



**ДЕПАРТАМЕНТ
ИМУЩЕСТВЕННЫХ И ЗЕМЕЛЬНЫХ ОТНОШЕНИЙ
ВОРОНЕЖСКОЙ ОБЛАСТИ**

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

Протокол № 4

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

26.04.2023

г. Воронеж, пл. Ленина,
д.12, каб.216

Председатель Комиссии

Сергей Валентинович
Юсупов

Секретарь Комиссии

Екатерина Юрьевна
Башкатова

ПРИСУТСТВОВАЛИ:

члены Комиссии:

Заместитель руководителя департамента финансов
Воронежской области

Владимир Викторович
Волков

Консультант исполнительного аппарата
Ассоциации «Совет муниципальных образований
Воронежской области»

Александр Дмитриевич
Кнуров

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

Алексей Игоревич
Москалев

Общественный представитель Уполномоченного
по защите прав предпринимателей в Воронежской
области

Марина Владимировна
Сенцова

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

Дмитрий Анатольевич
Цыганков

Заместитель генерального директора
ОАО «Воронежстройинформ», оценщик

Дмитрий Сергеевич
Чернов

Присутствовали:

Директор ГБУ ВО «ЦГКО ВО»

Сергей Николаевич
ТретьяковНачальник отдела методологии оценки и
мониторинга рынка недвижимости
ГБУ ВО «ЦГКО ВО»Елена Вячеславовна
Немцова

Представитель ООО «СВМ РЕКОМ»

Михаил Павлович
Демидов

Представитель АО «Воронежстальмост»

Ольга Викторовна
Прибыльнова**Докладчик Сергей Валентинович Юсупов**

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

ПОВЕСТКА ДНЯ:

1. Рассмотрение заявления общества с ограниченной ответственностью «Воронежский завод минерального порошка» (ОГРН 1093668027848, 394036, г. Воронеж, проспект Революции, д. 51) от 28.03.2023 № 62 (кадастровый номер 36:16:5500001:853).

2. Рассмотрение заявления закрытого акционерного общества «Час» (ОГРН 1033600095320, 394018, г. Воронеж, ул. Никитинская, д. 38) от 28.03.2023 № 63 (кадастровый номер 36:34:0305003:65).

3. Рассмотрение заявления () от 28.03.2023 № 65 (кадастровый номер 36:34:0506020:1).

4. Рассмотрение заявления () от 28.03.2023 № 66 (кадастровый номер 36:34:0102002:4).

5. Рассмотрение заявления индивидуального предпринимателя Елисейевой Юлии Викторовны (ОГРНИП 315366800066978, 394033, г. Воронеж, ул. МОПРа, д. 15, кв. 68) от 28.03.2023 № 67 (кадастровый номер 36:34:0505054:21).

6. Рассмотрение заявления общества с ограниченной ответственностью «Актив» (ОГРН 1073668008534, 394071, г. Воронеж, ул. 20-летия Октября, д. 59, офис 15) от 30.03.2023 № 70 (кадастровый номер 36:34:0305003:285).

7. Рассмотрение заявления () от 20.04.2023 № 107 (кадастровый номер 36:14:0520010:98).

8. Рассмотрение заявления () от 03.04.2023 № 72 (кадастровый номер 36:27:0011103:25).

9. Рассмотрение заявления ()

) от

03.04.2023 № 73 (кадастровый номер 36:14:0110010:35).

10. Рассмотрение заявления акционерного общества «Воронежстальмост» (ОГРН 1023601541600, 394028, г. Воронеж, ул. Волгоградская, 39, офис 201) от 03.04.2023 № 74 (кадастровый номер 36:34:0305001:1984).

11. Рассмотрение заявления акционерного общества «Воронежстальмост» (ОГРН 1023601541600, 394028, г. Воронеж, ул. Волгоградская, 39, офис 201) от 04.04.2023 № 75 (кадастровый номер 36:06:0300012:121).

12. Рассмотрение заявления общества с ограниченной ответственностью «Перспектива плюс» (ОГРН 1133668046357, 394062, г. Воронеж, ул. Героев Сибирияков, д. 14а, офис 2) от 05.04.2023 № 76 (кадастровый номер 36:34:0505047:45).

