



**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: dizo@govvm.ru  
ОГРН 1023601570904, ИНН/КПП 3666057069/366601001

**Протокол № 17**

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

30.11.2023

г. Воронеж, пл. Ленина,  
д.12, каб.216

Председатель Комиссии

Галина Валентиновна  
Баскакова

Секретарь Комиссии

Надежда Александровна  
Герасимова

**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

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

Консультант исполнительного аппарата  
Ассоциации «Совет муниципальных образований  
Воронежской области»

Александр Дмитриевич  
Кнуров

**Присутствовали:**

Директор ГБУ ВО «ЦГКО ВО»

Сергей Николаевич  
ТретьяковНачальник отдела методологии оценки и  
мониторинга рынка недвижимости  
ГБУ ВО «ЦГКО ВО»Елена Вячеславовна  
НемцоваСобственник объекта недвижимости с  
кадастровым номером 36:10:0100070:34Светлана Павловна  
Трощенко**Докладчик Галина Валентиновна Баскакова**

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

**ПОВЕСТКА ДНЯ:**

1. Рассмотрение заявления ООО «Акцент» (ОГРН 1183668022515, 394014, г. Воронеж, ул. Лебедева, д. 10, офис 42/2) от 01.11.2023 № 499 (кадастровый номер 36:34:0305006:74).

2. Рассмотрение заявления ООО «Акцент» (ОГРН 1183668022515, 394014, г. Воронеж, ул. Лебедева, д. 10, офис 42/2) от 01.11.2023 № 499 (кадастровый номер 36:34:0305003:11).

3. Рассмотрение заявления ООО «Акцент» (ОГРН 1183668022515, 394014, г. Воронеж, ул. Лебедева, д. 10, офис 42/2) от 01.11.2023 № 499 (кадастровый номер 36:34:0305006:34).

4. Рассмотрение заявления ООО «Акцент» (ОГРН 1183668022515, 394014, г. Воронеж, ул. Лебедева, д. 10, офис 42/2) от 01.11.2023 № 499 (кадастровый номер 36:34:0305006:42).

5. Рассмотрение заявления ООО «Акцент» (ОГРН 1183668022515, 394014, г. Воронеж, ул. Лебедева, д. 10, офис 42/2) от 01.11.2023 № 499 (кадастровый номер 36:34:0305006:43).

6. Рассмотрение заявления ООО «Акцент» (ОГРН 1183668022515, 394014, г. Воронеж, ул. Лебедева, д. 10, офис 42/2) от 01.11.2023 № 500 (кадастровый номер 36:34:0306001:789).

7. Рассмотрение заявления  
от 01.11.2023 № 501 (кадастровый номер  
36:34:0306001:917).

8. Рассмотрение заявления  
от 02.11.2023 № 502 (кадастровый номер  
36:28:0105007:850).

9. Рассмотрение заявления  
от 02.11.2023 № 503 (кадастровый номер  
36:28:0105007:855).

10. Рассмотрение заявления  
от 03.11.2023 № 506  
(кадастровый номер 36:19:1500003:238).

11. Рассмотрение заявления  
от 03.11.2023 № 507  
(кадастровый номер 36:19:0104026:198).
12. Рассмотрение заявления  
от 03.11.2023 № 508  
(кадастровый номер 36:19:0104031:49).
13. Рассмотрение заявления ООО ПКФ «Акрил» (ОГРН 1023601312987, 394087, г. Воронеж, ул. Морозова, д.29, кв.6) от 07.11.2023 № 510 (кадастровый номер 36:28:8300022:6).
14. Рассмотрение заявления ООО «Химинвест» (ОГРН 1033600057952, 394062, г.Воронеж, ул. Путиловская, д. 5, кв. 105) от 07.11.2023 № 511 (кадастровый номер 36:28:0200141:6).
15. Рассмотрение заявления ООО «Химинвест» (ОГРН 1033600057952, 394062, г.Воронеж, ул. Путиловская, д. 5, кв. 105) от 07.11.2023 № 511 (кадастровый номер 36:28:0200141:7).
16. Рассмотрение заявления ООО «Химинвест» (ОГРН 1033600057952, 394062, г.Воронеж, ул. Путиловская, д. 5, кв. 105) от 07.11.2023 № 511 (кадастровый номер 36:28:0200141:9).
17. Рассмотрение заявления ООО «Химинвест» (ОГРН 1033600057952, 394062, г.Воронеж, ул. Путиловская, д. 5, кв. 105) от 07.11.2023 № 511 (кадастровый номер 36:28:0200141:33).
18. Рассмотрение заявления ООО «Химинвест» (ОГРН 1033600057952, 394062, г.Воронеж, ул. Путиловская, д. 5, кв. 105) от 07.11.2023 № 511 (кадастровый номер 36:28:0200141:34).
19. Рассмотрение заявления ООО «Химинвест» (ОГРН 1033600057952, 394062, г.Воронеж, ул. Путиловская, д. 5, кв. 105) от 07.11.2023 № 512 (кадастровый номер 36:28:0200141:5).
20. Рассмотрение заявления ООО «Химинвест» (ОГРН 1033600057952, 394062, г.Воронеж, ул. Путиловская, д. 5, кв. 105) от 07.11.2023 № 512 (кадастровый номер 36:28:0200141:35).
21. Рассмотрение заявления ООО «Химинвест» (ОГРН 1033600057952, 394062, г.Воронеж, ул. Путиловская, д. 5, кв. 105) от 07.11.2023 № 513 (кадастровый номер 36:28:0102016:37).
22. Рассмотрение заявления  
от 07.11.2023  
№ 514 (кадастровый номер 36:17:0100038:143).
23. Рассмотрение заявления  
от  
07.11.2023 № 515 (кадастровый номер 36:17:0100025:304).
24. Рассмотрение заявления  
от  
07.11.2023 № 516 (кадастровый номер 36:03:0100088:159).
25. Рассмотрение заявления  
от 07.11.2023 № 517 (кадастровый номер 36:10:0100268:125).
26. Рассмотрение заявления  
от 07.11.2023 № 518 (кадастровый  
номер 36:15:0100018:295).

27. Рассмотрение заявления  
36:10:0100070:34). от 07.11.2023 № 519 (кадастровый номер
28. Рассмотрение заявления от 07.11.2023 № 520  
(кадастровый номер 36:27:0012301:219).
29. Рассмотрение заявления от 07.11.2023 № 521  
(кадастровый номер 36:27:0011623:238).
30. Рассмотрение заявления от 07.11.2023 № 522  
(кадастровый номер 36:10:1000042:238).
31. Рассмотрение заявления от 07.11.2023 № 524  
(кадастровый номер 36:27:0012101:81).
32. Рассмотрение заявления от 07.11.2023 № 525  
(кадастровый номер 36:27:0012101:80).
33. Рассмотрение заявления от 07.11.2023 № 526  
(кадастровый номер 36:27:0012327:87).
34. Рассмотрение заявления от 07.11.2023 № 527  
(кадастровый номер 36:27:0012327:200).
35. Рассмотрение заявления от 07.11.2023 № 529  
(кадастровый номер 36:27:0011801:114).

**Вопрос 1.** Рассмотрение заявления ООО «Акцент» (ОГРН 1183668022515, 394014, г. Воронеж, ул. Лебедева, д. 10, офис 42/2) от 01.11.2023 № 499 (кадастровый номер 36:34:0305006:74).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	<b>36:34:0305006:74</b> Воронежская обл, г Воронеж, проезд Монтажный, 5/20
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	12 693 493,12
Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.
Сведения о СРО оценщиков, члены которой осуществили определение рыночной стоимости объекта недвижимости	Саморегулируемая организация оценщиков «Союз «Федерация Специалистов Оценщиков»
Сведения об оценщике, выполнившем	ООО «Оценка и консалтинг»

отчет	
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	7 911 000,00

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 28.11.2023 № 52/3-12/506), согласно которой в Перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром, объект капитального строительства с кадастровым номером 36:34:0305006:74 имел следующий вид использования по документу: «Нежилые здания складского назначения». В соответствии с пунктом 55 Методических указаний № 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 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 п.п. 3 п. 2 ФСО VI, 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.

Оцениваемый земельный участок без обоснования охарактеризован как расположенный на удалении от крупных автодорог (с. 66), тогда как фактически он расположен вблизи крупной автодороги – улицы Ильюшина (с. 19, таблица 3); корректировка по данному фактору к ценам аналогов №№ 1-3 применена необоснованно.

При составлении отчета нарушено требование п. 22д ФСО № 7, 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.

При применении метода корректировок без обоснования не учтены различия оцениваемого земельного участка и аналогов №№ 1-3 (сс. 46-53) по фактору расстояния до центра города, а также, различие оцениваемого объекта и аналогов №№ 2,3 по фактору обеспеченности коммуникациями.

**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 36:34:0305006:74.

**ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 1:**

<b>Члены комиссии</b>	<b>За</b>	<b>Против</b>
Иволгин Роман Вячеславович	За	
Кнуров Александр Дмитриевич	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Баскакова Галина Валентиновна	За	

за – 5 членов комиссии;  
против - 0.

**По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:**

Отклонить заявление.

**Вопрос 2.** Рассмотрение заявления ООО «Акцент» (ОГРН 1183668022515, 394014, г. Воронеж, ул. Лебедева, д. 10, офис 42/2) от 01.11.2023 № 499 (кадастровый номер 36:34:0305003:11).

**Предметом спора является:**

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	<b>36:34:0305003:11</b> Российская Федерация, Воронежская область, городской округ город Воронеж, город Воронеж, проезд Монтажный, земельный участок 6/5
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	29 345 988,18
Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.
Сведения о СРО оценщиков, члены которой осуществили определение рыночной стоимости объекта недвижимости	Саморегулируемая организация оценщиков «Союз «Федерация Специалистов Оценщиков»
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	ООО «Оценка и консалтинг»
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	16 668 000,00

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 28.11.2023 № 52/3-12/506), согласно которой в Перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром, объект капитального строительства с кадастровым номером 36:34:0305003:11 имел следующий вид использования по документу: «фактически занимаемые базой». В соответствии с пунктом 55 Методических указаний № 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 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 п.п. 3 п. 2 ФСО VI, 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.

Оцениваемый земельный участок без обоснования охарактеризован как расположенный на удалении от крупных автодорог (с. 66), тогда как фактически он расположен вблизи крупной автодороги – улицы Ильюшина (с. 19, таблица 3); корректировка по данному фактору к ценам аналогов №№ 1-3 применена необоснованно.

При составлении отчета нарушено требование п. 22д ФСО № 7, 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.

При применении метода корректировок без обоснования не учтены различия оцениваемого земельного участка и аналогов №№ 1-3 (с. 46-53) по фактору расстояния до центра города, а также, различие оцениваемого объекта и аналогов №№ 2,3 по фактору обеспеченности коммуникациями.

**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 36:34:0305003:11.

**ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 2:**

<b>Члены комиссии</b>	<b>За</b>	<b>Против</b>
Иволгин Роман Вячеславович	За	
Кнуров Александр Дмитриевич	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	

Баскакова Галина Валентиновна	За	
-------------------------------	----	--

за – 5 членов комиссии;  
против - 0.

**По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:**

Отклонить заявление.

**Вопрос 3.** Рассмотрение заявления ООО «Акцент» (ОГРН 1183668022515, 394014, г. Воронеж, ул. Лебедева, д. 10, офис 42/2) от 01.11.2023 № 499 (кадастровый номер 36:34:0305006:34).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	<b>36:34:0305006:34</b> Воронежская обл, г Воронеж, проезд Монтажный, 5-р, участок 2
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	13 523 676,39
Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.
Сведения о СРО оценщиков, члены которой осуществили определение рыночной стоимости объекта недвижимости	Саморегулируемая организация оценщиков «Союз «Федерация Специалистов Оценщиков»
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	ООО «Оценка и консалтинг»
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	7 165 000,00

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 28.11.2023 № 52/3-12/506), согласно которой в Перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром, объект капитального строительства с кадастровым номером 36:34:0305006:34 имел следующий вид использования по документу: «производственная база». В соответствии с пунктом 55 Методических указаний № 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 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 п.п. 3 п. 2 ФСО VI, 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.

