выборка (по канонам статистики) считается однородной, если  $V < 33\%$ .

### **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 **36:14:0790021:274**.

#### ГОЛОСОВАЛИ:

<b>Члены комиссии</b>	<b>За</b>	<b>Против</b>
Калабухов Геннадий Алексеевич	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Москалев Алексей Игоревич	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Юсупов Сергей Валентинович	За	

за – 6 членов комиссии;

против - 0.

#### **По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:**

Отклонить заявление.

#### **Вопрос 11.** Рассмотрение заявления

от 23.06.2022 №110 (кадастровый номер 36:34:0506046:58).



Предметом спора является:

вид объекта недвижимости	земельный участок
кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	<b>36:34:0506046:58</b> Воронежская область, г. Воронеж, ул. Пеше-Стрелецкая, д. 106а
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	51 418 602,38
Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.
Сведения о СРО оценщиков, члены которой осуществили определение рыночной стоимости объекта недвижимости	Саморегулируемая организация Ассоциация "Русское общество оценщиков"
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	Частнопрактикующий оценщик Трюшников Евгений Сергеевич
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	28 093 000,00

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

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией администрации городского округа город Воронеж (вх. от 04.07.2022 №52/3-1-22/57), согласно которой администрация городского округа город Воронеж считает нецелесообразным уменьшение кадастровой стоимости земельного участка с кадастровым номером 36:34:0506046:58.

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией ГБУ ВО «ЦГКО ВО» (исх. от 06.07.2022 №52/3-12/200), согласно которой земельный участок с кадастровым номером 36:34:0506046:58, содержал следующую информацию: «гаражи», что дало основание отнести данный объект оценки к сегменту 7 «Транспорт» с присвоением кода расчёта вида использования 04:092. В соответствии с пунктом 9.1 Методических указаний №226, данный объект оценки в результате группировки отнесён к группе расчета 07.000.01

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

#### **В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:**

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

Нарушены требования ФСО № 3, пункт 5: содержание отчета об оценке не должно вводить в заблуждение заказчика оценки и иных заинтересованных лиц

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

- Корректировка «на расположение относительно красной линии» (стр. 41) для аналогов №№ 1,3 применена необоснованно, без учета удаленности аналогов от основных магистралей более 100 м, чему соответствует другое значение корректировки (стр. 40).

- На стр.38 объект оценки некорректно отнесен по местоположению к группе «промзоны и прилегающие к ним районы», поскольку, местоположение в зоне промышленно-коммунальной застройки не является ключевым ценообразующим фактором для объекта оценки. Ключевым фактором является примыкание к улице Героев-Сибиряков, которая связывает между собой районы города, а также, курское и семилукское направления автомагистралей. Характеристики данной улицы удовлетворяют требованиям автомагистрали: две проезжие части, отделенные друг от друга. Объект оценки соответствует группе «районы, прилегающие к крупным автомагистралям и транспортным развязкам», согласно приведенной справочной информации о территориальных зонах в пределах областного центра (стр. 40). Корректировка применена необоснованно.

### **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 **36:34:0506046:58**.

#### ГОЛОСОВАЛИ:

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

за – 6 членов комиссии;  
против - 0.

**По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:**  
Отклонить заявление.



**Вопрос 12.** Рассмотрение заявления

от 24.06.2022 №111 (кадастровый номер 36:34:0508001:16384).

Предметом спора является:

вид объекта недвижимости	земельный участок
кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	<b>36:34:0508001:16384</b> Воронежская область, г. Воронеж, пр-кт Патриотов, 17в
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	5 536 086,86
Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.
Сведения о СРО оценщиков, члены которой осуществили определение рыночной стоимости объекта недвижимости	Ассоциация "Саморегулируемая организация оценщиков "Экспертный совет"
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	ООО "Светла-Аудит"
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	2 923 000,00

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

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией администрации городского округа город Воронеж (вх. от 04.07.2022 №52/3-1-22/57), согласно которой администрация городского округа город Воронеж считает нецелесообразным уменьшение кадастровой стоимости земельного участка с кадастровым номером 36:34:0508001:16384.

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией ГБУ ВО «ЦГКО ВО» (исх. от 06.07.2022 №52/3-12/200), согласно которой, земельный участок с кадастровым номером 36:34:0508001:16384, содержал следующую информацию: «гаражи», что дало основание отнести данный объект оценки к сегменту 7 «Транспорт» с присвоением кода расчёта вида использования 04:092.

В соответствии с пунктом 9.1 Методических указаний №226, данный объект оценки в результате группировки отнесён к группе расчета 07.000.01.

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

**В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:**

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



установленных федеральными стандартами оценки, требований к описанию в отчете об оценке информации, используемой при проведении оценки, которые выражаются в том, что:

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

- Местоположение аналога №2 площадью 2 сотки в границах ГСК «Металлист» не идентифицировано, следовательно, невозможно установить характеристики аналога: форму участка, удаленность от автомагистрали, наличие свободного подъезда к участку, качество подъездных путей, наличие коммуникаций у границ участка.

- В объявлении аналога №3 указано, что к продаже предлагаются участки от 30 соток в границах участка площадью 475 соток.

- Местоположение меньшего участка в границах большего не идентифицировано.

- Следовательно, невозможно установить характеристики аналога: форму участка, удаленность от автомагистрали, наличие свободного подъезда к участку, качество подъездных путей, наличие коммуникаций у границ участка.

- Предлагаемый к продаже участок не сформирован и не стоит на кадастровом учете. В материалах Отчета не указано, кто несет расходы на межевание - продавец или покупатель, и не учтен факт несения данных расходов.

### 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 **36:34:0508001:16384**.

#### ГОЛОСОВАЛИ:

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

за – 6 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

С.В. Юсупов

Секретарь

Е.Ю. Башкатова