13. Рассмотрение заявления закрытого акционерного общества «Воронежская лизинговая компания» (ОГРН 1023601555383, 394028, г. Воронеж, пер. Отличников, д. 73) от 05.04.2023 № 77 (кадастровый номер 36:34:0505047:46).

14. Рассмотрение заявления акционерного общества «Тресвятское хлебоприемное» (ОГРН 1023600932871, 396330, Воронежская область, Новоусманский район, п. Воля) от 05.04.2023 № 78 (кадастровый номер 36:16:0901042:8).

15. Рассмотрение заявления закрытого акционерного общества «Воронежагропромснаб-2» (ОГРН 1033600039362, 394038, г. Воронеж, ул. Дорожная, 36а) от 20.04.2023 № 104 (кадастровый номер 36:34:0506045:41).

16. Рассмотрение заявления общества с ограниченной ответственностью «Агробазис» (ОГРН 1043600065893, 394038, г. Воронеж, ул. Дорожная, 36з) от 20.04.2023 № 105 (кадастровый номер 36:32:0100111:33).

17. Рассмотрение заявления общества с ограниченной ответственностью «Интерстар» (ОГРН 1123668004844, 394019, г. Воронеж, ул. 9 января, д. 107) от 07.04.2023 № 81 (кадастровый номер 36:34:0506031:19).

18. Рассмотрение заявления

(

) от

10.04.2023 № 82 (кадастровый номер 36:22:0100016:116).

19. Рассмотрение заявления общества с ограниченной ответственностью «Кооператор» (ОГРН 1093629000035, 397480, Воронежская область, р.п. Таловая, ул. Советская, д.138) от 11.04.2023 № 83 (кадастровый номер 36:29:0106006:333).

20. Рассмотрение заявления общества с ограниченной ответственностью «Профит Плюс» (ОГРН 1183668003441, 396030, Воронежская область, Рамонский район, пос. ВНИИС, д. 102а, офис 1) от 11.04.2023 № 84 (кадастровый номер 36:25:0500023:8).

21. Рассмотрение заявления Каменского районного потребительского кооператива (ОГРН 1023601514430, 396510, Воронежская область, Каменский район, п.г.т. Каменка, ул. Советская, д. 60) от 11.04.2023 № 85 (кадастровый номер 36:11:0100024:99).

22-23. Рассмотрение заявления Петропавловского РАЙПО (ОГРН 1023600796570, 397670, Воронежская область, Петропавловский район, с. Петропавловка, ул. Победы, д. 10) от 11.04.2023 № 86 (кадастровые номера 36:22:2100009:117, 36:22:2800024:112).

24. Рассмотрение заявления закрытого акционерного общества «Тезис» (ОГРН 1023601560960, 394018, г. Воронеж, ул. Свободы, 69) от 11.04.2023 № 87 (кадастровый номер 36:34:0401020:24).

25-29. Рассмотрение заявления общества с ограниченной ответственностью «База Советская» (ОГРН 1143668077068, 394038, г. Воронеж, ул. Дорожная, д. 24, офис 3) от 11.04.2023 № 88 (кадастровые номера 36:34:0506045:11, 36:34:0506045:1276, 36:34:0506045:33, 36:34:0506045:36, 36:34:0506045:38).

30. Рассмотрение заявления () от 11.04.2023 № 89 (кадастровый номер 36:34:0310011:7).

31. Рассмотрение заявления () от 13.04.2023 № 90 (кадастровый номер 36:19:0104034:25).

32-34. Рассмотрение заявления общества с ограниченной ответственностью «Универсал Строй» (ОГРН 1143668020792, 394033, г. Воронеж, ул. Остужева, д. 52, офис 5) от 14.04.2023 № 91 (кадастровые номера 36:10:0100272:1, 36:10:0100273:3, 36:10:0100273:22).

35-36. Рассмотрение заявления общества с ограниченной ответственностью «э3» (ОГРН 1113668004394, 396002, Воронежская область, Рамонский район, Айдаровское сельское поселение, территория Промышленная, ул. 10-я Промышленная зона, уч. 1) от 14.04.2023 № 92 (кадастровые номера 36:25:6945026:3232, 36:25:6945026:8763).