Оцениваемый земельный участок без обоснования охарактеризован как расположенный на удалении от крупных автодорог (с. 66), тогда как фактически он расположен вблизи крупной автодороги – улицы Ильюшина (с. 19, таблица 3); корректировка по данному фактору к ценам аналогов №№ 1-3 применена необоснованно.

При определении рыночной стоимости оцениваемого участка с кадастровым номером 36:34:0305006:34 корректировка на наличие свободного подъезда к земельному участку применена необоснованно, поскольку описание данного фактора в источнике информации («Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки» под ред. Лейфера Л. А. с. 301) учитывает наличие и качество подъездных автомобильных путей к участку, в том числе, разворотных площадок, которыми аналоги №№ 1-3 (сс. 46-53) не обеспечены.

При составлении отчета нарушено требование п. 22д ФСО № 7, 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.

При применении метода корректировок без обоснования не учтены различия оцениваемого земельного участка и аналогов №№ 1-3 (сс. 46-53) по фактору расстояния до центра города, а также, различие оцениваемого объекта и аналогов №№ 2,3 по фактору обеспеченности коммуникациями.

**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 36:34:0305006:34.

**ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 3:**

<b>Члены комиссии</b>	<b>За</b>	<b>Против</b>
Иволгин Роман Вячеславович	За	
Кнуров Александр Дмитриевич	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Баскакова Галина Валентиновна	За	

за – 5 членов комиссии;

против - 0.

**По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:**

Отклонить заявление.

**Вопрос 4.** Рассмотрение заявления ООО «Акцент» (ОГРН 1183668022515, 394014, г. Воронеж, ул. Лебедева, д. 10, офис 42/2) от 01.11.2023 № 499 (кадастровый номер 36:34:0305006:42).

Предметом спора является:	
Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	<b>36:34:0305006:42</b> Российская Федерация, Воронежская область, городской округ город Воронеж, город Воронеж, проезд Монтажный, земельный участок 5ч
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	34 872 934,50
Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.
Сведения о СРО оценщиков, члены которой осуществили определение рыночной стоимости объекта недвижимости	Саморегулируемая организация оценщиков «Союз «Федерация Специалистов Оценщиков»
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	ООО «Оценка и консалтинг»
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	19 200 000,00

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 28.11.2023 № 52/3-12/506), согласно которой в Перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром, объект капитального строительства с кадастровым номером 36:34:0305006:42 имел следующий вид использования по документу: «производственная база». В соответствии с пунктом 55 Методических указаний № 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 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 п.п. 3 п. 2 ФСО VI, 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.

Оцениваемый земельный участок без обоснования охарактеризован как расположенный на удалении от крупных автодорог (с. 66), тогда как фактически он расположен вблизи крупной автодороги – улицы Ильюшина (с. 19, таблица 3); корректировка по данному фактору к ценам аналогов №№ 1-3 применена необоснованно.

При составлении отчета нарушено требование п. 22д ФСО № 7, 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.

При применении метода корректировок без обоснования не учтены различия оцениваемого земельного участка и аналогов №№ 1-3 (сс. 46-53) по фактору расстояния до центра города, а также, различие оцениваемого объекта и аналогов №№ 2,3 по фактору обеспеченности коммуникациями.

### **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 36:34:0305006:42.

#### ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 4:

<b>Члены комиссии</b>	<b>За</b>	<b>Против</b>
Иволгин Роман Вячеславович	За	
Кнуров Александр Дмитриевич	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Баскакова Галина Валентиновна	За	

за – 4 членов комиссии;  
против - 0.

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

Отклонить заявление.

**Вопрос 5.** Рассмотрение заявления ООО «Акцент» (ОГРН 1183668022515, 394014, г. Воронеж, ул. Лебедева, д. 10, офис 42/2) от 01.11.2023 № 499 (кадастровый номер 36:34:0305006:43).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	<b>36:34:0305006:43</b> Воронежская обл, г Воронеж, проезд Монтажный, 5-ч, уч 2
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	27 260 627,85
Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта

	недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.
Сведения о СРО оценщиков, члены которой осуществили определение рыночной стоимости объекта недвижимости	Саморегулируемая организация оценщиков «Союз «Федерация Специалистов Оценщиков»
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	ООО «Оценка и консалтинг»
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	15 543 000,00

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 28.11.2023 № 52/3-12/506), согласно которой в Перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром, объект капитального строительства с кадастровым номером 36:34:0305006:43 имел следующий вид использования по документу: «производственная база». В соответствии с пунктом 55 Методических указаний № 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 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 п.п. 3 п. 2 ФСО VI, 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.

Оцениваемый земельный участок без обоснования охарактеризован как расположенный на удалении от крупных автодорог (с. 66), тогда как фактически он расположен вблизи крупной автодороги – улицы Ильюшина (с. 19, таблица 3); корректировка по данному фактору к ценам аналогов №№ 1-3 применена необоснованно.

При составлении отчета нарушено требование п. 22д ФСО № 7, 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.

При применении метода корректировок без обоснования не учтены различия оцениваемого земельного участка и аналогов №№ 1-3 (сс. 46-53) по фактору расстояния до центра города, а также различие оцениваемого объекта и аналогов №№ 2,3 по фактору обеспеченности коммуникациями.

## 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 36:34:0305006:43.

### ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 5:

Члены комиссии	За	Против
Иволгин Роман Вячеславович	За	
Кнуров Александр Дмитриевич	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Баскакова Галина Валентиновна	За	

за – 4 членов комиссии;  
против - 0.

### По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Отклонить заявление.

**Вопрос 6.** Рассмотрение заявления ООО «Акцент» (ОГРН 1183668022515, 394014, г. Воронеж, ул. Лебедева, д. 10, офис 42/2) от 01.11.2023 № 500 (кадастровый номер 36:34:0306001:789).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	<b>36:34:0306001:789</b> Воронежская область, городской округ город Воронеж, город Воронеж, улица Лебедева, земельный участок 10л
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	12 222 225,07
Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.
Сведения о СРО оценщиков, члены которой осуществили определение рыночной стоимости объекта недвижимости	Саморегулируемая организация оценщиков «Союз «Федерация Специалистов Оценщиков»
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	ООО «Оценка и консалтинг»
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	9 255 000,00

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 28.11.2023 № 52/3-12/506), согласно которой в Перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром, земельный участок с кадастровым номером 36:34:0306001:789 имел следующий вид использования по документу: «производственная база». В соответствии с пунктом 55 Методических указаний № 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\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 п.п. 3 п. 2 ФСО VI, 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.

Оцениваемый земельный участок без обоснования охарактеризован как расположенный на удалении от крупных автодорог (с. 62), тогда как фактически он расположен вблизи крупной автодороги – улицы Лебедева; корректировка по данному фактору к ценам аналогов №№ 1,3 применена необоснованно.

При составлении отчета нарушено требование п. 22д ФСО № 7, 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.

При применении метода корректировок без обоснования не учтены различия оцениваемых земельных участков и аналогов №№ 1-3 (с. 39-44) по фактору расстояния до центра города.

При составлении отчета нарушено требование п. 22б ФСО № 7, согласно которому в качестве аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам.

Аналог № 2 (с. 40) не относится к одному сегменту рынка с оцениваемым объектом.

**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 36:34:0306001:789.

**ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 6:**

<b>Члены комиссии</b>	<b>За</b>	<b>Против</b>
Иволгин Роман Вячеславович	За	
Кнуров Александр Дмитриевич	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Баскакова Галина Валентиновна	За	

за – 4 членов комиссии;  
против - 0.

**По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:**

Отклонить заявление.

**Вопрос 7.** Рассмотрение заявления

от 01.11.2023 № 501

(кадастровый номер 36:34:0306001:917).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	<b>36:34:0306001:917</b> Российская Федерация, Воронежская область, городской округ город Воронеж, город Воронеж, улица Лебедева, участок 10м
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	37 993 960,62
Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.
Сведения о СРО оценщиков, члены которой осуществили определение рыночной стоимости объекта недвижимости	Саморегулируемая организация оценщиков «Союз «Федерация Специалистов Оценщиков»
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	ООО «Оценка и консалтинг»
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	27 356 000,00

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 28.11.2023 № 52/3-12/506), согласно которой в Перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром, земельный участок с кадастровым номером 36:34:0306001:917 имел следующий вид использования по документу:

«Производственная база», площадь – 17 402 кв.м. В соответствии с пунктом 55 Методических указаний № П/0336 данный объект оценки в результате группировки отнесён к 6 сегменту «Производственная деятельность» с присвоением кода расчета вида использования 06:000, наименование расчетной подгруппы: Все ОН\ ПРОИЗВОДСТВО \ ПРОМ\ Воронеж.

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

**В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:**

При составлении отчета нарушено требование ст. 11 Федерального закона «Об оценочной деятельности в РФ» №135-ФЗ «отчет не должен допускать неоднозначное толкование или вводить в заблуждение» и требование пп.3 п.2 ФСО VI «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».

На с.37 отчета в рамках анализа фактических данных о ценах предложений представлены объекты, отказ от использования которых обоснован тем, что на земельных участках расположены улучшения. При этом в качестве аналога №1 принят земельный участок с расположенным на нем зданием. Отказ от использования объектов в рамках расчета не обоснован.

Корректировка на расположение относительно крупных автодорог применена необоснованно. На с.56 отчета оценщик утверждает, что аналог №1 расположен вблизи от крупной автодороги. Однако при сопоставлении картографических данных сети интернет (ПКК Росреестра, Яндекс-Карты) выявлено, что аналог №1, также как и объект оценки, расположен на расстоянии около 400м до выезда на крупную автодорогу.

**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 36:34:0306001:917.

**ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 7:**

<b>Члены комиссии</b>	<b>За</b>	<b>Против</b>
Иволгин Роман Вячеславович	За	
Кнуров Александр Дмитриевич	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Баскакова Галина Валентиновна	За	

за – 4 членов комиссии;  
против - 0.

**По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:**

Отклонить заявление.



**Вопрос 8.** Рассмотрение заявления  
номер 36:28:0105007:850).

от 02.11.2023 № 502 (кадастровый

Предметом спора является:	
Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	<b>36:28:0105007:850</b> Воронежская область, р-н Семилукский, г Семилуки, ул Транспортная, 6/1 А
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	7 158 839,95
Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.
Сведения о СРО оценщиков, члены которой осуществили определение рыночной стоимости объекта недвижимости	Некоммерческое партнерство саморегулируемой организации «Деловой Союз Оценщиков»
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	ООО «ЦЕНТР ОЦЕНКИ И АУДИТА»
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	3 505 000,00

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 28.11.2023 № 52/3-12/506), согласно которой в Перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром, земельный участок с кадастровым номером 36:28:0105007:850 имел следующий вид использования по документу: «Предприятия торговли: магазины товаров первой необходимости, торговые центры, универмаги». В соответствии с пунктом 55 Методических указаний № 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\Прочие 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 ст. 11 Федерального закона «Об оценочной деятельности в РФ» №135-ФЗ «отчет не должен допускать

неоднозначное толкование или вводить в заблуждение» и требование пп. 3 п.2 ФСО VI «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 значений корректировки на местоположение отсутствует обоснование применения территориального коэффициента к аналогам №№ 1-3 в размере 0,81 как для объектов, расположенных в населенных пунктах в ближайшей окрестности областного центра (с. 53-54 Отчета), в то время как данные объекты расположены в прочих населенных пунктах в ближайшей окрестности областного центра, что подтверждается выводами оценщика в описании к аналогам (с. 47-50 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 36:28:0105007:850.

#### ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 8:

<b>Члены комиссии</b>	<b>За</b>	<b>Против</b>
Иволгин Роман Вячеславович	За	
Кнуров Александр Дмитриевич	За	
Москалев Алексей Игоревич	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Баскакова Галина Валентиновна	За	

за – 5 членов комиссии;  
против - 0.

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

Отклонить заявление.

#### **Вопрос 9.** Рассмотрение заявления

от 02.11.2023 № 503 (кадастровый номер 36:28:0105007:855).

#### Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Здание
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	<b>36:28:0105007:855</b> Воронежская область, р-н Семилукский, г Семилуки, ул Транспортная, д 6/1А
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	15 554 491,25
Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на

	которую была установлена его кадастровая стоимость.
Сведения о СРО оценщиков, члены которой осуществили определение рыночной стоимости объекта недвижимости	Некоммерческое партнерство саморегулируемой организации «Деловой Союз Оценщиков»
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	ООО «ЦЕНТР ОЦЕНКИ И АУДИТА»
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	9 780 000,00

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 28.11.2023 № 52/3-12/506), согласно которой в Перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром, содержались следующие сведения об объекте недвижимости с кадастровым номером 36:28:0105007:855: наименование объекта – «нежилое здание - универсам «Пятерочка»»; площадь – 526,6 кв.м., год ввода в эксплуатацию – 2015 г., количество этажей – 1, материал стен – каркасно-панельные, класс конструктивной системы – КС-3, группа капитальности – II и(или) III. В соответствии с пунктом 55 Методических указаний № 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 кода подгруппы 0402 «Магазины 250 и более кв. м», наименование расчетной подгруппы Все ОН\ОЗС\Затратный подход.

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

**В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:**

При составлении отчета нарушено требование ст. 11 Федерального закона «Об оценочной деятельности в РФ» № 135-ФЗ «отчет не должен допускать неоднозначное толкование или вводить в заблуждение», требование п. 226 ФСО № 7, 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», и требование пп. 3 п. 2 ФСО VI «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 выборе аналогов в отчете (сс. 36-40) нарушены требования п. 7 ФСО V, поскольку сведения о предложениях не остаются неизменными, оценщику необходимо их документировать, чтобы обеспечить подтверждение этих данных в будущем. В отчете отсутствуют копии интернет страниц объявлений для предложений к продаже и аренде, позволяющие делать выводы о достоверности

информации о характеристиках объектов и дате предложения.

В качестве объектов для анализа рынка по фактическим предложениям о продаже и сдаче в аренду (сс. 36-40 Отчета), а также в качестве аналогов № 2 (сс. 52-55 Отчета) и № 3 (сс. 56-59 Отчета) для расчета взяты объекты, несопоставимые по своим характеристикам с объектом оценки. Объектом оценки с кадастровым номером 36:28:0105007:855 является здание магазина федеральной сети якорных арендаторов. Данный сегмент рынка предъявляет особые требования к функциональной составляющей потенциальных арендаторов. Рыночная стоимость таких объектов в Воронежской области существенно превышает стоимость квадратного метра среднестатистической торговой площади.

В Отчете допущена арифметическая ошибка при определении величины операционных расходов в рамках доходного подхода. На с. 99 Отчета в таблице 28 вместо величины потенциального валового дохода указана величина действительного валового дохода.

### **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 36:28:0105007:855.

#### ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 9:

<b>Члены комиссии</b>	<b>За</b>	<b>Против</b>
Иволгин Роман Вячеславович	За	
Кнуров Александр Дмитриевич	За	
Москалев Алексей Игоревич	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Баскакова Галина Валентиновна	За	

за – 5 членов комиссии;  
против - 0.

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

Отклонить заявление.

#### **Вопрос 10.** Рассмотрение заявления

от 03.11.2023 № 506

(кадастровый номер 36:19:1500003:238).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Здание
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	<b>36:19:1500003:238</b> Воронежская область, Острогожский район, с. Новая Осиновка, ул. Подгорная, д. 37
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	5 568 642,42
Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта

	недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.
Сведения о СРО оценщиков, члены которой осуществили определение рыночной стоимости объекта недвижимости	Саморегулируемая организация Ассоциация «Русское общество оценщиков»
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	ООО «Оценка Черноземья»
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	3 488 866,00

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 Острогожского муниципального района Воронежской области (вх. 23.11.2023 № 52/3-1-22/204), согласно которой администрация Острогожского муниципального района Воронежской области возражает против снижения кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 36:19:1500003:238.

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией ГБУ ВО «ЦГКО ВО» (исх. от 28.11.2023 № 52/3-12/506), согласно которой в Перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром, объект недвижимости с кадастровым номером 36:19:1500003:238 содержал сведения о наименовании объекта: «баня», площадь – 193,6 кв. м., год завершения строительства – 2019 г., количество этажей (в том числе подземных) – 1, материал стен – Из мелких бетонных блоков, класс конструктивной системы – КС-3, группа капитальности – I и (или) II. В соответствии с пунктом 55 Методических указаний № П/0336 данный объект оценки в результате группировки отнесен к группе 8 «Учебные, спортивные объекты, объекты культуры и искусства, культовые объекты, музеи, лечебно-оздоровительные и общественного назначения объекты» с присвоением кода подгруппы 0830 «Бани общественные от 150 кв. м, до 1000 кв. м (до 100 чел.), душевые и раздевалки, банные комплексы 1000 кв. м (на 100 чел.) и более», наименование расчетной подгруппы Все ОН\ОЗС\Затратный подход.

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

**В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:**

При составлении отчета нарушено требование ст. 11 Федерального закона «Об оценочной деятельности в РФ» № 135-ФЗ «отчет не должен допускать неоднозначное толкование или вводить в заблуждение», требование п. 226 ФСО № 7, 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», и требование пп. 3 п. 2 ФСО VI «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 аналога №1 (таблица 21 на с.31 отчета) в связи со значительным отличием по дате предложения от объекта оценки не обоснован, так как в представленной копии объявления содержится информация о цене предложения на 19.11.2020г., в то время как дата оценки 01.01.2021г.

Также не обоснован отказ от использования ряда аналогов (таблица 21 на с.31 отчета) в связи со значительными различиями по конструктивным элементам между данным объектом и объектом оценки и отсутствием информации о площади земельного участка в составе данного объекта, тогда как информация о конструктивных элементах представленных объектов не подтверждена и имеется возможность идентифицировать кадастровые номера земельных участков, на которых они расположены, с помощью общедоступных картографических данных (ПКК Росреестра, Яндекс-Карты).

В отчете приведена противоречивая информация относительно активности рынка недвижимости объекта оценки. На с. 54 отчета сделан вывод, что рынок аналогичных объектов капитального строительства является неактивным, при этом в таблице № 21 представлено 21 предложение о продаже сходных по характеристикам объектов. На с. 75 отчета также сделан вывод о неактивности рынка земельных участков объекта оценки, в тоже время в таблице 23 представлено 10 предложений о продаже аналогичных земельных участков коммерческого назначения. Таким образом, корректировка на торг для неактивного рынка применена необоснованно (с. 122 отчета).

Отсутствие корректировки на отличие конструктивных элементов необоснованно (с. 106). Информация о материале стен аналога № 1 не подтверждена (с. 94).

## **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 36:19:1500003:238.

### ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 10:

<b>Члены комиссии</b>	<b>За</b>	<b>Против</b>
Иволгин Роман Вячеславович	За	
Кнуров Александр Дмитриевич	За	
Москалев Алексей Игоревич	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Баскакова Галина Валентиновна	За	

за – 5 членов комиссии;  
против - 0.

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

Отклонить заявление.

**Вопрос 11.** Рассмотрение заявления

от 03.11.2023 № 507

(кадастровый номер 36:19:0104026:198).

Предметом спора является:	
Вид объекта недвижимости	Здание
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	<b>36:19:0104026:198</b> Воронежская область, р-н Острогожский, г. Острогожск, ул. Кирова, д. 120б
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	23 089 040,06
Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.
Сведения о СРО оценщиков, члены которой осуществили определение рыночной стоимости объекта недвижимости	Саморегулируемая организация Ассоциация «Русское общество оценщиков»
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	ООО «Оценка Черноземья»
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	16 147 422,00

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 Острогожского муниципального района Воронежской области (вх. 23.11.2023 № 52/3-1-22/204), согласно которой администрация Острогожского муниципального района Воронежской области возражает против снижения кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 36:19:0104026:198.

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией ГБУ ВО «ЦГКО ВО» (исх. от 28.11.2023 № 52/3-12/506), согласно которой в Перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром, объект недвижимости с кадастровым номером 36:19:0104026:198 содержал сведения о наименовании объекта: «Здание магазина и мастерской по изготовлению памятников», площадь – 838 кв. м., год завершения строительства – 2012 г., количество этажей (в том числе подземных) – 2, материал стен – Из прочих материалов, класс конструктивной системы – КС-3, группа капитальности – III и(или) IV. В соответствии с пунктом 55 Методических указаний № 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 кода подгруппы 0402 «Магазины 250 и более кв. м»,

наименование расчетной подгруппы Все ОН\ОЗС\Затратный подход.

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

**В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:**

При составлении отчета нарушено требование ст. 11 Федерального закона «Об оценочной деятельности в РФ» № 135-ФЗ «отчет не должен допускать неоднозначное толкование или вводить в заблуждение», требование п. 22б ФСО № 7, 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», и требование пп. 3 п. 2 ФСО VI «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 аналога №1 (таблица 21 на с.32 отчета) в связи со значительным отличием по дате предложения от объекта оценки не обоснован, так как в представленной копии объявления содержится информация о цене предложения на 19.11.2020г., в то время как дата оценки 01.01.2021г.

Также не обоснован отказ от использования ряда аналогов (таблица 21 на с.32 отчета) в связи со значительными различиями по конструктивным элементам между данным объектом и объектом оценки и отсутствием информации о площади земельного участка в составе данного объекта, тогда как информация о конструктивных элементах представленных объектов не подтверждена и имеется возможность идентифицировать кадастровые номера земельных участков, на которых они расположены, с помощью общедоступных картографических данных (ПКК Росреестра, Яндекс-Карты).

В отчете приведена противоречивая информация относительно активности рынка недвижимости объекта оценки. На с. 55 отчета сделан вывод, что рынок аналогичных объектов капитального строительства является неактивным, при этом в таблице №21 представлено 21 предложение о продаже сходных по характеристикам объектов. На с. 76 отчета также сделан вывод о неактивности рынка земельных участков объекта оценки, в тоже время в таблице 23 представлено 10 предложений о продаже аналогичных земельных участков коммерческого назначения. Таким образом, корректировка на торг для неактивного рынка применена необоснованно (с. 123 отчета).

Отсутствие корректировки на отличие конструктивных элементов необоснованно (с. 107). Информация о материале стен аналога № 1 не подтверждена (с. 95).

## **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 36:19:0104026:198.



**ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 11:**

<b>Члены комиссии</b>	<b>За</b>	<b>Против</b>
Иволгин Роман Вячеславович	За	
Кнуров Александр Дмитриевич	За	
Москалев Алексей Игоревич	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Баскакова Галина Валентиновна	За	

за – 5 членов комиссии;  
против - 0.

**По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:**

Отклонить заявление.

**Вопрос 12.** Рассмотрение заявления

от 03.11.2023 № 508

(кадастровый номер 36:19:0104031:49).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Здание
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	<b>36:19:0104031:49</b> Воронежская область, р-н Острогожский, г. Острогожск, ул. 50 лет Октября, д. 38
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	13 647 565,40
Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.
Сведения о СРО оценщиков, члены которой осуществили определение рыночной стоимости объекта недвижимости	Саморегулируемая организация Ассоциация «Русское общество оценщиков»
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	ООО «Оценка Черноземья»
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	11 738 707,00

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 Острогожского муниципального района Воронежской области (вх. 23.11.2023 № 52/3-1-22/204), согласно которой администрация Острогожского муниципального района Воронежской области возражает против снижения

кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 36:19:0104031:49.

