



**МИНИСТЕРСТВО
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: mizo@govvrn.ru
ОГРН 1023601570904, ИНН/КПП 3666057069/366601001

Протокол № 7

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

17.07.2024

г. Воронеж, пл. Ленина,
д.12, каб.216

Председатель Комиссии

Ольга Александровна
Калагастова

Секретарь Комиссии

Валерий Владимирович
Тамбовцев

ПРИСУТСТВОВАЛИ:

члены Комиссии:

Заместитель руководителя

Управления Росреестра по Воронежской области
(заместитель председателя)

Роман Вячеславович
Иволгин

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

Алексей Игоревич
Москалев

Общественный представитель Уполномоченного
по защите прав предпринимателей в Воронежской
области

Марина Владимировна
Сенцова

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

Дмитрий Анатольевич
Цыганков

Заместитель генерального директора
ОАО «Воронежстройинформ», оценщик

Дмитрий Сергеевич
Чернов

Присутствовали:

Директор ГБУ ВО «ЦГКО ВО»

Сергей Николаевич

Третьяков

Начальник отдела методологии оценки и
мониторинга рынка недвижимости
ГБУ ВО «ЦГКО ВО»

Елена Вячеславовна
Немцова

Представитель по доверенности
ООО «База ПКЦ»

Иван Алексеевич
Кондратенко

Докладчик Ольга Александровна Калагастова

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

ПОВЕСТКА ДНЯ:

1. Рассмотрение заявления

от 17.06.2024 № 52/3-1-17/133 (кадастровый номер 36:27:0360001:229).

2. Рассмотрение заявления ООО «Ломпром» (ОГРН 1123668045709, 394036, г. Воронеж, наб. Массалитинова, д. 32, оф. 4) от 19.06.2024 № 52/3-1-17/134 (кадастровый номер 36:34:0306086:9170).

3. Рассмотрение заявления

(кадастровый номер 36:24:8000001:160).

4. Рассмотрение заявления ООО «Базовое» (ОГРН 1123668062220, 394028, г. Воронеж, ул. Базовая, д. 2, оф. 2) от 04.07.2024 № 52/3-1-17/148 (кадастровый номер 36:27:0011614:148).

5. Рассмотрение заявления ООО «Возрождение» (ОГРН 1043675006440, 396342, Воронежская область, Каширский район, с. Кондрашкино, ул. Ленинградская, д. 1, оф. 1) от 24.06.2024 № 52/3-1-17/137 (кадастровый номер 36:13:3200003:1).

6. Рассмотрение заявления ООО «Возрождение» (ОГРН 1043675006440, 396342, Воронежская область, Каширский район, с. Кондрашкино, ул. Ленинградская, д. 1, оф. 1) от 24.06.2024 № 52/3-1-17/138 (кадастровый номер 36:13:3200006:1).

7. Рассмотрение заявления ООО «База ПКЦ» (ОГРН 1123668032245, 394028, г. Воронеж, ул. Черепанова, 3, оф. 1) от 25.06.2024 № 52/3-1-17/139 (кадастровый номер 36:34:0304030:4).

8. Рассмотрение заявления

от 26.06.2024

№ 52/3-1-17/140 (кадастровый номер 36:34:0508001:17539).

9. Рассмотрение заявления

от 01.07.2024

№ 52/3-1-17/141 (кадастровый номер 36:03:0100027:231).

10. Рассмотрение заявления ООО «АНПС» (ОГРН 1083668024550, 394052, г. Воронеж, ул. Чапаева, д. 196, оф. 1) от 09.07.2024 № 52/3-1-17/159 (кадастровый номер 36:33:0003503:2).

11. Рассмотрение заявления
от 01.07.2024 № 52/3-1-17/143
(кадастровый номер 36:10:0100283:29).
12. Рассмотрение заявления
от 01.07.2024 № 52/3-1-17/143
(кадастровый номер 36:10:0100221:11).
13. Рассмотрение заявления
от 09.07.2024 № 52/3-1-17/157
(кадастровый номер 36:10:0100221:5).
14. Рассмотрение заявления АО «Газпроектинжиниринг» (ОГРН 1023601529533, 394007, г. Воронеж, просп. Ленинский, 119) от 02.07.2024 № 52/3-1-17/145 (кадастровый номер 36:34:0106008:18).
15. Рассмотрение заявления АО «Газпроектинжиниринг» (ОГРН 1023601529533, 394007, г. Воронеж, просп. Ленинский, 119) от 02.07.2024 № 52/3-1-17/146 (кадастровый номер 36:25:6945022:717).
16. Рассмотрение заявления ООО «Мегаполис» (ОГРН 1063667230626, 394019, г. Воронеж, ул. 9 Января, д. 168, оф. 303) от 04.07.2024 № 52/3-1-17/149 (кадастровый номер 36:04:0102024:555).
17. Рассмотрение заявления ООО «Мегаполис» (ОГРН 1063667230626, 394019, г. Воронеж, ул. 9 Января, д. 168, оф. 303) от 04.07.2024 № 52/3-1-17/149 (кадастровый номер 36:04:0102024:554).
18. Рассмотрение заявления ООО «Мегаполис» (ОГРН 1063667230626, 394019, г. Воронеж, ул. 9 Января, д. 168, оф. 303) от 04.07.2024 № 52/3-1-17/149 (кадастровый номер 36:04:0102024:85).
19. Рассмотрение заявления ООО «Торговые ряды» (ОГРН 1103619000165, 397855, Воронежская область, г. Острогожск, ул. Ленина, д. 31М, оф. 101) от 04.07.2024 № 52/3-1-17/150 (кадастровый номер 36:19:0102041:77).
20. Рассмотрение заявления ООО СК «Воронежстрой» (ОГРН 1163668067430, 394006, г. Воронеж, ул. 20-летия Октября, 103 офис 323) от 04.07.2024 № 52/3-1-17/151 (кадастровый номер 36:34:0404002:36).
21. Рассмотрение заявления ООО СК «Воронежстрой» (ОГРН 1163668067430, 394006, г. Воронеж, ул. 20-летия Октября, 103 офис 323) от 04.07.2024 № 52/3-1-17/152 (кадастровый номер 36:34:0607023:28).
22. Рассмотрение заявления
от 05.07.2024 № 52/3-1-17/154 (кадастровый номер 36:34:0304030:820).
23. Рассмотрение заявления
от 10.07.2024 № 52/3-1-17/162 (кадастровый номер 36:19:8000016:67).
24. Рассмотрение заявления ООО ТД «ВЕЛЕС» (ОГРН 1163668068805, 394026, г. Воронеж, просп. Труда, д. 91, оф. 308) от 09.07.2024 № 52/3-1-17/160 (кадастровый номер 36:02:0100016:3).
25. Рассмотрение заявления ООО «Мебельхозторг» (ОГРН 1033664500429, 396659, Воронежская область, г. Россошь, пл. Октябрьская, 69а) от 11.07.2024 № 52/3-1-17/163 (кадастровый номер 36:27:0010301:76).
26. Рассмотрение заявления
от 11.07.2024 № 52/3-1-17/164
(кадастровый номер 36:04:0102052:536).

Заседание Комиссии по 1, 2 и 7 вопросам включительно проводилось без участия Москалева А.И. по техническим причинам. Кворум также имеется.

Вопрос 1. Рассмотрение заявления

от 17.06.2024 № 52/3-1-17/133 (кадастровый номер 36:27:0360001:229).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:27:0360001:229 Воронежская область, Россошанский муниципальный район, Криничанское сельское поселение, село Криничное, ул. Восточная, земельный участок 20
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	19 781 697,21
Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.
Организация (ИП, частнопрактикующий оценщик), подготовившая отчет об оценке/ сведения о саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является оценщик, подготовивший отчет об оценке рыночной стоимости	ООО «Оценка Черноземья»/ Саморегулируемая организация Ассоциация «Русское общество оценщиков»
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	13 267 596,00

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

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией ГБУ ВО «ЦГКО ВО» (исх. от 16.07.2024 №52/3-12/323), согласно которой в Перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром, земельный участок с кадастровым номером 36:27:0360001:229, площадью 144 213 кв.м, имел следующий вид использования по документу: «обеспечение сельскохозяйственного производства». В соответствии с пунктом 55 методических указаний о государственной кадастровой оценке, утвержденных приказом Росреестра от 04.08.2021 № П/0336, данный объект оценки в результате группировки отнесён к 6 сегменту «Производственная деятельность» с присвоением кода расчета вида использования 01:180 «Обеспечение сельскохозяйственного производства в целом. Включает коды расчета вида использования 01:181, 01:182», наименование расчетной подгруппы: Все ОНПРОИЗВОДСТВО\ПРОМ\СНП.

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

В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:

При составлении отчета нарушено требование ст. 11 Федерального закона № 135-ФЗ от 29.07.1998 «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», согласно которой отчет не должен допускать неоднозначное толкование или вводить в заблуждение.

На с. 81 отчета при определении корректировки на наличие улучшений на земельном участке для аналога № 2 оценщиком выполнен расчет коэффициента в противоречие описанию таблицы рис. 11. Учитывая, что объект оценки – условно свободный участок, а на аналоге № 2 расположено ветхое строение, использование в расчетах на с. 86 отчета понижающей корректировки -8% не обосновано.

При составлении отчета нарушено требование пп. «б» п. 22 федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611, согласно которому в качестве аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным.

В качестве аналогов для анализа рынка (сс. 32 – 49), а также в качестве аналогов (сс. 71 – 76) взяты объекты, не сопоставимые по своим характеристикам с объектом оценки, в связи с чем уровень цен в сегменте рынка аналогов не соответствует уровню цен в сегменте рынка объекта оценки.

ВЫВОД

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

Председательствующим на голосование вынесен вопрос об отклонении заявления о пересмотре кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 36:27:0360001:229.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 1:

Члены комиссии	За	Против
Иволгин Роман Вячеславович	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Калагастова Ольга Александровна	За	

за – 5 членов комиссии;
против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Отклонить заявление.

Вопрос 2. Рассмотрение заявления ООО «Ломпром» (ОГРН 1123668045709, 394036, г. Воронеж, наб. Массалитинова, д. 32, оф. 4) от 19.06.2024 № 52/3-1-17/134 (кадастровый номер 36:34:0306086:9170).