37. Рассмотрение заявления общества с ограниченной ответственностью «СВМ РЕКОМ» (ОГРН 1193668035428, 397160, Воронежская область, г. Борисоглебск, ул. Бланская, д. 61, пом. 2) от 17.04.2023 № 93 (кадастровый номер 36:23:1900023:60).

38. Рассмотрение заявления публичного акционерного общества «Сбербанк России» (ОГРН 1027700132195, 394018, г. Воронеж, ул. 9 Января, д. 28) от 17.04.2023 № 94 (кадастровый номер 36:04:0102046:1387).

39. Рассмотрение заявления публичного акционерного общества «Сбербанк России» (ОГРН 1027700132195, 394018, г. Воронеж, ул. 9 Января, д. 28) от 17.04.2023 № 95 (кадастровый номер 36:34:0401007:60).

40. Рассмотрение заявления публичного акционерного общества «Сбербанк России» (ОГРН 1027700132195, 394018, г. Воронеж, ул. 9 Января, д. 28) от 17.04.2023 № 96 (кадастровый номер 36:01:0010510:192).

41. Рассмотрение заявления публичного акционерного общества «Сбербанк России» (ОГРН 1027700132195, 394018, г. Воронеж, ул. 9 Января, д. 28) от 17.04.2023 № 97 (кадастровый номер 36:01:0010510:243).

42. Рассмотрение заявления общества с ограниченной ответственностью «Мезозой» (ОГРН 1073668011075, 394014, г. Воронеж, ул. Лебедева, д. 4а, офис 7) от 17.04.2023 № 98 (кадастровый номер 36:14:0011501:1).

43. Рассмотрение заявления общества с ограниченной ответственностью «Кантемировкаагропромтранс» (ОГРН 1203600015519, 396730, Воронежская область, Кантемировский район, р.п. Кантемировка, ул. Полевая, зд. 27а, офис 1) от 18.04.2023 № 99 (кадастровый номер 36:12:2400001:72).

44. Рассмотрение заявления () от 18.04.2023 № 100 (кадастровый номер 36:10:0100283:42).

45. Рассмотрение заявления общества с ограниченной ответственностью «Восток-1» (ОГРН 1133668049910, 394002, г. Воронеж, ул. Димитрова, д. 124а) от 19.04.2023 № 101 (кадастровый номер 36:34:0401014:20).

46. Рассмотрение заявления ()

) от 20.04.2023 № 108 (кадастровый номер 36:19:0102042:294).

Вопрос 1. Рассмотрение заявления общества с ограниченной ответственностью «Воронежский завод минерального порошка» (ОГРН 1093668027848, 394036, г. Воронеж, проспект Революции, д. 51) от 28.03.2023 № 62 (кадастровый номер 36:16:5500001:853).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:16:5500001:853 Воронежская область, р-н Новоусманский, п. Отрадное, в 750 м от поворота с магистрали М-4 «Дон» на п. Отрадное
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	29 234 712,94
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.)	18 119 000,00

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

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией администрации Новоусманского муниципального района Воронежской области (вх. от 12.04.2023 № 52/3-1-22/36), согласно которой администрация Новоусманского муниципального района Воронежской области не возражает против уменьшения кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 36:16:5500001:853.

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией ГБУ ВО «ЦГКО ВО» (исх. от 25.04.2023 № 52/3-12/178), согласно которой в Перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром: земельный участок с кадастровым номером 36:16:5500001:853 имел следующий вид использования по документу: «для размещения асфальтобетонного завода», в связи с чем был отнесен к 6 сегменту «Производственная деятельность» с присвоением кода расчёта вида использования 06:060. В соответствии с пунктом 55 Методических указаний № П/0336 данный

объект оценки в результате группировки отнесен к группе расчета Все ОН\ПРОИЗВОДСТВО\ПРОМ\СНП.