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией ГБУ ВО «ЦГКО ВО» (исх. от 28.11.2023 № 52/3-12/506), согласно которой в Перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром, объект недвижимости с кадастровым номером 36:19:0104031:49 содержал сведения о наименовании объекта: «магазин», площадь – 645,8 кв. м., год завершения строительства – 2007 г., количество этажей (в том числе подземных) – 1, материал стен – Смешанные, класс конструктивной системы – КС-3, группа капитальности – II; III. В соответствии с пунктом 55 Методических указаний № 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 кода подгруппы 0402 «Магазины 250 и более кв. м», наименование расчетной подгруппы Все ОН\ОЗС\Затратный подход.

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

**В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:**

При составлении отчета нарушено требование ст. 11 Федерального закона «Об оценочной деятельности в РФ» № 135-ФЗ «отчет не должен допускать неоднозначное толкование или вводить в заблуждение», требование п. 226 ФСО № 7, 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», и требование пп. 3 п. 2 ФСО VI «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 аналога № 1 (таблица 21 на с.31 отчета) в связи со значительным отличием по дате предложения от объекта оценки не обоснован, так как в представленной копии объявления содержится информация о цене предложения на 19.11.2020г., в то время как дата оценки 01.01.2021г.

Отказ от использования аналога № 3 в таблице 21 на с. 33 Отчета не обоснован. Объектом оценки является здание магазина федеральной сети якорных арендаторов. Данный сегмент рынка предъявляет особые требования к функциональной составляющей потенциальных арендаторов. Рыночная стоимость таких объектов в Воронежской области существенно превышает стоимость квадратного метра среднестатистической торговой площади. Примером служит стоимость квадратного метра аналога № 3 из таблицы 21 на с. 33 Отчета. Данный аналог представляет собой помещение, расположенное в здании с магазином федеральной сети якорных арендаторов.

Также не обоснован отказ от использования ряда аналогов (таблица 21 на с. 31 отчета) в связи со значительными различиями по конструктивным элементам между данным объектом и объектом оценки и отсутствием информации о площади земельного участка в составе данного объекта, тогда как информация о конструктивных элементах представленных объектов не подтверждена и имеется возможность идентифицировать кадастровые номера земельных участков, на

которых они расположены, с помощью общедоступных картографических данных (ПКК Росреестра, Яндекс-Карты).

В отчете приведена противоречивая информация относительно активности рынка недвижимости объекта оценки. На с. 54 отчета сделан вывод, что рынок аналогичных объектов капитального строительства является неактивным, при этом в таблице № 21 представлено 21 предложение о продаже сходных по характеристикам объектов. На с. 75 отчета также сделан вывод о неактивности рынка земельных участков объекта оценки, в тоже время в таблице 23 представлено 10 предложений о продаже аналогичных земельных участков коммерческого назначения. Таким образом, корректировка на торг для неактивного рынка применена необоснованно (с. 122 отчета).

Отсутствие корректировки на отличие конструктивных элементов необоснованно (с. 106). Информация о материале стен аналога № 1 не подтверждена (с. 94).

### **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 36:19:0104031:49.

#### ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 12:

<b>Члены комиссии</b>	<b>За</b>	<b>Против</b>
Иволгин Роман Вячеславович	За	
Кнуров Александр Дмитриевич	За	
Москалев Алексей Игоревич	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Баскакова Галина Валентиновна	За	

за – 5 членов комиссии;  
против - 0.

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

Отклонить заявление.

**Вопрос 13.** Рассмотрение заявления ООО ПКФ «Акрил» (ОГРН 1023601312987, 394087, г. Воронеж, ул. Морозова, д.29, кв.6) от 07.11.2023 № 510 (кадастровый номер 36:28:8300022:6).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	<b>36:28:8300022:6</b> Воронежская обл, Семилукский р-н, пойма реки Дон с правой стороны автодорожного моста "Воронеж-Семилуки"
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	34 295 296,00

Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.
Сведения о СРО оценщиков, члены которой осуществили определение рыночной стоимости объекта недвижимости	Саморегулируемая организация оценщиков «Союз «Федерация Специалистов Оценщиков»
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	ООО «Эстим-Такс»
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	21 081 000,00

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 28.11.2023 № 52/3-12/506), согласно которой в Перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром, земельный участок с кадастровым номером 36:28:8300022:6 имел следующий вид использования по документу: «Для намыва и складирования речного песка». В соответствии с пунктом 55 Методических указаний № П/0336 данный объект оценки в результате группировки отнесен к сегменту 6 «Производственная деятельность» с присвоением кода расчета вида использования 06:010 «Недропользование. Осуществление геологических изысканий, разведка и добыча полезных ископаемых открытым (карьеры, отвалы) способом», наименование расчетной группы Все ОН\ПРОИЗВОДСТВО\ПРОМ\Карьеры.

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

**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 36:28:8300022:6 в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

**ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 13:**

<b>Члены комиссии</b>	<b>За</b>	<b>Против</b>
Иволгин Роман Вячеславович	За	
Кнуров Александр Дмитриевич	За	
Москалев Алексей Игоревич	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Баскакова Галина Валентиновна	За	

за – 6 членов комиссии;  
против - 0.

**По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:**

Определить кадастровую стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером 36:28:8300022:6 в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

**Вопрос 14.** Рассмотрение заявления ООО «Химинвест» (ОГРН 1033600057952, 394062, г. Воронеж, ул. Путиловская, д. 5, кв. 105) от 07.11.2023 № 511 (кадастровый номер 36:28:0200141:6).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	<b>36:28:0200141:6</b> Воронежская область, р-н Семилукский, пос. Латная, ул. Комсомольская, 1 д
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	15 826 040,00
Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.
Сведения о СРО оценщиков, члены которой осуществили определение рыночной стоимости объекта недвижимости	Саморегулируемая организация оценщиков «Союз «Федерация Специалистов Оценщиков»
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	ООО «Эстим-Такс»
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	3 284 000,00

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 Латненского городского поселения Семилукского муниципального района Воронежской области (вх. 24.11.2023 № 52/3-1-22/205), согласно которой администрация Латненского городского поселения Семилукского муниципального района Воронежской области не возражает против снижения кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 36:28:0200141:6.

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией ГБУ ВО «ЦГКО ВО» (исх. от 28.11.2023 № 52/3-12/506), согласно которой в Перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром, земельный участок с кадастровым номером 36:28:0200141:6 имел следующий вид использования по документу: «Для обслуживания нежилых зданий и сооружений». В соответствии с пунктом 55 Методических указаний № 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 статьи 11 Федерального закона об оценочной деятельности в Российской Федерации № 135-ФЗ, согласно которому отчет не должен допускать неоднозначного толкования или вводить в заблуждение.

Использование для земельных участков под индустриальную застройку корректировки на площадь по формуле «для всех сегментов», при наличии корректировки для земельных участков под индустриальную застройку, не обосновано.

Корректировка на возможность подключения централизованного водоснабжения и канализации не обоснована.

В таблице 15.1. на с. 53 отчета содержится противоречивая информация для аналога № 2 в отношении наличия свободного подъезда к участку.

Учитывая асфальтированный выезд от объектов оценки на региональную дорогу, не обосновано отсутствие корректировки на транспортную доступность для аналогов, расположенных на удалении от крупных автомагистралей не обосновано.

Без обоснования отсутствует корректировка на статус населенного пункта для аналогов № 1 и № 3.

При составлении отчета нарушено требование пп. д п. 22 ФСО № 7 «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».

Без обоснования отсутствуют корректировки на удаление от областного центра и численность населения.

При составлении отчета нарушено требование пп. б п. 22 ФСО № 7 «в качестве аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам».

Аналоги № 2 и № 3 не сопоставимы по площади с объектом 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 36:28:0200141:6.

**ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 14:**

<b>Члены комиссии</b>	<b>За</b>	<b>Против</b>
Иволгин Роман Вячеславович	За	
Кнуров Александр Дмитриевич	За	
Москалев Алексей Игоревич	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Баскакова Галина Валентиновна	За	

за – 6 членов комиссии;  
против - 0.

**По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:**

Отклонить заявление.

**Вопрос 15.** Рассмотрение заявления ООО «Химинвест» (ОГРН 1033600057952, 394062, г. Воронеж, ул. Путиловская, д. 5, кв. 105) от 07.11.2023 № 511 (кадастровый номер 36:28:0200141:7).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	<b>36:28:0200141:7</b> Воронежская область, р-н Семилукский, пос. Латная, ул. Комсомольская, 1 "Г"
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	11 306 013,20
Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.
Сведения о СРО оценщиков, члены которой осуществили определение рыночной стоимости объекта недвижимости	Саморегулируемая организация оценщиков «Союз «Федерация Специалистов Оценщиков»
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	ООО «Эстим-Такс»
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	2 433 000,00

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 Латненского городского поселения Семилукского муниципального района Воронежской области (вх. 24.11.2023 № 52/3-1-22/205), согласно которой администрация Латненского городского поселения Семилукского муниципального района Воронежской области не возражает против снижения кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 36:28:0200141:7.

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией ГБУ ВО «ЦГКО ВО» (исх. от 28.11.2023 № 52/3-12/506), согласно которой в Перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром, земельный участок с кадастровым номером 36:28:0200141:7 имел следующий вид использования по документу: «Для обслуживания нежилых зданий и сооружений». В соответствии с пунктом 55 Методических указаний № 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 статьи 11 Федерального закона об оценочной деятельности в Российской Федерации № 135-ФЗ, согласно которому отчет не должен допускать неоднозначного толкования или вводить в заблуждение.

Использование для земельных участков под индустриальную застройку корректировки на площадь по формуле «для всех сегментов», при наличии корректировки для земельных участков под индустриальную застройку, не обосновано.

Корректировка на возможность подключения централизованного водоснабжения и канализации не обоснована.

В таблице 15.1. на с. 53 отчета содержится противоречивая информация для аналога № 2 в отношении наличия свободного подъезда к участку.

Учитывая асфальтированный выезд от объектов оценки на региональную дорогу, не обосновано отсутствие корректировки на транспортную доступность для аналогов, расположенных на удалении от крупных автомагистралей.

Без обоснования отсутствует корректировка на статус населенного пункта для аналогов № 1 и № 3.

При составлении отчета нарушено требование пп. д п. 22 ФСО № 7 «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».

Без обоснования отсутствуют корректировки на удаление от областного центра и численность населения.

При составлении отчета нарушено требование пп. б п. 22 ФСО № 7 «в качестве



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

Аналоги № 2 и № 3 не сопоставимы по площади с объектом 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 36:28:0200141:7.

### **ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 15:**

<b>Члены комиссии</b>	<b>За</b>	<b>Против</b>
Иволгин Роман Вячеславович	За	
Кнуров Александр Дмитриевич	За	
Москалев Алексей Игоревич	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Баскакова Галина Валентиновна	За	

за – 6 членов комиссии;  
против - 0.

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

Отклонить заявление.

**Вопрос 16.** Рассмотрение заявления ООО «Химинвест» (ОГРН 1033600057952, 394062, г. Воронеж, ул. Путиловская, д. 5, кв. 105) от 07.11.2023 № 511 (кадастровый номер 36:28:0200141:9).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	<b>36:28:0200141:9</b> Воронежская область, р-н Семилукский, пос. Латная, ул. Комсомольская, 1ж
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	5 776 962,00
Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.
Сведения о СРО оценщиков, члены которой осуществили определение рыночной стоимости объекта недвижимости	Саморегулируемая организация оценщиков «Союз «Федерация Специалистов Оценщиков»

Сведения об оценщике, выполнившем отчет	ООО «Эстим-Такс»
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	1 348 000,00

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 Латненского городского поселения Семилукского муниципального района Воронежской области (вх. 24.11.2023 № 52/3-1-22/205), согласно которой администрация Латненского городского поселения Семилукского муниципального района Воронежской области не возражает против снижения кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 36:28:0200141:9.