Предметом спора является:

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

Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:34:0306086:9170 Воронежская область, г Воронеж, ул Ростовская, уч 73И
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	21 743 404,23
Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.
Организация (ИП, частнопрактикующий оценщик), подготовившая отчет об оценке/ сведения о саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является оценщик, подготовивший отчет об оценке рыночной стоимости	ООО «ФИНКОН ЭКСПЕРТ»/ Саморегулируемая организация Ассоциация «Русское общество оценщиков»
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	17 813 200,00

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

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией администрации городского округа город Воронеж (вх. от 09.07.2024 № 52/3-1-19/70), согласно которой администрация городского округа город Воронеж считает нецелесообразным уменьшение кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 36:34:0306086:9170.

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией ГБУ ВО «ЦГКО ВО» (исх. от 16.07.2024 №52/3-12/323), согласно которой в Перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром, земельный участок с кадастровым номером 36:34:0306086:9170, площадью 5 353 кв.м, имел следующий вид использования по документу: «Предпринимательство». В соответствии с пунктом 55 методических указаний о государственной кадастровой оценке, утвержденных приказом Росреестра от 04.08.2021 № П/0336, данный объект оценки в результате группировки отнесён к 4 сегменту «Предпринимательство» с присвоением кода расчета вида использования 04:010 «Деловое управление. Здания, сооружения, помещения, используемые с целью размещения объектов управленческой деятельности, не связанной с государственным или муниципальным управлением и оказанием услуг, а также с целью обеспечения совершения сделок, не требующих передачи товара в момент их совершения между организациями, в том числе биржевая деятельность (за исключением банковской и страховой деятельности)», наименование расчетной подгруппы: Все ОНПРЕДПРИНИМАТЕЛЬСТВО\Воронеж.

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

В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:

Оформление и содержание отчета об оценке соответствует требованиям

Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», а также требованиям, установленным федеральными стандартами оценки.

ВЫВОД

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

В соответствии с пунктом 6 Приказа Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 24.08.2020 № П/0311 «Об утверждении порядка работы комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости» Сенцова Марина Владимировна заявила самоотвод по причине косвенной заинтересованности в исходе голосования в связи с наличием служебной зависимости от ООО «ФИНКОН ЭКСПЕРТ».

Председательствующим на голосование вынесен вопрос об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 36:34:0306086:9170 в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 2:

Члены комиссии	За	Против
Иволгин Роман Вячеславович	За	
Сенцова Марина Владимировна	-	-
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Калагастова Ольга Александровна	За	

за – 4 члена комиссии;
против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Определить кадастровую стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером 36:34:0306086:9170 в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

Вопрос 3. Рассмотрение заявления

от 19.06.2024 № 52/3-1-17/135 (кадастровый номер 36:24:8000001:160).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:24:8000001:160 Воронежская область, р-н Подгоренский, в западной части кадастрового квартала 36:24:8000001
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	1 829 650,00
Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была

	установлена его кадастровая стоимость.
Организация (ИП, частнопрактикующий оценщик), подготовившая отчет об оценке/ сведения о саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является оценщик, подготовивший отчет об оценке рыночной стоимости	ООО «Оценка Черноземья»/ Саморегулируемая организация Ассоциация «Русское общество оценщиков»
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	1 435 430,00

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

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией ГБУ ВО «ЦГКО ВО» (исх. от 16.07.2024 №52/3-12/323), согласно которой в Перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром, земельный участок с кадастровым номером 36:24:8000001:160, площадью 494 500 кв.м, имел следующий вид использования по документу: «Для сельскохозяйственного использования». В соответствии с пунктом 55 и приложением № 1 к методическим указаниям о государственной кадастровой оценке, утвержденным приказом Росреестра от 04.08.2021 № П/0336, данный объект оценки в результате группировки отнесён к 1 сегменту «Сельскохозяйственное использование» с присвоением кода расчета вида использования 01:000 «Сельскохозяйственное использование», наименование расчетной подгруппы: Все ОН\СХ использование.

Кадастровая стоимость данного объекта рассчитывалась доходным подходом методом капитализации земельной ренты.

В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:

При составлении отчета нарушено требование пп. 3 п. 2 федерального стандарта оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200, согласно которому отчет должен содержать достаточное количество сведений, позволяющее квалифицированному специалисту, не участвовавшему в процессе оценки объекта оценки, понять логику и объем проведенного оценщиком исследования, убедиться в его соответствии заданию на оценку и достаточности для цели оценки.

При определении корректировки на торг для аналогов №№ 1-3 (сс. 66, 77, 87) без обоснования принято значение величины торга для кормовых угодий (с. 113), тогда как информация о предложении к продаже аналогов №№ 1-3 в качестве кормовых угодий отсутствует.

При определении корректировки на местоположение в отношении объекта оценки без обоснования принято среднее значение балла бонитета почв для степной зоны (с. 116), тогда как в описании корректировки указано, что объект оценки относится к Северному степному району Воронежской области и источник информации содержит соответствующее значение балла бонитета.

При определении корректировки на вид использования или зонирование (сс. 113-114) без обоснования использована информация о средних значениях соотношения удельных рыночных цен аналогичных по остальным параметрам земельных участков в зависимости от вида их разрешенного использования, тогда

как вид разрешенного использования аналогов соответствует виду разрешенного использования объекта оценки (сс. 67, 78, 87). Одновременно с этим таблица корректировок (табл. 35, с. 114) не содержит коэффициента, соответствующего виду разрешенного использования объекта оценки и аналогов.

При составлении отчета нарушено требование пп. 2 п. 2 федерального стандарта оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200, согласно которому существенная информация, приведенная в отчете об оценке, должна быть подтверждена путем раскрытия ее источников.

Информация о наличии подъездных путей с асфальтовым покрытием к аналогу № 3 (с. 87) не подтверждена.

Информация о кадастровом номере аналога № 2 (с. 77-78) не подтверждена.

ВЫВОД

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

Председательствующим на голосование вынесен вопрос об отклонении заявления о пересмотре кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 36:24:8000001:160.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 3:

Члены комиссии	За	Против
Иволгин Роман Вячеславович	За	
Москалев Алексей Игоревич	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Калагастова Ольга Александровна	За	

за – 6 членов комиссии;
против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Отклонить заявление.

Вопрос 4. Рассмотрение заявления ООО «Базовое» (ОГРН 1123668062220, 394028, г. Воронеж, ул. Базовая, д. 2, оф. 2) от 04.07.2024 № 52/3-1-17/148 (кадастровый номер 36:27:0011614:148).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:27:0011614:148 Воронежская область, Россошанский район, г. Россошь, ул. Льва Толстого, 77а/1
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	5 646 601,60

Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.
Организация (ИП, частнопрактикующий оценщик), подготовившая отчет об оценке/ сведения о саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является оценщик, подготовивший отчет об оценке рыночной стоимости	ООО «Оценка Черноземья»/ Саморегулируемая организация Ассоциация «Русское общество оценщиков»
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	3 738 912,00

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

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией ГБУ ВО «ЦГКО ВО» (исх. от 16.07.2024 №52/3-12/323), согласно которой в Перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром, земельный участок с кадастровым номером 36:27:0011614:148, площадью 928 кв.м, имел следующий вид использования по документу: «Для магазина». В соответствии с пунктом 55 методических указаний о государственной кадастровой оценке, утвержденных приказом Росреестра от 04.08.2021 № П/0336, данный объект оценки в результате группировки отнесён к 4 сегменту «Предпринимательство» с присвоением кода расчета вида использования 04:040 «Магазины. Здания, сооружения, помещения, предназначенные для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5 000 кв.м», наименование расчетной подгруппы: Все ОН\ПРЕДПРИНИМАТЕЛЬСТВО\6ГНП.

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

В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:

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

ВЫВОД

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

Председательствующим на голосование вынесен вопрос об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 36:27:0011614:148 в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 4:

Члены комиссии	За	Против
Иволгин Роман Вячеславович	За	
Москалев Алексей Игоревич	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Калагастова Ольга Александровна	За	

за – 6 членов комиссии;
против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Определить кадастровую стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером 36:27:0011614:148 в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

Вопрос 5. Рассмотрение заявления ООО «Возрождение» (ОГРН 1043675006440, 396342, Воронежская область, Каширский район, с. Кондрашкино, ул. Ленинградская, д. 1, оф. 1) от 24.06.2024 № 52/3-1-17/137 (кадастровый номер 36:13:3200003:1).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:13:3200003:1 Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир в западной части кадастрового квартала 36:13:32 00 003. Участок находится примерно в -, по направлению на - от ориентира. Почтовый адрес ориентира: Воронежская область, р-н. Каширский
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	18 880 094,40
Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.
Организация (ИП, частнопрактикующий оценщик), подготовившая отчет об оценке/ сведения о саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является оценщик, подготовивший отчет об оценке рыночной стоимости	ООО «СИЭРВИ» / Межрегиональная саморегулируемая некоммерческая организация – Некоммерческое партнерство «Общество профессиональных экспертов и оценщиков»

Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	803 983,00
--	------------

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

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией администрации Каширского муниципального района Воронежской области (вх. от 05.07.2024 № 52/3-1-19/67), согласно которой администрация Каширского муниципального района Воронежской области возражает против снижения кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 36:13:3200003:1.

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией ГБУ ВО «ЦГКО ВО» (исх. от 16.07.2024 №52/3-12/323), согласно которой в Перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром, земельный участок с кадастровым номером 36:13:3200003:1, площадью 24 131 кв.м, имел следующий вид использования по документу: «Для ведения сельскохозяйственного производства». В соответствии с пунктом 55 и приложением № 1 к методическим указаниям о государственной кадастровой оценке, утвержденным приказом Росреестра от 04.08.2021 № П/0336, данный объект оценки в результате группировки отнесён к 6 сегменту «Производственная деятельность» с присвоением кода расчета вида использования 01:180 «Обеспечение сельскохозяйственного производства в целом. Включает коды расчета вида использования 01:181, 01:182», наименование расчетной подгруппы: Все ОНПРОИЗВОДСТВОПРОММС.