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 **36:16:5500001:853** в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 1:

Члены комиссии	За	Против
Волков Владимир Викторович	За	
Кнуров Александр Дмитриевич	За	
Москалев Алексей Игоревич	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Юсупов Сергей Валентинович	За	

за – 7 членов комиссии;
против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Определить кадастровую стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером **36:16:5500001:853** в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

Вопрос 2. Рассмотрение заявления закрытого акционерного общества «Час» (ОГРН 1033600095320, 394018, г. Воронеж, ул. Никитинская, д. 38) от 28.03.2023 № 63 (кадастровый номер 36:34:0305003:65).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:34:0305003:65 Воронежская область, г. Воронеж, проезд Монтажный, 18б
Кадастровая стоимость объекта	19 625 445,00

недвижимости (руб.)	
Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.
Сведения о СРО оценщиков, члены которой осуществили определение рыночной стоимости объекта недвижимости	Саморегулируемая организация оценщиков «Союз «Федерация Специалистов Оценщиков»
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	ООО «Оценка и консалтинг»
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	12 954 000,00

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

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией администрации городского округа город Воронеж (вх. от 11.04.2023 № 52/3-1-22/34), согласно которой администрация городского округа город Воронеж считает нецелесообразным уменьшение кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 36:34:0305003:65.

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией ГБУ ВО «ЦГКО ВО» (исх. от 25.04.2023 № 52/3-12/178), согласно которой в Перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром: земельный участок с кадастровым номером 36:34:0305003:65 содержал следующую информацию о виде разрешенного использования: «Складская база». В соответствии с пунктом 9.1 Методических указаний № 226 данный объект оценки в результате группировки отнесен к сегменту б «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 группы Все ОН\ПРОИЗВОДСТВО\ПРОМ\Воронеж.

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

В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:

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

ВЫВОД

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

Председательствующим на голосование вынесен вопрос об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером **36:34:0305003:65** в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 2:

Члены комиссии	За	Против
Волков Владимир Викторович	За	
Кнуров Александр Дмитриевич	За	
Москалев Алексей Игоревич	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Юсупов Сергей Валентинович	За	

за – 7 членов комиссии;
против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Определить кадастровую стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером **36:34:0305003:65** в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

Вопрос 3. Рассмотрение заявления

() от

28.03.2023 № 65 (кадастровый номер 36:34:0506020:1).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:34:0506020:1 Воронежская область, г. Воронеж, ул. Холмистая, 34
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	8 647 892,50
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 межрегиональная ассоциация оценщиков (СМАО)
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	Частнопрактикующий оценщик Трюшникова Юлия Александровна
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	7 439 000,00

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

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией администрации городского округа город Воронеж (вх. от 11.04.2023 № 52/3-1-22/34), согласно которой администрация городского округа город Воронеж считает нецелесообразным уменьшение кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 36:34:0506020:1.

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией ГБУ ВО «ЦГКО ВО» (исх. от 25.04.2023 № 52/3-12/178), согласно которой в Перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром, земельный участок с кадастровым номером 36:34:0506020:1, содержит следующую информацию о виде разрешенного использования «производственная база».

В соответствии с пунктом 55 Методических указаний № П/0336 данный объект оценки в результате группировки отнесен к 6 сегменту «Производственная деятельность» с присвоением кода расчета вида использования 06:000, наименование расчетной группы: Все ОН\ПРОИЗВОДСТВО\ПРОМ\Воронеж.

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

В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:

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

ВЫВОД

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

Председательствующим на голосование вынесен вопрос об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером **36:34:0506020:1** в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 3:

Члены комиссии	За	Против
Волков Владимир Викторович	За	
Кнуров Александр Дмитриевич	За	
Москалев Алексей Игоревич	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Юсупов Сергей Валентинович	За	

за – 7 членов комиссии;
против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Определить кадастровую стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером **36:34:0506020:1** в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

Вопрос 4. Рассмотрение заявления () от 28.03.2023 № 66 (кадастровый номер 36:34:0102002:4).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:34:0102002:4 Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Ориентир г. Воронеж, р-н Железнодорожный, п.г.т. Сомово (база отдыха "Усманка"). Почтовый адрес ориентира: Воронежская область, г. Воронеж.
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	58 521 900,00
Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.
Сведения о СРО оценщиков, члены которой осуществили определение рыночной стоимости объекта недвижимости	Некоммерческое партнерство «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ»
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	ООО «Эстим-Такс»
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	9 591 000,00

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

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией администрации городского округа город Воронеж (вх. от 11.04.2023 № 52/3-1-22/34), согласно которой администрация городского округа город Воронеж считает нецелесообразным уменьшение кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 36:34:0102002:4.