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией ГБУ ВО «ЦГКО ВО» (исх. от 28.11.2023 № 52/3-12/506), согласно которой в Перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром, земельный участок с кадастровым номером 36:28:0200141:9 имел следующий вид использования по документу: «Для обслуживания нежилых зданий и сооружений». В соответствии с пунктом 55 Методических указаний № 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 статьи 11 Федерального закона об оценочной деятельности в Российской Федерации № 135-ФЗ, согласно которому отчет не должен допускать неоднозначного толкования или вводить в заблуждение.

Использование для земельных участков под индустриальную застройку корректировки на площадь по формуле «для всех сегментов», при наличии корректировки для земельных участков под индустриальную застройку, не обосновано.

Корректировка на возможность подключения централизованного водоснабжения и канализации не обоснована.

В таблице 15.1. на с. 53 отчета содержится противоречивая информация для аналога № 2 в отношении наличия свободного подъезда к участку.

Учитывая асфальтированный выезд от объектов оценки на региональную дорогу, не обосновано отсутствие корректировки на транспортную доступность для аналогов, расположенных на удалении от крупных автомагистралей.

Без обоснования отсутствует корректировка на статус населенного пункта для аналогов № 1 и № 3.

При составлении отчета нарушено требование пп. д п. 22 ФСО № 7 «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».

Без обоснования отсутствуют корректировки на удаление от областного центра и численность населения.

При составлении отчета нарушено требование пп. б п. 22 ФСО № 7 «в качестве аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам».

Аналоги № 2 и № 3 не сопоставимы по площади с объектом 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 36:28:0200141:9.

#### ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 16:

<b>Члены комиссии</b>	<b>За</b>	<b>Против</b>
Иволгин Роман Вячеславович	За	
Кнуров Александр Дмитриевич	За	
Москалев Алексей Игоревич	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Баскакова Галина Валентиновна	За	

за – 6 членов комиссии;

против - 0.

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

Отклонить заявление.

**Вопрос 17.** Рассмотрение заявления ООО «Химинвест» (ОГРН 1033600057952, 394062, г. Воронеж, ул. Путиловская, д. 5, кв. 105) от 07.11.2023 № 511 (кадастровый номер 36:28:0200141:33).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	<b>36:28:0200141:33</b> обл. Воронежская, р-н Семилукский, г/пос. Латненское, п. Латная, ул. Комсомольская, 1 и
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	33 110 196,66
Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его

	кадастровая стоимость.
Сведения о СРО оценщиков, члены которой осуществили определение рыночной стоимости объекта недвижимости	Саморегулируемая организация оценщиков «Союз «Федерация Специалистов Оценщиков»
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	ООО «Эстим-Такс»
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	6 169 000,00

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 Латненского городского поселения Семилукского муниципального района Воронежской области (вх. 24.11.2023 № 52/3-1-22/205), согласно которой администрация Латненского городского поселения Семилукского муниципального района Воронежской области не возражает против снижения кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 36:28:0200141:33.

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией ГБУ ВО «ЦГКО ВО» (исх. от 28.11.2023 № 52/3-12/506), согласно которой в Перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром, земельный участок с кадастровым номером 36:28:0200141:33 имел следующий вид использования по документу: «Для обслуживания нежилых зданий и сооружений». В соответствии с пунктом 55 Методических указаний № 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 статьи 11 Федерального закона об оценочной деятельности в Российской Федерации № 135-ФЗ, согласно которому отчет не должен допускать неоднозначного толкования или вводить в заблуждение.

Использование для земельных участков под индустриальную застройку корректировки на площадь по формуле «для всех сегментов», при наличии корректировки для земельных участков под индустриальную застройку, не обосновано.

Корректировка на возможность подключения централизованного водоснабжения и канализации не обоснована.

В таблице 15.1. на с. 53 отчета содержится противоречивая информация для аналога № 2 в отношении наличия свободного подъезда к участку.

Учитывая асфальтированный выезд от объектов оценки на региональную дорогу, не обосновано отсутствие корректировки на транспортную доступность для аналогов, расположенных на удалении от крупных автомагистралей.

Без обоснования отсутствует корректировка на статус населенного пункта для

аналогов № 1 и № 3.

При составлении отчета нарушено требование пп. д п. 22 ФСО № 7 «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».

Без обоснования отсутствуют корректировки на удаление от областного центра и численность населения.

При составлении отчета нарушено требование пп. б п. 22 ФСО № 7 «в качестве аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам».

Аналоги № 2 и № 3 не сопоставимы по площади с объектом 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 36:28:0200141:33.

#### **ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 17:**

<b>Члены комиссии</b>	<b>За</b>	<b>Против</b>
Иволгин Роман Вячеславович	За	
Кнуров Александр Дмитриевич	За	
Москалев Алексей Игоревич	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Баскакова Галина Валентиновна	За	

за – 6 членов комиссии;

против - 0.

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

Отклонить заявление.

**Вопрос 18.** Рассмотрение заявления ООО «Химинвест» (ОГРН 1033600057952, 394062, г. Воронеж, ул. Путиловская, д. 5, кв. 105) от 07.11.2023 № 511 (кадастровый номер 36:28:0200141:34).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	<b>36:28:0200141:34</b> обл. Воронежская, р-н Семилукский, г/пос. Латненское, п. Латная, ул. Комсомольская, 1
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	7 408 426,95

Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.
Сведения о СРО оценщиков, члены которой осуществили определение рыночной стоимости объекта недвижимости	Саморегулируемая организация оценщиков «Союз «Федерация Специалистов Оценщиков»
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	ООО «Эстим-Такс»
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	1 685 000,00

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 Латненского городского поселения Семилукского муниципального района Воронежской области (вх. 24.11.2023 № 52/3-1-22/205), согласно которой администрация Латненского городского поселения Семилукского муниципального района Воронежской области не возражает против снижения кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 36:28:0200141:34.

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией ГБУ ВО «ЦГКО ВО» (исх. от 28.11.2023 № 52/3-12/506), согласно которой в Перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром, земельный участок с кадастровым номером 36:28:0200141:34 имел следующий вид использования по документу: «Для обслуживания нежилых зданий и сооружений». В соответствии с пунктом 55 Методических указаний № 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 статьи 11 Федерального закона об оценочной деятельности в Российской Федерации № 135-ФЗ, согласно которому отчет не должен допускать неоднозначного толкования или вводить в заблуждение.

Использование для земельных участков под индустриальную застройку корректировки на площадь по формуле «для всех сегментов», при наличии корректировки для земельных участков под индустриальную застройку, не обосновано.

Корректировка на возможность подключения централизованного водоснабжения и канализации не обоснована.

В таблице 15.1. на с. 53 отчета содержится противоречивая информация для аналога № 2 в отношении наличия свободного подъезда к участку.

Учитывая асфальтированный выезд от объектов оценки на региональную дорогу, не обосновано отсутствие корректировки на транспортную доступность для аналогов, расположенных на удалении от крупных автомагистралей.

Без обоснования отсутствует корректировка на статус населенного пункта для аналогов № 1 и № 3.

При составлении отчета нарушено требование пп. д п. 22 ФСО № 7 «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».

Без обоснования отсутствуют корректировки на удаление от областного центра и численность населения.

При составлении отчета нарушено требование пп. б п. 22 ФСО № 7 «в качестве аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам».

Аналоги № 2 и № 3 не сопоставимы по площади с объектом 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 36:28:0200141:34.

### **ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 18:**

<b>Члены комиссии</b>	<b>За</b>	<b>Против</b>
Иволгин Роман Вячеславович	За	
Кнуров Александр Дмитриевич	За	
Москалев Алексей Игоревич	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Баскакова Галина Валентиновна	За	

за – 6 членов комиссии;

против - 0.

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

Отклонить заявление.

**Вопрос 19.** Рассмотрение заявления ООО «Химинвест» (ОГРН 1033600057952, 394062, г. Воронеж, ул. Путиловская, д. 5, кв. 105) от 07.11.2023 № 512 (кадастровый номер 36:28:0200141:5).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и	<b>36:28:0200141:5</b> Воронежская область, р-н

адрес (при наличии)	Семилукский, пос. Латная, ул. Комсомольская, 1 в
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	1 794 975,60
Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.
Сведения о СРО оценщиков, члены которой осуществили определение рыночной стоимости объекта недвижимости	Саморегулируемая организация оценщиков «Союз «Федерация Специалистов Оценщиков»
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	ООО «Эстим-Такс»
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	489 000,00

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 Латненского городского поселения Семилукского муниципального района Воронежской области (вх. 24.11.2023 № 52/3-1-22/205), согласно которой администрация Латненского городского поселения Семилукского муниципального района Воронежской области не возражает против снижения кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 36:28:0200141:5.

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией ГБУ ВО «ЦГКО ВО» (исх. от 28.11.2023 № 52/3-12/506), согласно которой в Перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром, земельный участок с кадастровым номером 36:28:0200141:5 имел следующий вид использования по документу: «Для обслуживания нежилых зданий и сооружений». В соответствии с пунктом 55 Методических указаний № 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 статьи 11 Федерального закона об оценочной деятельности в Российской Федерации № 135-ФЗ, согласно которому отчет не должен допускать неоднозначного толкования или вводить в заблуждение.

Использование для земельных участков под индустриальную застройку корректировки на площадь по формуле «для всех сегментов», при наличии корректировки для земельных участков под индустриальную застройку, не обосновано.



Корректировка на возможность подключения централизованного водоснабжения и канализации не обоснована.

В таблице 15.1. на с. 48 отчета содержится противоречивая информация для аналога № 2 в отношении наличия свободного подъезда к участку.

Учитывая асфальтированный выезд от объектов оценки на региональную дорогу, не обосновано отсутствие корректировки на транспортную доступность для аналогов, расположенных на удалении от крупных автомагистралей.

Без обоснования отсутствует корректировка на статус населенного пункта для аналогов № 1 и № 3.

При составлении отчета нарушено требование пп. д п. 22 ФСО № 7 «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».

Без обоснования отсутствуют корректировки на удаление от областного центра и численность населения.

При составлении отчета нарушено требование пп. б п. 22 ФСО № 7 «в качестве аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам».

Анализ рынка проведен на аналогах, несопоставимых по площади с объектом 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 36:28:0200141:5.

#### ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 19:

<b>Члены комиссии</b>	<b>За</b>	<b>Против</b>
Иволгин Роман Вячеславович	За	
Кнуров Александр Дмитриевич	За	
Москалев Алексей Игоревич	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Баскакова Галина Валентиновна	За	

за – 6 членов комиссии;

против - 0.

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

Отклонить заявление.

**Вопрос 20.** Рассмотрение заявления ООО «Химинвест» (ОГРН 1033600057952, 394062, г. Воронеж, ул. Путиловская, д. 5, кв. 105) от 07.11.2023 № 512 (кадастровый номер 36:28:0200141:35).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	<b>36:28:0200141:35</b> обл. Воронежская, р-н Семилукский, г/пос. Латненское, п. Латная, ул. Комсомольская, д 1 к
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	1 378 271,40
Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.
Сведения о СРО оценщиков, члены которой осуществили определение рыночной стоимости объекта недвижимости	Саморегулируемая организация оценщиков «Союз «Федерация Специалистов Оценщиков»
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	ООО «Эстим-Такс»
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	386 000,00

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 Латненского городского поселения Семилукского муниципального района Воронежской области (вх. 24.11.2023 № 52/3-1-22/205), согласно которой администрация Латненского городского поселения Семилукского муниципального района Воронежской области не возражает против снижения кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 36:28:0200141:35.