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

В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:

При составлении отчета нарушено требование пп. «д» п. 22 федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611, согласно которому при применении метода корректировок каждый аналог сравнивается с объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), выявляются различия объектов по этим факторам, и цена аналога или ее удельный показатель корректируется по выявленным различиям с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки.

В отчёте отсутствует анализ сопоставимости аналогов №№ 1-3, использованных в рамках сравнительного подхода (сс. 82, 84, 85), и аналогов №№ 1-3 (сс. 87, 88, 89), использованных в рамках доходного подхода, с объектом оценки по ценообразующим факторам конфигурации и рельефа земельного участка, а также по фактору уровня транспортной доступности, в том числе наличия свободного подъезда к участку от автодороги.

При составлении отчета нарушено требование пп. «в» п. 22 федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611, согласно которому в качестве аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам.

Аналоги №№ 1-3, использованные в рамках сравнительного подхода, и аналог

№ 2, использованный в рамках доходного подхода, несопоставимы с оцениваемым объектом по площади.

При составлении отчета нарушено требование пп. 2 п. 2 федерального стандарта оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200, согласно которому существенная информация, приведенная в отчете об оценке, должна быть подтверждена путем раскрытия ее источников.

Не подтверждена информация об идентичности объекта оценки и аналогов №№ 1-3, использованных в рамках сравнительного подхода, по фактору наличия подъездных путей (с. 62).

Не подтверждена информация в отношении аналогов №№ 1-3, использованных в рамках доходного подхода (табл. 10.1 сс. 67, 68), о виде разрешенного использования земельных участков, о наличии ведущих к ним подъездных путей, о возможности подключения электроснабжения, газоснабжения, водоснабжения и канализации, об отсутствии на земельных участках улучшений.

При составлении отчета нарушено требование п. 8 федерального стандарта оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200, согласно которому подтверждение полученной из внешних источников информации должно быть выполнено следующим образом: в виде ссылок на источники информации, позволяющих идентифицировать источник информации и определить дату ее появления (публикации) или подготовки. В частности, в отчет об оценке включаются прямые ссылки на страницы сайтов информационно-телекоммуникационной сети «Интернет», на которых размещена информация, а также реквизиты используемых документов и материалов (например, источник, название издания, название статьи, сведения об авторе и дата или период опубликования); в виде материалов и копий документов, информационных источников, которые с высокой вероятностью недоступны или могут быть в будущем недоступны, в частности, по причине изменения этой информации или адреса страницы в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет», отсутствия информации в открытом доступе (например, информация, предоставленная заказчиком оценки) либо доступ к которым происходит на платной основе; такое раскрытие информации делается с учетом ограничений, связанных с конфиденциальностью информации.

Источник информации, использованный для определения значения уровня незагрузки и величины ставки капитализации (сс. 76, 77), недоступен в настоящее время в телекоммуникационной сети «Интернет», одновременно с этим в отчет не включены материалы и копии информационного источника, позволяющие его идентифицировать и определить дату публикации.

При составлении отчета нарушено требование ст. 11 Федерального закона № 135-ФЗ от 29.07.1998 «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», согласно которой отчет не должен допускать неоднозначное толкование или вводить в заблуждение.

Информация о расположении оцениваемого земельного участка в Каширском районе Московской области и наличии в его окружении дачной застройки (с. 17), а также о том, что оцениваемый земельный участок не освоен и на нем отсутствуют строения (с. 18) противоречит данным публичной кадастровой карты Росреестра.

Информация о совокупной площади земельных участков в составе аналога № 2 (с. 84), использованного в рамках сравнительного подхода, противоречит данным публичной кадастровой карты Росреестра.

ВЫВОД

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

Председательствующим на голосование вынесен вопрос об отклонении заявления о пересмотре кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 36:13:3200003:1.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 5:

Члены комиссии	За	Против
Иволгин Роман Вячеславович	За	
Москалев Алексей Игоревич	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Калагастова Ольга Александровна	За	

за – 6 членов комиссии;
против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Отклонить заявление.

Вопрос 6. Рассмотрение заявления ООО «Возрождение» (ОГРН 1043675006440, 396342, Воронежская область, Каширский район, с. Кондрашкино, ул. Ленинградская, д. 1, оф. 1) от 24.06.2024 № 52/3-1-17/138 (кадастровый номер 36:13:3200006:1).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:13:3200006:1 Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Ориентир в южной части кадастрового квартала 36:13:32 00 006. Почтовый адрес ориентира: Воронежская область, р-н. Каширский
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	112 683 506,54
Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.
Организация (ИП, частнопрактикующий оценщик), подготовившая отчет об оценке/ сведения о саморегулируемой	ООО «СИЭРВИ» / Межрегиональная саморегулируемая некоммерческая организация –

организации оценщиков, членом которой является оценщик, подготовивший отчет об оценке рыночной стоимости	Некоммерческое партнерство «Общество профессиональных экспертов и оценщиков»
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	2 740 593,00

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

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией администрации Каширского муниципального района Воронежской области (вх. от 05.07.2024 № 52/3-1-19/67), согласно которой администрация Каширского муниципального района Воронежской области возражает против снижения кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 36:13:3200006:1.

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией ГБУ ВО «ЦГКО ВО» (исх. от 16.07.2024 №52/3-12/323), согласно которой в Перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром, земельный участок с кадастровым номером 36:13:3200006:1, площадью 156 431 кв.м, имел следующий вид использования по документу: «Для ведения сельскохозяйственного производства». В соответствии с пунктом 55 и приложением № 1 к методическим указаниям о государственной кадастровой оценке, утвержденным приказом Росреестра от 04.08.2021 № П/0336, данный объект оценки в результате группировки отнесён к 6 сегменту «Производственная деятельность» с присвоением кода расчета вида использования 01:180 «Обеспечение сельскохозяйственного производства в целом. Включает коды расчета вида использования 01:181, 01:182», наименование расчетной подгруппы: Все ОНПРОИЗВОДСТВОПРОММС.

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

В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:

При составлении отчета нарушено требование пп. «д» п. 22 федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611, согласно которому при применении метода корректировок каждый аналог сравнивается с объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), выявляются различия объектов по этим факторам, и цена аналога или ее удельный показатель корректируется по выявленным различиям с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки.

В отчёте отсутствует анализ сопоставимости аналогов №№ 1-3, использованных в рамках сравнительного подхода (сс. 81, 83, 84), и аналогов №№ 1-3 (сс. 86, 87, 88), использованных в рамках доходного подхода, с объектом оценки по ценообразующим факторам: конфигурации и рельефа земельного участка, а также по фактору уровня транспортной доступности, в том числе наличия свободного подъезда к участку от автодороги.

При составлении отчета нарушено требование пп. «в» п. 22 федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611, согласно которому в качестве

аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам.

Аналоги №№ 1-3, использованные в рамках сравнительного подхода, и аналог № 2, использованный в рамках доходного подхода, несопоставимы с оцениваемым объектом по площади.

При составлении отчета нарушено требование пп. 2 п. 2 федерального стандарта оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200, согласно которому существенная информация, приведенная в отчете об оценке, должна быть подтверждена путем раскрытия ее источников.

Не подтверждена информация об идентичности объекта оценки и аналогов №№ 1-3, использованных в рамках сравнительного подхода, по фактору наличия подъездных путей (с. 61).

Не подтверждена информация в отношении аналогов №№ 1-3, использованных в рамках доходного подхода (табл. 10.1 сс. 66, 67), о виде разрешенного использования земельных участков, о наличии ведущих к ним подъездных путей, о возможности подключения электроснабжения, газоснабжения, водоснабжения и канализации, об отсутствии на земельных участках улучшений.

При составлении отчета нарушено требование п. 8 федерального стандарта оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200, согласно которому подтверждение полученной из внешних источников информации должно быть выполнено следующим образом: в виде ссылок на источники информации, позволяющих идентифицировать источник информации и определить дату ее появления (публикации) или подготовки. В частности, в отчет об оценке включаются прямые ссылки на страницы сайтов информационно-телекоммуникационной сети «Интернет», на которых размещена информация, а также реквизиты используемых документов и материалов (например, источник, название издания, название статьи, сведения об авторе и дата или период опубликования); в виде материалов и копий документов, информационных источников, которые с высокой вероятностью недоступны или могут быть в будущем недоступны, в частности, по причине изменения этой информации или адреса страницы в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет», отсутствия информации в открытом доступе (например, информация, предоставленная заказчиком оценки) либо доступ к которым происходит на платной основе; такое раскрытие информации делается с учетом ограничений, связанных с конфиденциальностью информации.

Источник информации, использованный для определения значения уровня незагрузки и величины ставки капитализации (сс. 75, 76), недоступен в настоящее время в телекоммуникационной сети «Интернет», одновременно с этим в отчет не включены материалы и копии информационного источника, позволяющие его идентифицировать и определить дату публикации.

При составлении отчета нарушено требование ст. 11 Федерального закона № 135-ФЗ от 29.07.1998 «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», согласно которой отчет не должен допускать неоднозначное толкование или вводить в заблуждение.

Информация о расположении оцениваемого земельного участка в Каширском районе Московской области и наличии в его окружении дачной застройки (с. 16) противоречит данным публичной кадастровой карты Росреестра.

Информация о совокупной площади земельных участков в составе аналога № 2 (с. 83), использованного в рамках сравнительного подхода, противоречит данным публичной кадастровой карты Росреестра.

ВЫВОД

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

Председательствующим на голосование вынесен вопрос об отклонении заявления о пересмотре кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 36:13:3200006:1.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 6:

Члены комиссии	За	Против
Иволгин Роман Вячеславович	За	
Москалев Алексей Игоревич	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Калагастова Ольга Александровна	За	

за – 6 членов комиссии;
против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Отклонить заявление.