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией

ГБУ ВО «ЦГКО ВО» (исх. от 25.04.2023 № 52/3-12/178), согласно которой в Перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром, земельный участок с кадастровым номером 36:34:0102002:4 имел следующий вид использования по документу: «Турбаза». В соответствии с пунктом 55 Методических указаний № П/0336 данный объект оценки в результате группировки отнесен к сегменту 5 «Отдых (рекреация)» с присвоением кода расчета вида использования 05:022 «Туристическое обслуживание. Размещение пансионатов, туристических гостиниц, кемпингов, домов отдыха, не оказывающих услуги по лечению, а также иных зданий, используемых с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления помещения для временного проживания в них, размещение детских лагерей», отнесен к группе расчета Все ОН\ОТДЫХ\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:

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

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

Объекты-аналоги №№ 1,3 (сс. 48-49, 51) относятся к иному сегменту рынка, чем оцениваемый объект. Ценообразующие факторы, указанные в объявлениях о предложении к продаже данных объектов, отвечают использованию данных объектов под иные виды деятельности, чем функционирование турбазы. Объект-аналог №1 находится на первой линии федеральной автотрассы, предлагается к продаже для коммерческого строительства; окружение участка составляют предприятие автосервиса и предприятие пищевой промышленности. Объект-аналог №3 находится вблизи региональной автотрассы, на выезде из села, предлагается к продаже, как место для расположения автосалона, строительной базы или коттеджного строительства; окружение участка составляют ипподром, кладбище. Данные объекты несопоставимы с оцениваемым земельным участком по ценообразующим факторам, требующим учета для целей размещения турбазы: расположение участка в среде природного ландшафта, близость к водоему, удаленность от автотрассы с высоким трафиком.

При составлении отчета нарушено требование пп. 3 п. 2 ФСО № 6, согласно которому отчет должен содержать достаточное количество сведений, позволяющее квалифицированному специалисту, не участвовавшему в процессе оценки объекта оценки, понять логику и объем проведенного оценщиком исследования, убедиться в его соответствии заданию на оценку и достаточности для цели оценки.

Не приведен источник информации, использованный для применения корректировок на статус населенного пункта (табл. 14.4; с. 56). Не приведено обоснование применения к цене объекта-аналога № 2, находящегося на межселенной территории, корректировки на статус 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 **36:34:0102002:4**.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 4:

Члены комиссии	За	Против
Волков Владимир Викторович	За	
Кнуров Александр Дмитриевич	За	
Москалев Алексей Игоревич	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Юсупов Сергей Валентинович	За	

за – 7 членов комиссии;
против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Отклонить заявление.

Вопрос 5. Рассмотрение заявления индивидуального предпринимателя Елисеевой Юлии Викторовны (ОГРНИП 315366800066978, 394033, г. Воронеж, ул. МОПра, д. 15, кв. 68) от 28.03.2023 № 67 (кадастровый номер 36:34:0505054:21).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:34:0505054:21 Воронежская область, г. Воронеж, ул. Южно-Моравская, 1г
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	17 341 025,00
Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.
Сведения о СРО оценщиков, члены которой осуществили определение рыночной стоимости объекта недвижимости	Саморегулируемая организация Ассоциация «Русское общество оценщиков»
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	ООО «ФИНКОН ЭКСПЕРТ»
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	13 710 750,00

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

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией администрации городского округа город Воронеж (вх. от 11.04.2023 № 52/3-1-22/34), согласно которой администрация городского округа город Воронеж считает нецелесообразным уменьшение кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 36:34:0505054:21.