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией ГБУ ВО «ЦГКО ВО» (исх. от 28.11.2023 № 52/3-12/506), согласно которой в Перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром, земельный участок с кадастровым номером 36:28:0200141:35 имел следующий вид использования по документу: «Для обслуживания нежилых зданий и сооружений». В соответствии с пунктом 55 Методических указаний № 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 статьи 11 Федерального закона об оценочной деятельности в Российской Федерации № 135-ФЗ, согласно которому

отчет не должен допускать неоднозначного толкования или вводить в заблуждение.

Использование для земельных участков под индустриальную застройку корректировки на площадь по формуле «для всех сегментов», при наличии корректировки для земельных участков под индустриальную застройку, не обосновано.

Корректировка на возможность подключения централизованного водоснабжения и канализации не обоснована.

В таблице 15.1. на с. 48 отчета содержится противоречивая информация для аналога № 2 в отношении наличия свободного подъезда к участку.

Учитывая асфальтированный выезд от объектов оценки на региональную дорогу, не обосновано отсутствие корректировки на транспортную доступность для аналогов, расположенных на удалении от крупных автомагистралей.

Без обоснования отсутствует корректировка на статус населенного пункта для аналогов № 1 и № 3.

При составлении отчета нарушено требование пп. д п. 22 ФСО № 7 «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».

Без обоснования отсутствуют корректировки на удаление от областного центра и численность населения.

При составлении отчета нарушено требование пп. б п. 22 ФСО № 7 «в качестве аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам».

Анализ рынка проведен на аналогах, несопоставимых по площади с объектом 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 36:28:0200141:35.

### ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 20:

<b>Члены комиссии</b>	<b>За</b>	<b>Против</b>
Иволгин Роман Вячеславович	За	
Кнуров Александр Дмитриевич	За	
Москалев Алексей Игоревич	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Баскакова Галина Валентиновна	За	

за – 6 членов комиссии;

против - 0.

**По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:**

Отклонить заявление.

**Вопрос 21.** Рассмотрение заявления ООО «Химинвест» (ОГРН 1033600057952, 394062, г. Воронеж, ул. Путиловская, д. 5, кв. 105) от 07.11.2023 № 513 (кадастровый номер 36:28:0102016:37).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	<b>36:28:0102016:37</b> Воронежская область, р-н Семилукский, г Семилуки, ул Чапаева, №29/1
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	3 397 008,16
Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.
Сведения о СРО оценщиков, члены которой осуществили определение рыночной стоимости объекта недвижимости	Саморегулируемая организация оценщиков «Союз «Федерация Специалистов Оценщиков»
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	ООО «Эстим-Такс»
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	1 859 000,00

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 28.11.2023 № 52/3-12/506), согласно которой в Перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром, земельный участок с кадастровым номером 36:28:0102016:37 имел следующий вид использования по документу: «Для обслуживания торгово-офисного здания». В соответствии с пунктом 55 Методических указаний № П/0336 данный объект оценки в результате группировки отнесен к сегменту 4 «Предпринимательство» с присвоением кода расчета вида использования 04:040 «Магазины. Размещение ОКС, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5 000 кв. м», наименование расчетной группы Все ОН\ ПРЕДПРИНИМАТЕЛЬСТВО\Прочие 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 статьи 11 Федерального закона об оценочной деятельности в Российской Федерации № 135-ФЗ, согласно которому отчет не должен допускать неоднозначного толкования или вводить в заблуждение.

Использование для земельных участков под коммерческую застройку корректировки на площадь по формуле «для всех сегментов», при наличии корректировки для земельных участков под коммерческую застройку, не обосновано.

В Таблице 15.1. на с. 42 и Таблице 15.5. на с. 53 содержится противоречивая информация относительно наличия улучшений у аналога № 3.

Без обоснования отсутствует корректировка на статус населенного пункта для аналога №3 учитывая, что объект оценки расположен в непосредственной близости от областного центра, а аналоги № 2 и № 3 на значительном удалении.

При составлении отчета нарушено требование пп. д п. 22 ФСО № 7 «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».

Без обоснования отсутствуют корректировки на удаление от областного центра и численность населения.

**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 36:28:0102016:37.

**ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 21:**

<b>Члены комиссии</b>	<b>За</b>	<b>Против</b>
Иволгин Роман Вячеславович	За	
Кнуров Александр Дмитриевич	За	
Москалев Алексей Игоревич	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Баскакова Галина Валентиновна	За	

за – 6 членов комиссии;  
против - 0.

**По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:**

Отклонить заявление.

**Вопрос 22.** Рассмотрение заявления

от 07.11.2023

№ 514 (кадастровый номер 36:17:0100038:143).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Здание
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	<b>36:17:0100038:143</b> Воронежская область, Новохоперский район, г. Новохоперск, улица Тимирязева, 24
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	15 232 996,09
Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.
Сведения о СРО оценщиков, члены которой осуществили определение рыночной стоимости объекта недвижимости	Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков (СМАО)
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	Частнопрактикующий оценщик Трюшниковая Юлия Александровна
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	8 921 000,00

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 28.11.2023 № 52/3-12/506), согласно которой в Перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром, объект недвижимости с кадастровым номером 36:17:0100038:143 содержал сведения о наименовании объекта: «Магазин», площадь – 603,2 кв. м., год завершения строительства – 2009 г., количество этажей (в том числе подземных) – 2, материал стен – Кирпичные, класс конструктивной системы – КС-1, группа капитальности – I. В соответствии с пунктом 55 Методических указаний № 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 кода подгруппы 0402 «Магазины 250 и более кв. м», наименование расчетной подгруппы Все ОН\ОЗС\Затратный подход.

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

**В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:**

При составлении отчета нарушено требование ст. 11 Федерального закона «Об оценочной деятельности в РФ» № 135-ФЗ «отчет не должен допускать неоднозначное толкование или вводить в заблуждение», требование п. 22б ФСО № 7, 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», и требование пп. 3 п. 2 ФСО VI «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».

В рамках анализа рынка объектов недвижимости коммерческого назначения Воронежской области использованы предложения о продаже объектов, дата обновления которых позже даты оценки объявления (сс. 25-30, сс.41-43 отчета). Кроме того, в копии объявления на с. 39 отчета отсутствует информация о дате публикации объявления о продаже. Представленные копии интернет-страниц не подтверждают информацию о цене предложения, актуальную на дату оценки.

В отчете необоснованно применена корректировка на местоположение в пределах населенного пункта в рамках расчета рыночной стоимости объекта оценки сравнительным подходом (с. 68, с. 72). В таблице 15 (с. 72 отчета) аналог № 3 отнесен к «историческому центру города». Однако данный аналог также может быть отнесен к «зоне спальных микрорайонов среднеэтажной застройки». Оценщиком не приведены критерии выбора местоположения в пределах населенного пункта для аналога № 3.

Также в отчете необоснованно применена корректировка на местоположение в пределах населенного пункта в рамках расчета рыночной стоимости объекта оценки доходным подходом (с. 78, с. 80). В таблице 16 (с. 78 отчета) аналог № 1 отнесен к «центру деловой активности». Однако данный аналог также может быть отнесен к «району крупной магистрали города». Оценщиком не приведены критерии выбора местоположения в пределах населенного пункта для аналога № 1.

### **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 36:17:0100038:143.

### **ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 22:**

<b>Члены комиссии</b>	<b>За</b>	<b>Против</b>
Иволгин Роман Вячеславович	За	
Кнуров Александр Дмитриевич	За	
Москалев Алексей Игоревич	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Баскакова Галина Валентиновна	За	

за – 6 членов комиссии;

против - 0.

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

Отклонить заявление.

**Вопрос 23.** Рассмотрение заявления

от 07.11.2023 № 515 (кадастровый номер 36:17:0100025:304).

Предметом спора является:	
Вид объекта недвижимости	Здание
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	<b>36:17:0100025:304</b> Воронежская область, р-н Новохоперский, г Новохоперск, ул Советская, д 110
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	31 436 303,14
Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.
Сведения о СРО оценщиков, члены которой осуществили определение рыночной стоимости объекта недвижимости	Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков (СМАО)
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	Частнопрактикующий оценщик Трюшниковая Юлия Александровна
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	20 119 000,00

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 28.11.2023 № 52/3-12/506), согласно которой в Перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром, объект недвижимости с кадастровым номером 36:17:0100025:304 содержал сведения о наименовании объекта: «Магазин», площадь – 1164 кв. м., год ввода в эксплуатацию – 2015 г., количество этажей (в том числе подземных) – 3, материал стен – Смешанные, класс конструктивной системы – КС-3, группа капитальности – II, III. В соответствии с пунктом 55 Методических указаний № 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 кода подгруппы 0402 «Магазины 250 и более кв. м», наименование расчетной подгруппы Все ОН\ОЗС\Затратный подход.

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

**В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:**

При составлении отчета нарушено требование ст. 11 Федерального закона «Об оценочной деятельности в РФ» № 135-ФЗ «отчет не должен допускать



неоднозначное толкование или вводить в заблуждение», требование п. 22 б ФСО № 7, 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», и требование пп. 3 п. 2 ФСО VI «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».

В рамках анализа рынка объектов недвижимости коммерческого назначения Воронежской области использованы предложения о продаже объектов, дата обновления которых позже даты оценки объявления (сс. 24-29, сс. 40-42 отчета). Кроме того, в копии объявления на с. 38 отчета отсутствует информация о дате публикации объявления о продаже. Представленные копии интернет-страниц не подтверждают информацию о цене предложения, актуальную на дату оценки.

В отчете необоснованно применена корректировка на местоположение в пределах населенного пункта в рамках расчета рыночной стоимости объекта оценки сравнительным подходом (с. 67, с. 72). В таблице 15 (с. 72 отчета) аналог № 3 отнесен к «историческому центру города». Однако аналог № 3 также может быть отнесен к «зоне спальных микрорайонов среднеэтажной застройки». Оценщиком не приведены критерии выбора местоположения в пределах населенного пункта для аналога № 3.

Также в отчете необоснованно применена корректировка на местоположение в пределах населенного пункта в рамках расчета рыночной стоимости объекта оценки доходным подходом (с. 77, с. 79). В таблице 16 (с. 77 отчета) аналог № 1 отнесен к «центру деловой активности». Однако данный аналог также может быть отнесен к «району крупной магистрали города». Оценщиком не приведены критерии выбора местоположения в пределах населенного пункта для аналога № 1.

### **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 36:17:0100025:304.

#### ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 23:

<b>Члены комиссии</b>	<b>За</b>	<b>Против</b>
Иволгин Роман Вячеславович	За	
Кнуров Александр Дмитриевич	За	
Москалев Алексей Игоревич	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Баскакова Галина Валентиновна	За	

за – 6 членов комиссии;  
против - 0.

**По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:**

Отклонить заявление.

**Вопрос 24.** Рассмотрение заявления

от 07.11.2023 № 516 (кадастровый номер 36:03:0100088:159).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	<b>36:03:0100088:159</b> Российская Федерация, Воронежская область, Богучарский муниципальный район, городское поселение - город Богучар, г Богучар, ул Озерная, 1
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	14 589 905,10
Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.
Сведения о СРО оценщиков, члены которой осуществили определение рыночной стоимости объекта недвижимости	Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков (СМАО)
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	Частнопрактикующий оценщик Трюшниковая Юлия Александровна
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	8 039 100,00

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 28.11.2023 № 52/3-12/506), согласно которой в Перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром, земельный участок с кадастровым номером 36:03:0100088:159 имел следующий вид использования по документу: «Магазины». В соответствии с пунктом 55 Методических указаний № 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 ОНПРЕДПРИНИМАТЕЛЬСТВО\Прочие ГНП.

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

**В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:**

При составлении отчета нарушено требование ст. 11 Федерального закона «Об оценочной деятельности в РФ» № 135-ФЗ «отчет не должен допускать неоднозначное толкование или вводить в заблуждение», требование п. 22 б ФСО № 7, 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», и требование пп. 3 п. 2 ФСО VI «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».