Вопрос 7. Рассмотрение заявления ООО «База ПКЦ» (ОГРН 1123668032245, 394028, г. Воронеж, ул. Черепанова, 3, оф. 1) от 25.06.2024 № 52/3-1-17/139 (кадастровый номер 36:34:0304030:4).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:34:0304030:4 Воронежская область, г. Воронеж, ул. Черепанова, 3
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	46 381 424,97
Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.
Организация (ИП, частнопрактикующий оценщик), подготовившая отчет об оценке/ сведения о саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является оценщик,	ООО «ЦЕНТР ОЦЕНКИ И АУДИТА»/ Ассоциация саморегулируемая организация оценщиков «Свободный Оценочный Департамент»

подготовивший отчет об оценке рыночной стоимости	
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	35 451 000,00

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

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией администрации городского округа город Воронеж (вх. от 09.07.2024 № 52/3-1-19/70), согласно которой администрация городского округа город Воронеж считает нецелесообразным уменьшение кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 36:34:0304030:4.

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией ГБУ ВО «ЦГКО ВО» (исх. от 16.07.2024 №52/3-12/323), согласно которой в Перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром, земельный участок с кадастровым номером 36:34:0304030:4, площадью 21 603 кв.м, имел следующий вид использования по документу: «Фактически занимаемый предприятием». В соответствии с пунктом 55 и приложением № 1 к методическим указаниям о государственной кадастровой оценке, утвержденным приказом Росреестра от 04.08.2021 № П/0336 данный объект оценки в результате группировки отнесен к сегменту 6 «Производственная деятельность» с присвоением кода расчета вида использования 06:000 «Производственная деятельность», наименование расчетной группы Все ОН\ПРОИЗВОДСТВО\ПРОМ\Воронеж.

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:

При составлении отчета нарушено требование ст. 11 Федерального закона № 135-ФЗ от 29.07.1998 «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», согласно которому отчет не должен допускать неоднозначное толкование или вводить в заблуждение, требование пп. «б» п. 22 федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611, согласно которому в качестве аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным.

В качестве аналогов для анализа рынка (сс. 26-27), а также в качестве аналогов (сс. 47-54) взяты объекты, не сопоставимые по своим характеристикам с объектом оценки, в связи с чем уровень цен в сегменте рынка аналогов не соответствует уровню цен в сегменте рынка объекта оценки.

В рамках отказа от применения корректирующих коэффициентов на расположение относительно центра города (с. 60) необоснованно используются данные о протяженности маршрутов от объекта оценки и от аналогов до центра города, тогда как приведенный источник информации учитывает расстояния от объектов до центра города, а не протяженность возможных маршрутов.

ВЫВОД

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

Председательствующим на голосование вынесен вопрос об отклонении заявления о пересмотре кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 36:34:0304030:4.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 7:

Члены комиссии	За	Против
Иволгин Роман Вячеславович	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Калагастова Ольга Александровна	За	

за – 5 членов комиссии;
против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Отклонить заявление.

Вопрос 8. Рассмотрение заявления

26.06.2024 № 52/3-1-17/140 (кадастровый номер 36:34:0508001:17539).

от

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Здание
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:34:0508001:17539 Российская Федерация, Воронежская область, городской округ город Воронеж, город Воронеж, проспект Патриотов, дом 43н
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	39 661 026,97
Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.
Организация (ИП, частнопрактикующий оценщик), подготовившая отчет об оценке/ сведения о саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является оценщик, подготовивший отчет об оценке рыночной стоимости	ООО «ЦЭО «ЦЕРТА»/ Саморегулируемая организация «Региональная ассоциация оценщиков»

Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	21 286 000,00
--	---------------

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

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией администрации городского округа город Воронеж (вх. от 09.07.2024 № 52/3-1-19/69), согласно которой администрация городского округа город Воронеж считает нецелесообразным уменьшение кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 36:34:0508001:17539.

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией ГБУ ВО «ЦГКО ВО» (исх. от 16.07.2024 №52/3-12/323), согласно которой в Перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром, объект капитального строительства с кадастровым номером 36:34:0508001:17539 содержал следующую информацию о наименовании объекта: «Автомоечный комплекс», вид объекта недвижимости – Здание; площадь – 854,5 кв.м, количество этажей (в т.ч. подземных) – 2, Материал наружных стен – Кирпичные, Класс конструктивной системы – КС-1, Группа капитальности – I.

В соответствии с пунктом 55 методических указаний о государственной кадастровой оценке, утвержденных приказом Росреестра от 04.08.2021 № П/0336, данный объект оценки в результате группировки отнесен к группе 4 «Объекты коммерческого назначения, предназначенные для оказания услуг населению, включая многофункционального назначения» с присвоением подгруппы 0407 «Автомойки», наименование расчетной группы Все ОН\ОЗС\Предпринимательство ВО.

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

В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:

При составлении отчета нарушено требование ст. 11 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», согласно которой отчет не должен допускать неоднозначное толкование или вводить в заблуждение, и требование пп. 3 п. 2 федерального стандарта оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200, согласно которому отчет должен содержать достаточное количество сведений, позволяющее квалифицированному специалисту, не участвовавшему в процессе оценки объекта оценки, понять логику и объем проведенного оценщиком исследования, убедиться в его соответствии заданию на оценку и достаточности для цели оценки.

Отказ от использования сравнительного подхода в рамках определения рыночной стоимости объекта оценки не обоснован (с. 155 отчета).

Отказ от использования аналогов, представленных в анализе рынка недвижимости (сс. 34-76 отчета), не обоснован.

Отсутствует обоснование применения величины корректирующего коэффициента на другие элементы, существенно влияющие на стоимость объекта исследования, в отношении аналога № 2 в размере -9% (с. 153 отчета).

Отсутствует обоснование величины корректировки на расположение внутри населенного пункта в отношении аналога № 2 с учетом его расположения в зоне

автомагистралей, в то время как данный объект расположен вдоль автодороги, не обладающей статусом автомагистрали (с. 148 отчета).

ВЫВОД

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

Председательствующим на голосование вынесен вопрос об отклонении заявления о пересмотре кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 36:34:0508001:17539.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 8:

Члены комиссии	За	Против
Иволгин Роман Вячеславович	За	
Москалев Алексей Игоревич	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Калагастова Ольга Александровна	За	

за – 6 членов комиссии;
против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Отклонить заявление.

Вопрос 9. Рассмотрение заявления

от 01.07.2024

№ 52/3-1-17/141 (кадастровый номер 36:03:0100027:231).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:03:0100027:231 Воронежская область, р-н Богучарский, г Богучар, Военный городок, микрорайон №5
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	12 435 902,96
Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.
Организация (ИП, частнопрактикующий оценщик), подготовившая отчет об оценке/ сведения о саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является оценщик,	Частнопрактикующий оценщик Трюшников Юлиа Александровна/ Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков (СМАО)

подготовивший отчет об оценке рыночной стоимости	
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	8 520 500,00

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

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией ГБУ ВО «ЦГКО ВО» (исх. от 16.07.2024 №52/3-12/323), согласно которой в Перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром, земельный участок с кадастровым номером 36:03:0100027:231, площадью 2 914 кв.м, имел следующий вид использования по документу: «Для общественно-деловых целей». В соответствии с пунктом 55 методических указаний о государственной кадастровой оценке, утвержденных приказом Росреестра от 04.08.2021 № П/0336, данный объект оценки в результате группировки отнесён к 4 сегменту «Предпринимательство» с присвоением кода расчета вида использования 04:000 «Предпринимательство», наименование расчетной подгруппы: Все ОН\ПРЕДПРИНИМАТЕЛЬСТВО\Прочие ГНП.

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

В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:

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

ВЫВОД

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

Председательствующим на голосование вынесен вопрос об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 36:03:0100027:231 в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 9:

Члены комиссии	За	Против
Иволгин Роман Вячеславович	За	
Москалев Алексей Игоревич	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Калагастова Ольга Александровна	За	

за – 6 членов комиссии;

против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Определить кадастровую стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером 36:03:0100027:231 в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

Вопрос 10. Рассмотрение заявления ООО «АНПС» (ОГРН 1083668024550, 394052, г. Воронеж, ул. Чапаева, д. 196, оф. 1) от 09.07.2024 № 52/3-1-17/159 (кадастровый номер 36:33:0003503:2).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:33:0003503:2 Воронежская область, г Нововоронеж, Промзона Восточная, 2а
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	13 580 300,85
Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.
Организация (ИП, частнопрактикующий оценщик), подготовившая отчет об оценке/ сведения о саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является оценщик, подготовивший отчет об оценке рыночной стоимости	Частнопрактикующий оценщик Трюшников Юлия Александровна/ Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков (СМАО)
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	11 186 200,00

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

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией ГБУ ВО «ЦГКО ВО» (исх. от 16.07.2024 №52/3-12/323), согласно которой в Перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром, земельный участок с кадастровым номером 36:33:0003503:2, площадью 8 815 кв.м, имел следующий вид использования по документу: «Земли под промышленными объектами». В соответствии с пунктом 55 методических указаний о государственной кадастровой оценке, утвержденных приказом Росреестра от 04.08.2021 № П/0336, данный объект оценки в результате группировки отнесён к 6 сегменту «Производственная деятельность» с присвоением кода расчета вида использования 06:000 «Производственная деятельность», наименование расчетной подгруппы: Все ОН\ПРОИЗВОДСТВО\ПРОМ\ГНП.

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

В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:

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

ВЫВОД

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

Председательствующим на голосование вынесен вопрос об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 36:33:0003503:2 в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 10:

Члены комиссии	За	Против
Иволгин Роман Вячеславович	За	
Москалев Алексей Игоревич	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Калагастова Ольга Александровна	За	

за – 6 членов комиссии;

против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Определить кадастровую стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером 36:33:0003503:2 в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

Вопрос 11. Рассмотрение заявления

от 01.07.2024 № 52/3-1-17/143

(кадастровый номер 36:10:0100283:29).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:10:0100283:29 Воронежская область, р-н Калачеевский, г. Калач, ул. Привокзальная, 3
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	5 115 626,23
Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.
Организация (ИП, частнопрактикующий оценщик),	Частнопрактикующий оценщик Трюшников Юлия Александровна/

подготовившая отчет об оценке/ сведения о саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является оценщик, подготовивший отчет об оценке рыночной стоимости	Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков (СМАО)
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	3 840 700,00

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

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией ГБУ ВО «ЦГКО ВО» (исх. от 16.07.2024 №52/3-12/323), согласно которой в Перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром, земельный участок с кадастровым номером 36:10:0100283:29, площадью 1 291 кв.м, имел следующий вид использования по документу: «Для использования здания кафе». В соответствии с пунктом 55 и приложением № 1 к методическим указаниям о государственной кадастровой оценке, утвержденным приказом Росреестра от 04.08.2021 № П/0336, данный объект оценки в результате группировки отнесён к 4 сегменту «Предпринимательство» с присвоением кода расчета вида использования 04:060 «Общественное питание. Здания, сооружения, помещения, используемые в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары)».