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией ГБУ ВО «ЦГКО ВО» (исх. от 25.04.2023 № 52/3-12/178), согласно которой в Перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром, объект недвижимости с кадастровым номером 36:34:0505054:21 имел следующий вид использования по документу: «Проектирование и строительство автосервиса». В соответствии с пунктом 9.1 Методических указаний № 226 данный объект оценки в результате группировки отнесён к 6 сегменту «Производственная деятельность» с присвоением кода расчета вида использования 04:099 «Объекты придорожного сервиса. Размещение мастерских, предназначенных для ремонта и обслуживания автомобилей и прочих объектов придорожного сервиса», наименование расчетной группы - Все ОН\ПРОИЗВОДСТВО\АЗС-ПС\Воронеж.

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

В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:

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

ВЫВОД

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

В соответствии с пунктом 6 Приказа Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 24.08.2020 №П/0311 «Об утверждении порядка работы комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости» Сенцова Марина Владимировна заявила самоотвод по причине личной заинтересованности в исходе голосования в связи с подготовкой отчета об оценке рыночной стоимости по рассматриваемому объекту недвижимости ООО «ФИНКОН ЭКСПЕРТ».

Председательствующим на голосование вынесен вопрос об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером **36:34:0505054:21** в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 5:

Члены комиссии	За	Против
Волков Владимир Викторович	За	
Кнуров Александр Дмитриевич	За	
Москалев Алексей Игоревич	За	
Сенцова Марина Владимировна	-	-
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Юсупов Сергей Валентинович	За	

за – 6 членов комиссии;

против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Определить кадастровую стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером **36:34:0505054:21** в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

Вопрос 6. Рассмотрение заявления общества с ограниченной ответственностью «Актив» (ОГРН 1073668008534, 394071, г. Воронеж, ул. 20-летия Октября, д. 59, офис 15) от 30.03.2023 № 70 (кадастровый номер 36:34:0305003:285).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:34:0305003:285 Воронежская область, г. Воронеж, проезд Монтажный, земельный участок 16а/3
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	24 515 491,80
Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.
Сведения о СРО оценщиков, члены которой осуществили определение рыночной стоимости объекта недвижимости	Саморегулируемая организация оценщиков «Союз «Федерация Специалистов Оценщиков»
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	ООО «Оценка и консалтинг»
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	15 491 000,00

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

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией администрации городского округа город Воронеж (вх. от 11.04.2023 № 52/3-1-22/34), согласно которой администрация городского округа город Воронеж считает нецелесообразным уменьшение кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 36:34:0305003:285.

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией ГБУ ВО «ЦГКО ВО» (исх. от 25.04.2023 № 52/3-12/178), согласно которой в Перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром, земельный участок с кадастровым номером 36:34:0305003:285 имел следующий вид использования по документу: «Складская база». В соответствии с пунктом 44 Приказа Росреестра от 04.08.2021 № П/0336 «Об утверждении Методических указаний о государственной кадастровой оценке» (Зарегистрировано в Минюсте России 17.12.2021 № 66421), 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 группы: Все ОН\ПРОИЗВОДСТВО\ПРОМ\Воронеж.

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

В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:

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

При составлении отчета нарушены требования ст. 11 Федерального закона об оценочной деятельности в РФ №135-ФЗ «отчет не должен допускать неоднозначное толкование или вводить в заблуждение» и требование п.22Д ФСО № 7 «при применении метода корректировок каждый объект-аналог сравнивается с объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), выявляются различия объектов по этим факторам и цена объекта-аналога или ее удельный показатель корректируется по выявленным различиям с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки».

Полученное значение удельного показателя рыночной стоимости земельного участка не соответствует диапазону рынка, приведенному в Анализе рынка земельных ресурсов г. Воронежа (с. 61). Для расчета удельного показателя стоимости земельного участка использованы объекты-аналоги из нижнего диапазона рыночной стоимости, что привело к снижению удельного показателя рыночной стоимости за границы приведенного диапазона.

При составлении отчета нарушено требование пп. 3 п. 2 ФСО № 6, согласно которому отчет должен содержать достаточное количество сведений, позволяющее квалифицированному специалисту, не участвовавшему в процессе оценки объекта оценки, понять логику и объем проведенного оценщиком исследования, убедиться в

его соответствии заданию на оценку и достаточности для цели оценки.