В рамках анализа рынка земельных участков Воронежской области коммерческого назначения представлены копии интернет-страниц предложений о продаже объектов № 1, № 2, № 3, которые содержат только дату публикации объявления (сс. 24-27 отчета), актуальная дата предложения отсутствует, в связи с чем представленные копии интернет-страниц не подтверждают информацию о цене предложения объектов и их характеристиках, на дату оценки.

В отчете необоснованно применена корректировка на местоположение в пределах населенного пункта для аналогов № 2, 3. В таблице 12 (с. 43 отчета) аналог № 2 отнесен к «зоне автомагистрали», аналог №3 – к «зоне центра деловой активности». Однако данные аналоги также могут быть отнесены к «зоне индивидуальной жилой застройки». Оценщиком не приведены критерии выбора местоположения в пределах населенного пункта для аналогов № 2, 3.

Необоснованно отсутствует корректировка на расположение относительно автодороги (трассы) (с. 43 и с. 48 Отчета). Аналог № 2 не имеет оборудованного съезда с трассы, а также огорожен защитным шумовым экраном (по данным Яндекс карт). Проезд к участку осуществляется в объезд, по второстепенным улицам. Объект оценки и аналоги № 1, № 3 расположены на красной линии. Так же в отчете не приведены критерии определения расположения относительно автодороги (трассы).

## **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 36:03:0100088:159.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 24:

<b>Члены комиссии</b>	<b>За</b>	<b>Против</b>
Иволгин Роман Вячеславович	За	
Кнуров Александр Дмитриевич	За	
Москалев Алексей Игоревич	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Баскакова Галина Валентиновна	За	

за – 6 членов комиссии;  
против - 0.

**По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:**

Отклонить заявление.

**Вопрос 25.** Рассмотрение заявления

от 07.11.2023 № 517 (кадастровый номер 36:10:0100268:125).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Здание
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	<b>36:10:0100268:125</b> Воронежская область, р-н. Калачеевский, г. Калач, ул. 1 Мая, д. 147
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	15 141 553,90
Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.
Сведения о СРО оценщиков, члены которой осуществили определение рыночной стоимости объекта недвижимости	Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков (СМАО)
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	Частнопрактикующий оценщик Трюшникова Юлия Александровна
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	9 680 000,00

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 28.11.2023 № 52/3-12/506), согласно которой в Перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром, объект недвижимости с кадастровым номером 36:10:0100268:125 содержал сведения о наименовании объекта: «здание», площадь – 571 кв. м., год завершения строительства – 2014 г., количество этажей (в том числе подземных) – 2, материал стен – Смешанные, класс конструктивной системы – КС-3, группа капитальности – II; III. В соответствии с пунктом 55 Методических указаний № 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 кода подгруппы 0402 «Магазины 250 и более кв. м», наименование расчетной подгруппы Все ОН\ОЗС\Затратный подход.

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

**В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:**

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 36:10:0100268:125 в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

**ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 25:**

<b>Члены комиссии</b>	<b>За</b>	<b>Против</b>
Иволгин Роман Вячеславович	За	
Кнуров Александр Дмитриевич	За	
Москалев Алексей Игоревич	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Баскакова Галина Валентиновна	За	

за – 6 членов комиссии;

против - 0.

**По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:**

Определить кадастровую стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером 36:10:0100268:125 в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

**Вопрос 26. Рассмотрение заявления**

от 07.11.2023 № 518 (кадастровый

номер 36:15:0100018:295).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Здание
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	<b>36:15:0100018:295</b> Воронежская область, р-н Нижнедевицкий, с Нижнедевицк, ул Чижова, д 2-л
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	7 633 306,13
Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.

Сведения о СРО оценщиков, члены которой осуществили определение рыночной стоимости объекта недвижимости	Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков (СМАО)
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	Частнопрактикующий оценщик Трюшникова Юлия Александровна
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	5 196 000,00

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 28.11.2023 № 52/3-12/506), согласно которой в Перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром, объект недвижимости с кадастровым номером 36:15:0100018:295 содержал сведения о наименовании объекта: «магазин», площадь – 280 кв. м., год завершения строительства – 2013 г., количество этажей (в том числе подземных) – 2 (1), материал стен – Из мелких бетонных блоков, класс конструктивной системы – КС-3, группа капитальности – I и (или) II. В соответствии с пунктом 55 Методических указаний № 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 кода подгруппы 0402 «Магазины 250 и более кв. м», наименование расчетной подгруппы Все ОН\ОЗС\Затратный подход.

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

**В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:**

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 36:15:0100018:295 в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

**ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 26:**

Члены комиссии	За	Против
Иволгин Роман Вячеславович	За	
Кнуров Александр Дмитриевич	За	
Москалев Алексей Игоревич	За	

Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Баскакова Галина Валентиновна	За	

за – 6 членов комиссии;  
против - 0.

**По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:**

Определить кадастровую стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером 36:15:0100018:295 в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

**Вопрос 27.** Рассмотрение заявления от 07.11.2023 № 519 (кадастровый номер 36:10:0100070:34).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Здание
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	<b>36:10:0100070:34</b> Воронежская область, г. Калач, ул. Кобзаря, д. 49 "а"
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	4 170 774,22
Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.
Сведения о СРО оценщиков, члены которой осуществили определение рыночной стоимости объекта недвижимости	Саморегулируемая организация оценщиков «Союз «Федерация Специалистов Оценщиков»
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	ООО «НПЦ «ПроАльянс»
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	1 784 000,00

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 28.11.2023 № 52/3-12/506), согласно которой в Перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром, объект капитального строительства с кадастровым номером 36:10:0100070:34 содержал следующую информацию о наименовании объекта: «здание магазина», вид объекта недвижимости – здание; год завершения строительства – 2019 г., количество этажей – 1, материал стен – из прочих материалов, класс конструктивной системы – КС-3, группа капитальности – III и(или) IV.

В соответствии с пунктом 55 Методических указаний № П/0336 данный объект оценки в результате группировки отнесен к группе 4 «Предпринимательство», с присвоением номера подгруппы 0401 «Магазины до 250 кв. м, за исключением киосков, павильонов, ларьков», наименование расчетной группы Все ОН\ОЗС\Затратный подход.

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

**В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:**

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

При расчете стоимости объекта недвижимости сравнительным подходом использовано значение площади аналога № 1 (с. 72), не соответствующее площади данного объекта по информации Росреестра.

При составлении отчета нарушено требование п. п. 2 п. 2 ФСО VI, согласно которому существенная информация, приведенная в отчете об оценке, должна быть подтверждена путем раскрытия ее источников.

Информация о техническом состоянии аналогов №№ 2,3 (сс. 71, 79) не подтверждена.

При составлении отчета нарушено требование п. 22д ФСО № 7, 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.

При применении метода корректировок без обоснования не учтены различия объекта оценки и аналогов по факторам материала стен, группы капитальности и возраста зданий, а также по местоположению аналогов в пределах населенного пункта.

**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 36:10:0100070:34.

**ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 27:**

<b>Члены комиссии</b>	<b>За</b>	<b>Против</b>
Иволгин Роман Вячеславович	За	
Кнуров Александр Дмитриевич	За	
Москалев Алексей Игоревич	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Баскакова Галина Валентиновна	За	

за – 6 членов комиссии;  
против - 0.



**По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:**

Отклонить заявление.

**Вопрос 28.** Рассмотрение заявления

от 07.11.2023

№ 520 (кадастровый номер 36:27:0012301:219).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Здание
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	<b>36:27:0012301:219</b> Воронежская область, Россошанский р-н, г. Россошь, ул. Пролетарская, д. 226
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	9 343 866,32
Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.
Сведения о СРО оценщиков, члены которой осуществили определение рыночной стоимости объекта недвижимости	Саморегулируемая организация Ассоциация «Русское общество оценщиков»
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	ООО КОМПАНИЯ «ЮПИКС»
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	5 873 985,00

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 28.11.2023 № 52/3-12/506), согласно которой в Перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром, объект недвижимости с кадастровым номером 36:27:0012301:219 содержал сведения о площади – 334,70 кв.м, наименовании – «Здание-магазин»; год завершения строительства – 2013 г., количество этажей - 2, количество подземных этажей – 1, материал стен – Каменные, класс конструктивной системы – КС-1, группа капитальности - I и (или) II. В результате группировки объект отнесён к группе Все ОН\ОЗС\Затратный подход, код подгруппы: 0402.

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

**В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:**

При составлении отчета нарушено требование ст. 11 Федерального закона «Об оценочной деятельности в РФ» № 135-ФЗ «отчет не должен допускать

неоднозначное толкование или вводить в заблуждение» и требование пп. 3 п. 2 ФСО VI «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».

В качестве корректировки на отличие конструктивных элементов в сравнительном подходе (сс. 104-105 Отчета) оценщик необоснованно использует данные Приложения к изданиям Ко-Инвест 2020 года, применяемые для затратного подхода.

Оценщик не обосновал отказ от использования второго подхода к оценке при определении рыночной стоимости объекта. Рынок арендных ставок Воронежской области на дату оценки развит активно.

### **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 36:27:0012301:219.

#### ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 28:

<b>Члены комиссии</b>	<b>За</b>	<b>Против</b>
Иволгин Роман Вячеславович	За	
Кнуров Александр Дмитриевич	За	
Москалев Алексей Игоревич	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Баскакова Галина Валентиновна	За	

за – 6 членов комиссии;  
против - 0.

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

Отклонить заявление.

#### **Вопрос 29.** Рассмотрение заявления

от 07.11.2023 № 521

(кадастровый номер 36:27:0011623:238).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Здание
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	<b>36:27:0011623:238</b> Воронежская область, р-н Россошанский, г. Россошь, ул. Мира, 137
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	17 100 453,75
Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта

	недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.
Сведения о СРО оценщиков, члены которой осуществили определение рыночной стоимости объекта недвижимости	Саморегулируемая организация Ассоциация «Русское общество оценщиков»
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	ООО «Оценка Черноземья»
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	12 120 536,00

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 28.11.2023 № 52/3-12/506), согласно которой в Перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром, содержались следующие сведения об объекте недвижимости с кадастровым номером 36:27:0011623:238: наименование – «магазин с индивидуальным жилым домом», площадь – 699,8 кв. м., год завершения строительства – 2019 г., количество этажей – 2, материал стен – из прочих материалов; кирпичные, класс конструктивной системы – КС-1, КС-3, группа капитальности – I; III и(или) IV. В соответствии с пунктом 55 Методических указаний № 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 кода подгруппы 0402 «Магазины 250 и более кв. м», наименование расчетной подгруппы Все ОН\ОЗС\Затратный подход.

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

**В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:**

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 36:27:0011623:238 в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 29:

<b>Члены комиссии</b>	<b>За</b>	<b>Против</b>
Иволгин Роман Вячеславович	За	
Кнуров Александр Дмитриевич	За	
Москалев Алексей Игоревич	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Баскакова Галина Валентиновна	За	

за – 6 членов комиссии;  
против - 0.

**По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:**

Определить кадастровую стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером 36:27:0011623:238 в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

**Вопрос 30.** Рассмотрение заявления

от 07.11.2023 № 522

(кадастровый номер 36:10:1000042:238).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Здание
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	<b>36:10:1000042:238</b> Воронежская область, р-н Калачеевский, с Заброды, ул Воинов-интернационалистов, д 3е
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	3 370 924,50
Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.
Сведения о СРО оценщиков, члены которой осуществили определение рыночной стоимости объекта недвижимости	Саморегулируемая организация Ассоциация «Русское общество оценщиков»
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	ООО «Оценка Черноземья»
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	2 404 706,00

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 28.11.2023 № 52/3-12/506), согласно которой в Перечне

объектов оценки, предоставленном Росреестром, содержались следующие сведения об объекте недвижимости с кадастровым номером 36:10:1000042:238: наименование – «Здание», назначение – нежилое, площадь – 204,9 кв. м., год завершения строительства – 2013 г., количество этажей – 1, материал стен – легкие из местных материалов, класс конструктивной системы – КС-3, группа капитальности – III. В соответствии с пунктом 55 Методических указаний № 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 кода подгруппы 0401 «Магазины до 250 кв. м, за исключением киосков, павильонов, ларьков», наименование расчетной подгруппы Все ОН\ОЗС\Затратный подход.