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

В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:

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

ВЫВОД

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

Председательствующим на голосование вынесен вопрос об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 36:10:0100283:29 в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 11:

Члены комиссии	За	Против
Иволгин Роман Вячеславович	За	
Москалев Алексей Игоревич	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Калагастова Ольга Александровна	За	

за – 6 членов комиссии;
против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Определить кадастровую стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером 36:10:0100283:29 в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

Вопрос 12. Рассмотрение заявления

от 01.07.2024 № 52/3-1-17/143

(кадастровый номер 36:10:0100221:11).

Предметом спора является:	
Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:10:0100221:11 Воронежская область, р-н Калачеевский, г. Калач, ул. 3-го Интернационала, 39
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	4 088 659,12
Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.
Организация (ИП, частнопрактикующий оценщик), подготовившая отчет об оценке/ сведения о саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является оценщик, подготовивший отчет об оценке рыночной стоимости	Частнопрактикующий оценщик Трюшникова Юлия Александровна/ Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков (СМАО)
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	3 010 200,00

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

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией ГБУ ВО «ЦГКО ВО» (исх. от 16.07.2024 №52/3-12/323), согласно которой в Перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром, земельный участок с кадастровым номером 36:10:0100221:11, площадью 952 кв.м, имел следующий вид использования по документу: «Для использования зданий». В соответствии с пунктом 55 и приложением № 1 к методическим указаниям о государственной кадастровой оценке, утвержденным приказом Росреестра от 04.08.2021 № П/0336, данный объект оценки в результате группировки отнесён к 3 сегменту «Общественное использование» с присвоением кода расчета вида использования 03:000 «Общественное использование».

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

В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:

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

ВЫВОД

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

Председательствующим на голосование вынесен вопрос об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 36:10:0100221:11 в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 12:

Члены комиссии	За	Против
Иволгин Роман Вячеславович	За	
Москалев Алексей Игоревич	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Калагастова Ольга Александровна	За	

за – 6 членов комиссии;

против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Определить кадастровую стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером 36:10:0100221:11 в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

Вопрос 13. Рассмотрение заявления

от 09.07.2024 № 52/3-1-17/157

(кадастровый номер 36:10:0100221:5).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:10:0100221:5 Воронежская область, р-н Калачеевский, г Калач, ул Дружбы, 42
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	5 229 121,30
Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.
Организация (ИП, частнопрактикующий оценщик),	Частнопрактикующий оценщик Трюшников Юлия Александровна/

подготовившая отчет об оценке/ сведения о саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является оценщик, подготовивший отчет об оценке рыночной стоимости	Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков (СМАО)
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	3 592 300,00

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

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией ГБУ ВО «ЦГКО ВО» (исх. от 16.07.2024 №52/3-12/323), согласно которой в Перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром, земельный участок с кадастровым номером 36:10:0100221:5, площадью 3 965 кв.м, имел следующий вид использования по документу: «Для использования производственного здания». В соответствии с пунктом 55 и приложением № 1 к методическим указаниям о государственной кадастровой оценке, утвержденным приказом Росреестра от 04.08.2021 № П/0336, данный объект оценки в результате группировки отнесён к 6 сегменту «Производственная деятельность» с присвоением кода расчета вида использования 06:090 «Склады. Размещение сооружений, имеющих назначение по временному хранению, распределению и перевалке грузов (за исключением хранения стратегических запасов), не являющихся частями производственных комплексов, на которых был создан груз: промышленные базы, склады, погрузочные терминалы и доки, за исключением железнодорожных перевалочных складов».

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

В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:

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

ВЫВОД

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

Председательствующим на голосование вынесен вопрос об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 36:10:0100221:5 в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 13:

Члены комиссии	За	Против
Иволгин Роман Вячеславович	За	
Москалев Алексей Игоревич	За	

Сенцова Марина Владимировна	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Калагастова Ольга Александровна	За	

за – 6 членов комиссии;
против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Определить кадастровую стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером 36:10:0100221:5 в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

Вопрос 14. Рассмотрение заявления АО «Газпроектинжиниринг» (ОГРН 1023601529533, 394007, г. Воронеж, просп. Ленинский, 119) от 02.07.2024 № 52/3-1-17/145 (кадастровый номер 36:34:0106008:18).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:34:0106008:18 Российская Федерация, Воронежская область, городской округ город Воронеж, город Воронеж, проспект Ленинский, земельный участок 119
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	134 859 123,02
Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.
Организация (ИП, частнопрактикующий оценщик), подготовившая отчет об оценке/ сведения о саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является оценщик, подготовивший отчет об оценке рыночной стоимости	ООО «Оценка и консалтинг»/ Саморегулируемая организация оценщиков «Союз «Федерация Специалистов Оценщиков»
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	97 840 000,00

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

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией администрации городского округа город Воронеж (вх. от 09.07.2024 № 52/3-1-19/69), согласно которой администрация городского округа город Воронеж считает нецелесообразным уменьшение кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 36:34:0106008:18.

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией ГБУ ВО «ЦГКО ВО» (исх. от 16.07.2024 №52/3-12/323), согласно которой в Перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром, земельный участок с кадастровым номером 36:34:0106008:18, площадью 16 682 кв.м, имел следующий вид использования по документу: «Административное здание». В соответствии с пунктом 55 методических указаний о государственной кадастровой оценке, утвержденных приказом Росреестра от 04.08.2021 № П/0336 данный объект оценки в результате группировки отнесён к 4 сегменту «Предпринимательство» с присвоением кода расчета вида использования 04:010 «Деловое управление. Здания, сооружения, помещения, используемые с целью размещения объектов управленческой деятельности, не связанной с государственным или муниципальным управлением и оказанием услуг, а также с целью обеспечения совершения сделок, не требующих передачи товара в момент их совершения между организациями, в том числе биржевая деятельность (за исключением банковской и страховой деятельности)», наименование расчетной подгруппы: Все ОН\ПРЕДПРИНИМАТЕЛЬСТВО\ Воронеж.

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

В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:

При составлении отчета нарушено требование пп. «д» п. 22 федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611, согласно которому при применении метода корректировок каждый аналог сравнивается с объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), выявляются различия объектов по этим факторам, и цена аналога или ее удельный показатель корректируется по выявленным различиям, а так же ст. 11 Федерального закона № 135-ФЗ от 29.07.1998 «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», согласно которой отчет не должен допускать неоднозначное толкование или вводить в заблуждение.

Учитывая, что объект оценки и аналоги относятся к земельным участкам под коммерческую застройку, а не индустриальную, использование корректировки на местоположение (с. 60 отчета) на основании таблицы № 81 (под индустриальную застройку) на с. 53 отчета не обосновано, так как корректировка для аналогов № 2 и № 3 занижена на 19%, а для аналога № 1 на 3%.

ВЫВОД

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

Председательствующим на голосование вынесен вопрос об отклонении заявления о пересмотре кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 36:34:0106008:18.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 14:

Члены комиссии	За	Против
Иволгин Роман Вячеславович	За	

Москалев Алексей Игоревич	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Калагастова Ольга Александровна	За	

за – 6 членов комиссии;
против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Отклонить заявление.

Вопрос 15. Рассмотрение заявления АО «Газпроектинжиниринг» (ОГРН 1023601529533, 394007, г. Воронеж, просп. Ленинский, 119) от 02.07.2024 № 52/3-1-17/146 (кадастровый номер 36:25:6945022:717).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:25:6945022:717 Воронежская область, Рамонский район, п Бор, тер Борское участковое лесничество, земельный участок 1а
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	30 570 449,52
Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.
Организация (ИП, частнопрактикующий оценщик), подготовившая отчет об оценке/ сведения о саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является оценщик, подготовивший отчет об оценке рыночной стоимости	ООО «Оценка и консалтинг»/ Саморегулируемая организация оценщиков «Союз «Федерация Специалистов Оценщиков»
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	18 627 000,00

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

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией администрации Рамонского городского поселения Рамонского муниципального района Воронежской области (вх. от 11.07.2024 № 52/3-1-19/73), согласно которой администрация Рамонского городского поселения Рамонского муниципального района Воронежской области возражает против снижения кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 36:25:6945022:717.

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией ГБУ ВО «ЦГКО ВО» (исх. от 16.07.2024 №52/3-12/323), согласно которой в Перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром, земельный участок с кадастровым номером 36:25:6945022:717, площадью 43 419 кв.м, имел следующий вид использования по документу: «для эксплуатации базы отдыха "Иволга"». В соответствии с пунктом 55 методических указаний о государственной кадастровой оценке, утвержденных приказом Росреестра от 04.08.2021 № П/0336 данный объект оценки в результате группировки отнесён к 5 сегменту «Отдых (рекреация)» с присвоением кода расчета вида использования 05:022 «Туристическое обслуживание. Размещение пансионатов, туристических гостиниц, кемпингов, домов отдыха, не оказывающих услуги по лечению, а также иных зданий, используемых с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления помещения для временного проживания в них, размещение детских лагерей», наименование расчетной подгруппы: Все ОН\ОТДЫХ\УПКС.

Кадастровая стоимость данного земельного участка рассчитана сравнительным подходом на основании средних удельных показателей кадастровой стоимости текущего сегмента с учетом кода расчета вида использования.

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 голосование вынесен вопрос об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 36:25:6945022:717 в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 15:

Члены комиссии	За	Против
Иволгин Роман Вячеславович	За	
Москалев Алексей Игоревич	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Калагастова Ольга Александровна	За	

за – 6 членов комиссии;

против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Определить кадастровую стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером 36:25:6945022:717 в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

Вопрос 16. Рассмотрение заявления ООО «Мегаполис» (ОГРН 1063667230626, 394019, г. Воронеж, ул. 9 Января, д. 168, оф. 303) от 04.07.2024 № 52/3-1-17/149 (кадастровый номер 36:04:0102024:555).

Предметом спора является:	
Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:04:0102024:555 Воронежская обл, г Борисоглебск, ул Матросовская, 66-а, 8 м по направлению на запад от западной границы земельного участка ул. Матросовская, 66-а
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	20 163 869,60
Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.
Организация (ИП, частнопрактикующий оценщик), подготовившая отчет об оценке/ сведения о саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является оценщик, подготовивший отчет об оценке рыночной стоимости	ООО «НПЦ «ПроАльянс»/ Саморегулируемая организация оценщиков «Союз «Федерация Специалистов Оценщиков»
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	6 264 000,00

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

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией ГБУ ВО «ЦГКО ВО» (исх. от 16.07.2024 №52/3-12/323), согласно которой в Перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром, земельный участок с кадастровым номером 36:04:0102024:555, площадью 3 440 кв.м, имел следующий вид использования по документу: «Для строительства и эксплуатации торгового центра». В соответствии с пунктом 55 методических указаний о государственной кадастровой оценке, утвержденных приказом Росреестра от 04.08.2021 № П/0336, данный объект оценки в результате группировки отнесён к 4 сегменту «Предпринимательство» с присвоением кода расчета вида использования 04:040 «Магазины. Здания, сооружения, помещения, предназначенные для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5 000 кв.м», наименование расчетной подгруппы: Все ОН\ПРЕДПРИНИМАТЕЛЬСТВО\6ГНП.

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

В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:

При составлении отчета нарушено требование пп. 3 п. 2 федерального

стандарта оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200, согласно которому отчет должен содержать достаточное количество сведений, позволяющее квалифицированному специалисту, не участвовавшему в процессе оценки объекта оценки, понять логику и объем проведенного оценщиком исследования, убедиться в его соответствии заданию на оценку и достаточности для цели оценки.

Отсутствует обоснование отказа от использования аналогов, представленных в анализе фактических данных о ценах предложений на земельные участки (сс. 15-28 отчета).

Отсутствует обоснование отказа от корректировки на местоположение в пределах населенного пункта.

Также отчет нарушает требования пп. 10 п. 4 федерального стандарта оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200, согласно которому признание информации достоверной, надежной, существенной и достаточной требует профессионального суждения оценщика, сформированного на основании такой информации. Такого суждения о достоверности информации в отношении аналогов №№ 1-3 с учетом общедоступных сведений из ЕГРН оценщиком не приведено (сс. 38-41 отчета). Таким образом, использование аналогов №№ 1-3 в рамках отчета не обосновано.

ВЫВОД

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

Председательствующим на голосование вынесен вопрос об отклонении заявления о пересмотре кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 36:04:0102024:555.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 16:

Члены комиссии	За	Против
Иволгин Роман Вячеславович	За	
Москалев Алексей Игоревич	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Калагастова Ольга Александровна	За	

за – 6 членов комиссии;
против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Отклонить заявление.

Вопрос 17. Рассмотрение заявления ООО «Мегаполис» (ОГРН 1063667230626, 394019, г. Воронеж, ул. 9 Января, д. 168, оф. 303) от 04.07.2024 № 52/3-1-17/149 (кадастровый номер 36:04:0102024:554).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:04:0102024:554 в 40 м по направлению на восток от жилого дома расположенного по адресу: Воронежская область, г.Борисоглебск, ул. Свободы, 277
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	3 867 240,06
Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.
Организация (ИП, частнопрактикующий оценщик), подготовившая отчет об оценке/ сведения о саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является оценщик, подготовивший отчет об оценке рыночной стоимости	ООО «НПЦ «ПроАльянс»/ Саморегулируемая организация оценщиков «Союз «Федерация Специалистов Оценщиков»
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	1 804 000,00

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

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией ГБУ ВО «ЦГКО ВО» (исх. от 16.07.2024 №52/3-12/323), согласно которой в Перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром, земельный участок с кадастровым номером 36:04:0102024:554, площадью 1 854 кв.м, имел следующий вид использования по документу: «Для организации бесплатной парковки автомобилей». В соответствии с пунктом 55 методических указаний о государственной кадастровой оценке, утвержденных приказом Росреестра от 04.08.2021 № П/0336, данный объект оценки в результате группировки отнесен к 7 сегменту «Транспорт» с присвоением кода расчета вида использования 04:021 «Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы). Размещение гаражей и (или) стоянок для автомобилей сотрудников и посетителей торгового центра», наименование расчетной подгруппы: Все ОН\ТРАНСПОРТ\ГНП.

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

В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:

При составлении отчета нарушено требование пп. 3 п. 2 федерального стандарта оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200, согласно которому отчет должен содержать достаточное количество сведений, позволяющее квалифицированному специалисту, не участвовавшему в процессе оценки объекта оценки, понять логику и объем проведенного оценщиком исследования, убедиться в его соответствии

заданию на оценку и достаточности для цели оценки.

Отсутствует обоснование отказа от использования аналогов, представленных в анализе фактических данных о ценах предложений на земельные участки (сс. 15-28 отчета).

Отсутствует обоснование отказа от корректировки на местоположение в пределах населенного пункта.

Также отчет нарушает требования пп. 10 п. 4 федерального стандарта оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200, согласно которому признание информации достоверной, надежной, существенной и достаточной требует профессионального суждения оценщика, сформированного на основании такой информации. Такого суждения о достоверности информации в отношении аналогов №№ 1-3 с учетом общедоступных сведений из ЕГРН оценщиком не приведено (сс. 38-41 отчета). Таким образом, использование аналогов №№ 1-3 в рамках отчета не обосновано.

ВЫВОД

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

Председательствующим на голосование вынесен вопрос об отклонении заявления о пересмотре кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 36:04:0102024:554.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 17:

Члены комиссии	За	Против
Иволгин Роман Вячеславович	За	
Москалев Алексей Игоревич	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Калагастова Ольга Александровна	За	

за – 6 членов комиссии;
против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Отклонить заявление.

Вопрос 18. Рассмотрение заявления ООО «Мегаполис» (ОГРН 1063667230626, 394019, г. Воронеж, ул. 9 Января, д. 168, оф. 303) от 04.07.2024 № 52/3-1-17/149 (кадастровый номер 36:04:0102024:85).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:04:0102024:85 Воронежская область, г Борисоглебск, ул Свободы, 273
Кадастровая стоимость объекта	3 045 926,10

недвижимости (руб.)	
Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.
Организация (ИП, частнопрактикующий оценщик), подготовившая отчет об оценке/ сведения о саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является оценщик, подготовивший отчет об оценке рыночной стоимости	ООО «НПЦ «ПроАльянс»/ Саморегулируемая организация оценщиков «Союз «Федерация Специалистов Оценщиков»
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	1 416 000,00

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

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией ГБУ ВО «ЦГКО ВО» (исх. от 16.07.2024 №52/3-12/323), согласно которой в Перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром, земельный участок с кадастровым номером 36:04:0102024:85, площадью 1 455 кв.м, имел следующий вид использования по документу: «Для организации бесплатной парковки автомобилей». В соответствии с пунктом 55 методических указаний о государственной кадастровой оценке, утвержденных приказом Росреестра от 04.08.2021 № П/0336, данный объект оценки в результате группировки отнесен к 7 сегменту «Транспорт» с присвоением кода расчета вида использования 04:021 «Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы). Размещение гаражей и (или) стоянок для автомобилей сотрудников и посетителей торгового центра)», наименование расчетной подгруппы: Все ОН\ТРАНСПОРТ\ГНП.

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

В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:

При составлении отчета нарушено требование пп. 3 п. 2 федерального стандарта оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200, согласно которому отчет должен содержать достаточное количество сведений, позволяющее квалифицированному специалисту, не участвовавшему в процессе оценки объекта оценки, понять логику и объем проведенного оценщиком исследования, убедиться в его соответствии заданию на оценку и достаточности для цели оценки.

Отсутствует обоснование отказа от использования аналогов, представленных в анализе фактических данных о ценах предложений на земельные участки (сс. 15-28 отчета).

Отсутствует обоснование отказа от корректировки на местоположение в пределах населенного пункта.

Также отчет нарушает требования пп. 10 п. 4 федерального стандарта оценки

«Процесс оценки (ФСО III)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200, согласно которому признание информации достоверной, надежной, существенной и достаточной требует профессионального суждения оценщика, сформированного на основании такой информации. Такого суждения о достоверности информации в отношении аналогов №№ 1-3 с учетом общедоступных сведений из ЕГРН оценщиком не приведено (сс. 38-41 отчета). Таким образом, использование аналогов №№ 1-3 в рамках отчета не обосновано.

ВЫВОД

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

Председательствующим на голосование вынесен вопрос об отклонении заявления о пересмотре кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 36:04:0102024:85.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 18:

Члены комиссии	За	Против
Иволгин Роман Вячеславович	За	
Москалев Алексей Игоревич	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Калагастова Ольга Александровна	За	

за – 6 членов комиссии;

против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Отклонить заявление.

Вопрос 19. Рассмотрение заявления ООО «Торговые ряды» (ОГРН 1103619000165, 397855, Воронежская область, г. Острогожск, ул. Ленина, д. 31М, оф. 101) от 04.07.2024 № 52/3-1-17/150 (кадастровый номер 36:19:0102041:77).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:19:0102041:77 Воронежская обл, р-н Острогожский, г Острогожск, ул Ленина, 31 м
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	17 047 535,61
Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.
Организация (ИП, частнопрактикующий оценщик), подготовившая отчет об оценке/	ООО «НПЦ «ПроАльянс»/ Саморегулируемая организация оценщиков «Союз «Федерация

сведения о саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является оценщик, подготовивший отчет об оценке рыночной стоимости	Специалистов Оценщиков»
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	2 918 000,00

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

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией ГБУ ВО «ЦГКО ВО» (исх. от 16.07.2024 №52/3-12/323), согласно которой в Перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром, земельный участок с кадастровым номером 36:19:0102041:77, площадью 2 191 кв.м, имел следующий вид использования по документу: «Для размещения и обслуживания торговых рядов».