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

**В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:**

При составлении отчета нарушено требование ст. 11 Федерального закона «Об оценочной деятельности в РФ» № 135-ФЗ «отчет не должен допускать неоднозначное толкование или вводить в заблуждение» и требование пп. 3 п. 2 ФСО VI «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».

В качестве объектов для анализа рынка по фактическим предложениям о продаже (сс. 31-53, 56-74 Отчета) необоснованно использованы предложения о продаже объектов, дата обновления которых позже даты оценки. Представленные копии интернет-страниц не подтверждают информацию о цене предложения, актуальную на дату оценки.

В представленной копии объявления аналога № 3 (с. 121 Отчета) отсутствует информация о дате публикации объявления о продаже. Таким образом, цена предложения на дату оценки (01.01.2021) аналога № 3 не подтверждена.

Отсутствует обоснование оценки состояния объекта оценки как «удовлетворительное несовременное эксплуатируемое» (с. 104 Отчета), в то время как год постройки здания – 2013, а состояние объекта, согласно представленным на сс. 18-19 Отчета фотографиям, соответствует хорошему.

Отсутствует обоснование определения типовой территориальной зоны в пределах населенного пункта для аналогов №№ 1, 2 как «центр деловой активности» (с. 124 Отчета), в то время как данные объекты расположены вдоль автомагистралей (сс. 119, 120 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 36:10:1000042:238.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 30:

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

Иволгин Роман Вячеславович	За	
Кнуров Александр Дмитриевич	За	
Москалев Алексей Игоревич	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Баскакова Галина Валентиновна	За	

за – 6 членов комиссии;  
против - 0.

**По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:**

Отклонить заявление.

**Вопрос 31.** Рассмотрение заявления

от 07.11.2023 № 524

(кадастровый номер 36:27:0012101:81).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	<b>36:27:0012101:81</b> Воронежская область, р-н Россошанский, г. Россошь, ул. Пролетарская, 66
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	5 913 005,79
Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.
Сведения о СРО оценщиков, члены которой осуществили определение рыночной стоимости объекта недвижимости	Саморегулируемая организация Ассоциация «Русское общество оценщиков»
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	ООО «Оценка Черноземья»
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	3 493 839,00

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 28.11.2023 № 52/3-12/506), согласно которой в Перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром, земельный участок с кадастровым номером 36:27:0012101:81 имел следующий вид использования по документу: «зона административно-делового, досугово- и социально-бытового назначения». В

соответствии с пунктом 55 Методических указаний № 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 ОНПРЕДПРИНИМАТЕЛЬСТВО\6 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 статьи 11 Федерального закона об оценочной деятельности в Российской Федерации № 135-ФЗ, согласно которому отчет не должен допускать неоднозначного толкования или вводить в заблуждение.

Описание зоны в пределах населенного пункта аналогов не обосновано и противоречит спутниковым снимкам публичной кадастровой карты сс. 57 и 73 отчета.

Аналог № 1 в промзоне. Отнесение аналога № 1 к центрам деловой активности не обосновано. Аналог № 2, согласно спутниковым снимкам публичной кадастровой карты с. 73 отчета, расположен в зоне ИЖС. Отнесение аналога № 2 к центрам деловой активности не обосновано.

При составлении отчета нарушено требование пп. д п. 22 ФСО № 7 «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».

Без обоснования отсутствуют корректировки на удаление от областного центра, на удаление от центра города, близость к остановкам общественного транспорта и численность населения.

**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 36:27:0012101:81.

**ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 31:**

<b>Члены комиссии</b>	<b>За</b>	<b>Против</b>
Иволгин Роман Вячеславович	За	
Кнуров Александр Дмитриевич	За	
Москалев Алексей Игоревич	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	

Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Баскакова Галина Валентиновна	За	

за – 6 членов комиссии;  
против - 0.

**По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:**

Отклонить заявление.

**Вопрос 32.** Рассмотрение заявления

от 07.11.2023 № 525

(кадастровый номер 36:27:0012101:80).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Здание
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	<b>36:27:0012101:80</b> Воронежская область, р-н Россошанский, г. Россошь, ул. Пролетарская, д. 66
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	20 134 122,78
Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.
Сведения о СРО оценщиков, члены которой осуществили определение рыночной стоимости объекта недвижимости	Саморегулируемая организация Ассоциация «Русское общество оценщиков»
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	ООО «Оценка Черноземья»
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	12 051 197,00

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 28.11.2023 № 52/3-12/506), согласно которой в Перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром, объект капитального строительства с кадастровым номером 36:27:0012101:80 содержал следующую информацию о наименовании объекта: «здание МУПК», вид объекта недвижимости – Здание; площадь – 1458,1 кв. м., год завершения строительства – 1930 г., количество этажей (в т.ч. подземных) – 3 (0).

В соответствии с пунктом 55 Методических указаний № П/0336 данный объект оценки в результате группировки отнесен к группе 8 «Учебные, спортивные объекты, объекты культуры и искусства, культовые объекты, музеи, лечебно-



оздоровительные и общественного назначения объекты» с присвоением подгруппы 0823 «Колледжи, училища профессионально-технические и ремесленные, техникумы, училища», наименование расчетной группы Все ОН\ОЗС\Затратный подход\0823.

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

**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 36:27:0012101:80 в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

**ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 32:**

<b>Члены комиссии</b>	<b>За</b>	<b>Против</b>
Иволгин Роман Вячеславович	За	
Кнуров Александр Дмитриевич	За	
Москалев Алексей Игоревич	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Баскакова Галина Валентиновна	За	

за – 6 членов комиссии;

против - 0.

**По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:**

Определить кадастровую стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером 36:27:0012101:80 в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

**Вопрос 33.** Рассмотрение заявления

от 07.11.2023 № 526

(кадастровый номер 36:27:0012327:87).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Здание
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	<b>36:27:0012327:87</b> Воронежская область, р-н Россошанский, г. Россошь, пл Танкистов, 6 д
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	2 890 124,98

Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.
Сведения о СРО оценщиков, члены которой осуществили определение рыночной стоимости объекта недвижимости	Саморегулируемая организация Ассоциация «Русское общество оценщиков»
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	ООО «Оценка Черноземья»
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	1 995 962,00

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 28.11.2023 № 52/3-12/506), согласно которой в Перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром, содержались следующие сведения об объекте недвижимости с кадастровым номером 36:27:0012327:87: наименование – «отдельно стоящее здание-магазин», площадь – 137,7 кв. м., год завершения строительства – 1997 г., количество этажей (в том числе подземных) – 3, количество подземных этажей – 1, материал стен – кирпичные, класс конструктивной системы – КС-1, группа капитальности – I. В соответствии с пунктом 55 Методических указаний № 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 кода подгруппы 0401 «Магазины до 250 кв. м, за исключением киосков, павильонов, ларьков», наименование расчетной подгруппы Все ОН\ОЗС\Затратный подход.

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

**В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:**

При составлении отчета нарушено требование ст. 11 Федерального закона «Об оценочной деятельности в РФ» № 135-ФЗ «отчет не должен допускать неоднозначное толкование или вводить в заблуждение» и требование пп. 3 п. 2 ФСО VI «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».

В качестве объектов для анализа рынка по фактическим предложениям о продаже (сс. 32-54, 57-75 Отчета) необоснованно использованы предложения о продаже объектов, дата обновления которых позже даты оценки. Представленные копии интернет-страниц не подтверждают информацию о цене предложения, актуальную на дату оценки.

В представленной копии объявления аналога № 3 (с. 122 Отчета) отсутствует информация о дате публикации объявления о продаже. Таким образом, цена

предложения на дату оценки (01.01.2021) аналога № 3 не подтверждена.

Отсутствует обоснование определения типа рынка, к которому относится объект оценки, как неактивного (с. 30 Отчета). Также отсутствует обоснование применения значений корректировки на торг для неактивного рынка (сс. 102, 123 Отчета).

Отсутствует обоснование применения корректировки на износ к аналогам №№ 2,3, в то время как состояние данных аналогов сопоставимо с состоянием объекта оценки (с. 105 Отчета).

Отсутствует обоснование определения типовой территориальной зоны в пределах населенного пункта для аналогов №№ 1, 2 как «центр деловой активности» (с. 125 Отчета), в то время как данные объекты расположены вдоль автомагистралей (сс. 120, 121 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 36:27:0012327:87.

#### **ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 33:**

<b>Члены комиссии</b>	<b>За</b>	<b>Против</b>
Иволгин Роман Вячеславович	За	
Кнуров Александр Дмитриевич	За	
Москалев Алексей Игоревич	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Баскакова Галина Валентиновна	За	

за – 6 членов комиссии;  
против - 0.

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

Отклонить заявление.

#### **Вопрос 34. Рассмотрение заявления**

от 07.11.2023 № 527

(кадастровый номер 36:27:0012327:200).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Здание
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	<b>36:27:0012327:200</b> Воронежская область, р-н Россошанский, г. Россошь, улица Бульварная, 9
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	3 902 589,30
Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта

	недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.
Сведения о СРО оценщиков, члены которой осуществили определение рыночной стоимости объекта недвижимости	Саморегулируемая организация Ассоциация «Русское общество оценщиков»
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	ООО «Оценка Черноземья»
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	2 774 959,00

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 28.11.2023 № 52/3-12/506), согласно которой в Перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром, содержались следующие сведения об объекте недвижимости с кадастровым номером 36:27:0012327:200: наименование – «Здание», назначение – нежилое, площадь – 379,3 кв. м., год завершения строительства – 1965 г., количество этажей – 1, материал стен – кирпичные, класс конструктивной системы – КС-1, группа капитальности – I. В соответствии с пунктом 55 Методических указаний № 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 кода подгруппы 0402 «Магазины 250 и более кв. м», наименование расчетной подгруппы Все ОН\ОЗС\Затратный подход.

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

**В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:**

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 36:27:0012327:200 в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

**ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 34:**

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

Иволгин Роман Вячеславович	За	
Кнуров Александр Дмитриевич	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Баскакова Галина Валентиновна	За	

за – 5 членов комиссии;  
против - 0.

**По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:**

Определить кадастровую стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером 36:27:0012327:200 в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

**Вопрос 35.** Рассмотрение заявления

от 07.11.2023 № 529 (кадастровый номер 36:27:0011801:114).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	<b>36:27:0011801:114</b> Воронежская область, р-н Россошанский, г. Россошь, пр-кт Труда, 11в
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	1 920 185,60
Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.
Сведения о СРО оценщиков, члены которой осуществили определение рыночной стоимости объекта недвижимости	Саморегулируемая организация Ассоциация «Русское общество оценщиков»
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	ООО «Оценка Черноземья»
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	1 184 384,00

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 28.11.2023 № 52/3-12/506), согласно которой в Перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром, земельный участок с кадастровым номером 36:27:0011801:114 имел следующий вид использования по документу: «для магазина». В соответствии с пунктом 55 Методических указаний № 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 (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 36:27:0011801:114 в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

**ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 35:**

<b>Члены комиссии</b>	<b>За</b>	<b>Против</b>
Иволгин Роман Вячеславович	За	
Кнуров Александр Дмитриевич	За	
Москалев Алексей Игоревич	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Баскакова Галина Валентиновна	За	

за – 6 членов комиссии;  
против - 0.

**По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:**

Определить кадастровую стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером 36:27:0011801:114 в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

Председательствующий подвел итоги заседания и объявил заседание закрытым.

Председатель комиссии

Г.В. Баскакова