В соответствии с пунктом 55 и приложением № 1 к методическим указаниям о государственной кадастровой оценке, утвержденным приказом Росреестра от 04.08.2021 № П/0336, данный объект оценки в результате группировки отнесён к 4 сегменту «Предпринимательство» с присвоением кода расчета вида использования 04:040 «Магазины. Здания, сооружения, помещения, предназначенные для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5 000 кв.м», наименование расчетной подгруппы: «Все ОН\ПРЕДПРИНИМАТЕЛЬСТВО\6 ГНП».

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

В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:

При составлении отчета нарушено требование пп. 3 п. 2 федерального стандарта оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200, согласно которому отчет должен содержать достаточное количество сведений, позволяющее квалифицированному специалисту, не участвовавшему в процессе оценки объекта оценки, понять логику и объем проведенного оценщиком исследования, убедиться в его соответствии заданию на оценку и достаточности для цели оценки.

Отсутствует обоснование отказа от использования аналогов, представленных в анализе фактических данных о ценах предложения на земельные участки (сс. 15-28 отчета).

Отсутствует обоснование отказа от корректировки на местоположение в пределах населенного пункта.

Также отчет нарушает требования пп. 10 п. 4 федерального стандарта оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200, согласно которому признание информации достоверной, надежной, существенной и достаточной требует профессионального суждения оценщика, сформированного на основании такой информации. Такого суждения о достоверности информации в отношении аналогов №№ 1-3 с учетом общедоступных сведений из ЕГРН оценщиком не приведено (сс. 38-41 отчета). Таким образом, использование аналогов №№ 1-3 в рамках отчета не обосновано.

ВЫВОД

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

Председательствующим на голосование вынесен вопрос об отклонении заявления о пересмотре кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 36:19:0102041:77.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 19:

Члены комиссии	За	Против
Иволгин Роман Вячеславович	За	
Москалев Алексей Игоревич	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Калагастова Ольга Александровна	За	

за – 6 членов комиссии;
против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Отклонить заявление.

Вопрос 20. Рассмотрение заявления ООО СК «Воронежстрой» (ОГРН 1163668067430, 394006, г. Воронеж, ул. 20-летия Октября, 103 офис 323) от 04.07.2024 № 52/3-1-17/151 (кадастровый номер 36:34:0404002:36).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:34:0404002:36 Российская Федерация, Воронежская область, г. Воронеж, ул. 20-летия Октября, 103
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	102 615 795,74
Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.
Организация (ИП, частнопрактикующий оценщик), подготовившая отчет об оценке/ сведения о саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является оценщик, подготовивший отчет об оценке рыночной стоимости	Частнопрактикующий оценщик Трюшникова Юлия Александровна/ Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков (СМАО)
Рыночная стоимость, определенная в	79 659 000,00

отчете об оценке (руб.)

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

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией ГБУ ВО «ЦГКО ВО» (исх. от 16.07.2024 №52/3-12/323), согласно которой в Перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром, земельный участок с кадастровым номером 36:34:0404002:36, площадью 9 319 кв.м, имел следующий вид использования по документу: «Административные, служебные, здания хозяйственного назначения и инженерной инфраструктуры и гаражи». В соответствии с пунктом 55 и приложением № 1 к методическим указаниям о государственной кадастровой оценке, утвержденным приказом Росреестра от 04.08.2021 № П/0336 данный объект оценки в результате группировки отнесен к сегменту 4 «Предпринимательство» с присвоением кода расчета вида использования 04:010 «Деловое управление. Здания, сооружения, помещения, используемые с целью размещения объектов управленческой деятельности, не связанной с государственным или муниципальным управлением и оказанием услуг, а также с целью обеспечения совершения сделок, не требующих передачи товара в момент их совершения между организациями, в том числе биржевая деятельность (за исключением банковской и страховой деятельности)», наименование расчетной группы Все ОН\ПРЕДПРИНИМАТЕЛЬСТВО\Воронеж.

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 голосование вынесен вопрос об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 36:34:0404002:36 в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 20:

Члены комиссии	За	Против
Иволгин Роман Вячеславович	За	
Москалев Алексей Игоревич	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	

Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Калагастова Ольга Александровна	За	

за – 6 членов комиссии;
против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Определить кадастровую стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером 36:34:0404002:36 в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

Вопрос 21. Рассмотрение заявления ООО СК «Воронежстрой» (ОГРН 1163668067430, 394006, г. Воронеж, ул. 20-летия Октября, 103 офис 323) от 04.07.2024 № 52/3-1-17/152 (кадастровый номер 36:34:0607023:28).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:34:0607023:28 Российская Федерация, Воронежская область, г. Воронеж, ул. Алексеевского, 15
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	31 208 894,72
Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.
Организация (ИП, частнопрактикующий оценщик), подготовившая отчет об оценке/ сведения о саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является оценщик, подготовивший отчет об оценке рыночной стоимости	Частнопрактикующий оценщик Трюшников Юлиа Александровна/ Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков (СМАО)
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	26 669 000,00

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

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией ГБУ ВО «ЦГКО ВО» (исх. от 16.07.2024 №52/3-12/323), согласно которой в Перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром, земельный участок с кадастровым номером 36:34:0607023:28, площадью 2 707 кв.м, имел следующий вид использования по документу: «Административные здания». В соответствии с пунктом 55 и приложением № 1 к методическим указаниям о государственной кадастровой оценке, утвержденным приказом Росреестра от 04.08.2021 № П/0336

данный объект оценки в результате группировки отнесен к сегменту 4 «Предпринимательство» с присвоением кода расчета вида использования 04:010 «Деловое управление. Здания, сооружения, помещения, используемые с целью размещения объектов управленческой деятельности, не связанной с государственным или муниципальным управлением и оказанием услуг, а также с целью обеспечения совершения сделок, не требующих передачи товара в момент их совершения между организациями, в том числе биржевая деятельность (за исключением банковской и страховой деятельности)», наименование расчетной группы Все ОН\ ПРЕДПРИНИМАТЕЛЬСТВО\Воронеж.

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 голосование вынесен вопрос об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 36:34:0607023:28 в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 21:

Члены комиссии	За	Против
Иволгин Роман Вячеславович	За	
Москалев Алексей Игоревич	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Калагастова Ольга Александровна	За	

за – 6 членов комиссии;

против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Определить кадастровую стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером 36:34:0607023:28 в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

Вопрос 22. Рассмотрение заявления

от 05.07.2024 № 52/3-1-17/154 (кадастровый номер 36:34:0304030:820).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:34:0304030:820 Воронежская область, г Воронеж, ул Красный Октябрь, 2б
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	3 097 334,24
Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.
Организация (ИП, частнопрактикующий оценщик), подготовившая отчет об оценке/ сведения о саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является оценщик, подготовивший отчет об оценке рыночной стоимости	ООО «Проф-Оценка»/ Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков (СМАО)
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	2 170 000,00

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

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией ГБУ ВО «ЦГКО ВО» (исх. от 16.07.2024 №52/3-12/323), согласно которой в Перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром, земельный участок с кадастровым номером 36:34:0304030:820, площадью 1 456 кв.м, имел следующий вид использования по документу: «склады». В соответствии с пунктом 55 и приложением № 1 к методическим указаниям о государственной кадастровой оценке, утвержденным приказом Росреестра от 04.08.2021 № П/0336, данный объект оценки в результате группировки отнесён к 6 сегменту «Производственная деятельность» с присвоением кода расчета вида использования 06:090 «Склады. Размещение сооружений, имеющих назначение по временному хранению, распределению и перевалке грузов (за исключением хранения стратегических запасов), не являющихся частями производственных комплексов, на которых был создан груз: промышленные базы, склады, погрузочные терминалы и доки, за исключением железнодорожных перевалочных складов», наименование расчетной подгруппы: Все ОНПРОИЗВОДСТВОПРОМ\Воронеж.

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:

При составлении отчета нарушено требование пп. 2 п. 2 федерального

стандарта оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200, согласно которому существенная информация, приведенная в отчете об оценке, должна быть подтверждена путем раскрытия ее источников.

Информация о годе публикации объявления о предложении к продаже аналога № 1 (с. 74, табл. 8) не подтверждена, поскольку копия страницы сайта, содержащей данное объявление (с. 90), не содержит информации о годе публикации объявления в сети «Интернет».

При составлении отчета нарушено требование пп. «д» п. 22 федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611, согласно которому при применении метода корректировок каждый аналог сравнивается с объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), выявляются различия объектов по этим факторам и цена 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.

При применении метода корректировок аналоги не сравниваются с объектом оценки по фактору формы земельного участка, указанному оценщиком в числе основных факторов стоимости (сс. 71-72).

При применении метода корректировок необоснованно не учтено различие аналога № 4, имеющего в составе единого объекта недвижимости земельный участок с расположенными на нем строениями (с. 93), и объекта оценки, который оценивается как условно-свободный земельный участок.

ВЫВОД

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

Председательствующим на голосование вынесен вопрос об отклонении заявления о пересмотре кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 36:34:0304030:820.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 22:

Члены комиссии	За	Против
Иволгин Роман Вячеславович	За	
Москалев Алексей Игоревич	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Калагастова Ольга Александровна	За	

за – 6 членов комиссии;

против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Отклонить заявление.

Вопрос 23. Рассмотрение заявления

от 10.07.2024 № 52/3-1-17/162

(кадастровый номер 36:19:8000016:67).

Предметом спора является:	
Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:19:8000016:67 Воронежская обл, р-н Острогожский, расположенный к юговостоку от села Солдатское Солдатского сельского поселения, Острогожского района Воронежской области на расстоянии 250 метров
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	13 140 476,70
Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.
Организация (ИП, частнопрактикующий оценщик), подготовившая отчет об оценке/ сведения о саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является оценщик, подготовивший отчет об оценке рыночной стоимости	ООО «Проф-Оценка»/ Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков (СМАО)
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	7 503 000,00

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

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией ГБУ ВО «ЦГКО ВО» (исх. от 16.07.2024 №52/3-12/323), согласно которой в Перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром, земельный участок с кадастровым номером 36:19:8000016:67, площадью 39 874 кв.м, имел следующий вид использования по документу: «Для строительства вольера полувольного содержания и разведения объектов животного мира, отнесенных к объектам охоты». В соответствии с пунктом 55 методических указаний о государственной кадастровой оценке, утвержденных приказом Росреестра от 04.08.2021 № П/0336, данный объект оценки в результате группировки отнесен к 5 сегменту «Отдых (рекреация)» с присвоением кода расчета вида использования 05:030 «Охота и рыбалка. Размещение дома охотника или рыболова», наименование расчетной подгруппы: Все ОН\ОТДЫХ\УПКС.

Кадастровая стоимость данного земельного участка рассчитана сравнительным подходом методом моделирования на основе УПКС, как среднеарифметическое значение по кварталу с учетом кода расчета вида использования. После чего полученное значение УПКС умножается на площадь

объекта 39 874 кв.м.

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 голосование вынесен вопрос об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 36:19:8000016:67 в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 23:

Члены комиссии	За	Против
Иволгин Роман Вячеславович	За	
Москалев Алексей Игоревич	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Калагастова Ольга Александровна	За	

за – 6 членов комиссии;
против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Определить кадастровую стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером 36:19:8000016:67 в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

Вопрос 24. Рассмотрение заявления ООО ТД «ВЕЛЕС» (ОГРН 1163668068805, 394026, г. Воронеж, просп. Труда, д. 91, оф. 308) от 09.07.2024 № 52/3-1-17/160 (кадастровый номер 36:02:0100016:3).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:02:0100016:3 Воронежская область, р-н Бобровский, г Бобров, ул 25 лет Октября, 124
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	26 717 040,00
Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.
Организация (ИП,	Частнопрактикующий оценщик

частнопрактикующий оценщик), подготовившая отчет об оценке/ сведения о саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является оценщик, подготовивший отчет об оценке рыночной стоимости	Трюшникова Юлия Александровна/ Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков (СМАО)
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	20 856 000,00

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

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией ГБУ ВО «ЦГКО ВО» (исх. от 16.07.2024 №52/3-12/323), согласно которой в Перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром, земельный участок с кадастровым номером 36:02:0100016:3, площадью 24 000 кв.м, имел следующий вид использования по документу: «Для производственной деятельности». В соответствии с пунктом 55 методических указаний о государственной кадастровой оценке, утвержденных приказом Росреестра от 04.08.2021 № П/0336, данный объект оценки в результате группировки отнесён к 6 сегменту «Производственная деятельность» с присвоением кода расчета вида использования 06:000 «Производственная деятельность», наименование расчетной подгруппы: Все ОНПРОИЗВОДСТВО\ПРОМ\ГНП.

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

В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:

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

ВЫВОД

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

Председательствующим на голосование вынесен вопрос об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 36:02:0100016:3 в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 24:

Члены комиссии	За	Против
Иволгин Роман Вячеславович	За	
Москалев Алексей Игоревич	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	

Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Калагастова Ольга Александровна	За	

за – 6 членов комиссии;
против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Определить кадастровую стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером 36:02:0100016:3 в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

Вопрос 25. Рассмотрение заявления ООО «Мебельхозторг» (ОГРН 1033664500429, 396659, Воронежская область, г. Россошь, пл. Октябрьская, 69а) от 11.07.2024 № 52/3-1-17/163 (кадастровый номер 36:27:0010301:76).

Предметом спора является:	
Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:27:0010301:76 Воронежская область, р-н Россошанский, г Россошь, ул Мира, 181
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	4 791 489,28
Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.
Организация (ИП, частнопрактикующий оценщик), подготовившая отчет об оценке/ сведения о саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является оценщик, подготовивший отчет об оценке рыночной стоимости	Частнопрактикующий оценщик Трюшников Юлия Александровна/ Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков (СМАО)
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	2 657 700,00

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

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией ГБУ ВО «ЦГКО ВО» (исх. от 16.07.2024 №52/3-12/323), согласно которой в Перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром, земельный участок с кадастровым номером 36:27:0010301:76, площадью 2 512 кв.м, имел следующий вид использования по документу: «Для эксплуатации производственной базы». В соответствии с пунктом 55 и приложением № 1 к методическим указаниям о

государственной кадастровой оценке, утвержденным приказом Росреестра от 04.08.2021 № П/0336, данный объект оценки в результате группировки отнесен к сегменту 6 «Производственная деятельность» с присвоением кода расчета вида использования 06:000 «Производственная деятельность», наименование расчетной группы Все ОН\ПРОИЗВОДСТВО\ПРОМ\ГНП.

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:

При составлении отчета нарушено требование пп. «д» п. 22 федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611, согласно которому при применении метода корректировок каждый аналог сравнивается с объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), выявляются различия объектов по этим факторам и цена аналога или ее удельный показатель корректируется по выявленным различиям с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки.

При применении метода корректировок необоснованно не учтено различие аналога № 3 (сс. 41-42) и объекта оценки по характеру рельефа земельного участка; часть территории аналога № 3 представляет собой железнодорожную насыпь, согласно данным сервиса спутниковой съемки публичной кадастровой карты Росреестра, тогда как объект оценки имеет ровный рельеф.

Также при применении метода корректировок необоснованно не учтено различие аналога № 2 (с. 40) и объекта оценки по фактору наличия подъезда к земельному участку от автодороги; аналог № 2 не обеспечен подъездом от автодороги, согласно данным сервиса спутниковой съемки публичной кадастровой карты Росреестра, тогда как объект оценки подъездом от автодороги обеспечен.

При составлении отчета нарушено требование п. 8 федерального стандарта оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200, согласно которому подтверждение полученной из внешних источников информации должно быть выполнено следующим образом: в виде ссылок на источники информации, позволяющих идентифицировать источник информации и определить дату ее появления (публикации) или подготовки. В частности, в отчет об оценке включаются прямые ссылки на страницы сайтов информационно-телекоммуникационной сети «Интернет», на которых размещена информация, а также реквизиты используемых документов и материалов (например, источник, название издания, название статьи, сведения об авторе и дата или период опубликования); в виде материалов и копий документов, информационных источников, которые с высокой вероятностью недоступны или могут быть в будущем недоступны, в частности, по причине изменения этой информации или адреса страницы в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет», отсутствия информации в открытом доступе (например, информация, предоставленная заказчиком оценки) либо доступ к которым происходит на платной основе; такое раскрытие информации делается с учетом ограничений, связанных с конфиденциальностью информации.

Источник информации, использованный для определения величины корректировки на наличие железнодорожной ветки на участке (с. 53), недоступен в

телекоммуникационной сети «Интернет» на бесплатной основе, одновременно с этим копия электронной страницы данного информационного источника, позволяющая идентифицировать дату его публикации и подготовки, в отчет не включена.

При составлении отчета нарушено требование пп. 3 п. 2 федерального стандарта оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200, согласно которому отчет должен содержать достаточное количество сведений, позволяющее квалифицированному специалисту, не участвовавшему в процессе оценки объекта оценки, понять логику и объем проведенного оценщиком исследования, убедиться в его соответствии заданию на оценку и достаточности для цели оценки.

Расчет корректирующего коэффициента на наличие железнодорожной ветки на участке (с. 53) не приведен.

ВЫВОД

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

Председательствующим на голосование вынесен вопрос об отклонении заявления о пересмотре кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 36:27:0010301:76.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 25:

Члены комиссии	За	Против
Иволгин Роман Вячеславович	За	
Москалев Алексей Игоревич	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Калагастова Ольга Александровна	За	

за – 6 членов комиссии;
против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Отклонить заявление.

Вопрос 26. Рассмотрение заявления

от 11.07.2024

№ 52/3-1-17/164 (кадастровый номер 36:04:0102052:536).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Здание
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:04:0102052:536 Воронежская область, Борисоглебский городской округ, г Борисоглебск, ул Матросовская, зд 129К
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	28 928 490,91

Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.
Организация (ИП, частнопрактикующий оценщик), подготовившая отчет об оценке/ сведения о саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является оценщик, подготовивший отчет об оценке рыночной стоимости	Частнопрактикующий оценщик Трюшникова Юлия Александровна/ Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков (СМАО)
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	21 713 900,00

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

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией ГБУ ВО «ЦГКО ВО» (исх. от 16.07.2024 №52/3-12/323), согласно которой в Перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром, объект капитального строительства с кадастровым номером 36:04:0102052:536 содержал следующую информацию о наименовании объекта: «Здание по обслуживанию и продаже автомобилей», вид объекта недвижимости – Здание; площадь – 778,3 кв. м., Год завершения строительства – 2017, количество этажей (в т.ч. подземных) – 2 (0), Материал наружных стен – Кирпичные. Класс конструктивной системы – КС-1, Группа капитальности – I.

В соответствии с пунктом 55 методических указаний о государственной кадастровой оценке, утвержденных приказом Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 04.08.2021 г. № П/0336, данный объект оценки в результате группировки отнесен к группе 4 «Объекты коммерческого назначения, предназначенные для оказания услуг населению, включая многофункционального назначения» с присвоением подгруппы 0408 «Автосалоны», наименование расчетной группы Все ОН\ОЗС\ Предпринимательство ВО.

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

В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:

При составлении отчета нарушено требование пп. 3 п. 2 федерального стандарта оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200, согласно которому отчет должен содержать достаточное количество сведений, позволяющее квалифицированному специалисту, не участвовавшему в процессе оценки объекта оценки, понять логику и объем проведенного оценщиком исследования. Также нарушено требование пп. «б» п. 22 федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611, согласно которому в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и

сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным.

В таблице 2, на с. 10 отчета в строке информация о текущем использовании объекта оценки содержится следующая информация: «используется в качестве здания по обслуживанию и продаже автомобилей», что соответствует сегменту рынка - автосалоны. Однако оценщик необоснованно подобрал аналоги из торгово-офисного сегмента рынка. Ни одного соответствующего объекту оценки аналога в расчетах не представлено.

ВЫВОД

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

Председательствующим на голосование вынесен вопрос об отклонении заявления о пересмотре кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 36:04:0102052:536.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 26:

Члены комиссии	За	Против
Иволгин Роман Вячеславович	За	
Москалев Алексей Игоревич	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Калагастова Ольга Александровна	За	

за – 6 членов комиссии;
против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Отклонить заявление.

Председательствующий подвел итоги заседания и объявил заседание закрытым.

Председатель комиссии

О.А. Калагастова