Не приведено обоснование применения к цене аналога №2 корректировки на расположение относительно крупных автомагистралей (с. 55).

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 **36:34:0305003:285**.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 6:

Члены комиссии	За	Против
Волков Владимир Викторович	За	
Кнуров Александр Дмитриевич	За	
Москалев Алексей Игоревич	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Юсупов Сергей Валентинович	За	

за – 7 членов комиссии;

против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Отклонить заявление.

Вопрос 7. Рассмотрение заявления

() от 20.04.2023 № 107 (кадастровый

номер 36:14:0520010:98).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Здание
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:14:0520010:98 Воронежская область, р-н Лискинский, с. Средний Икорец, пл. Революции, д. 50б
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	4 955 685,54
Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.
Сведения о СРО оценщиков, члены которой осуществили определение рыночной стоимости объекта	Саморегулируемая организация оценщиков «Союз «Федерация Специалистов Оценщиков»

недвижимости	
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	ООО «Оценка и консалтинг»
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	3 041 000,00

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

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией ГБУ ВО «ЦГКО ВО» (исх. от 25.04.2023 № 52/3-12/178), согласно которой в Перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром, объект недвижимости с кадастровым номером 36:14:0520010:98 содержал сведения о наименовании – «магазин»; год завершения строительства – 1977 г., количество этажей-1, материал стен – железобетонные, класс конструктивной системы – КС-3, группа капитальности – I и (или) II. В результате группировки объект отнесен 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:

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 **36:14:0520010:98** в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 7:

Члены комиссии	За	Против
Волков Владимир Викторович	За	
Кнуров Александр Дмитриевич	За	
Москалев Алексей Игоревич	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Юсупов Сергей Валентинович	За	

за – 7 членов комиссии;

против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Определить кадастровую стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером **36:14:0520010:98** в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

Вопрос 8. Рассмотрение заявления

() от 03.04.2023 № 72 (кадастровый номер 36:27:0011103:25).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Здание
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:27:0011103:25 Воронежская область, р-н Россошанский, г. Россошь, пл. Октябрьская, 14б
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	18 011 658,05
Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.
Сведения о СРО оценщиков, члены которой осуществили определение рыночной стоимости объекта недвижимости	Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков (СМАО)
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	Частнопрактикующий оценщик Трюшникова Юлия Александровна
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	15 269 000,00

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

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией ГБУ ВО «ЦГКО ВО» (исх. от 25.04.2023 № 52/3-12/178), согласно которой объект недвижимости с кадастровым номером 36:27:0011103:25 содержал сведения о наименовании: «нежилое здание», площадь – 875,7 кв. м., год ввода в эксплуатацию – 1998 г., этажность – 2, в том числе подвал. В результате группировки объект недвижимости отнесён к группе 4 «Объекты коммерческого назначения, предназначенные для оказания услуг населению, включая многофункционального назначения», код подгруппы 0402 «Магазины 250 и более кв. м», наименование расчетной группы: ОЗС\Затратный подход.

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 **36:27:0011103:25** в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 8:

Члены комиссии	За	Против
Волков Владимир Викторович	За	
Кнуров Александр Дмитриевич	За	
Москалев Алексей Игоревич	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Юсупов Сергей Валентинович	За	

за – 7 членов комиссии;
против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Определить кадастровую стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером **36:27:0011103:25** в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

Вопрос 9. Рассмотрение заявления

() от

03.04.2023 № 73 (кадастровый номер 36:14:0110010:35).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:14:0110010:35 Воронежская область, р-н Лискинский, с. Дракино, ул. Ленина, 92
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	362 925,60
Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его

	кадастровая стоимость.
Сведения о СРО оценщиков, члены которой осуществили определение рыночной стоимости объекта недвижимости	Некоммерческое партнерство «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ»
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	ООО «КОНСАЛТ ЧЕРНОЗЕМЬЯ»
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	479 824,00

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

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией ГБУ ВО «ЦГКО ВО» (исх. от 25.04.2023 № 52/3-12/178), согласно которой в Перечне, предоставленном Росреестром,

земельный участок с кадастровым номером 36:14:0110010:35, содержал следующую информацию о виде разрешенного использования «для ведения личного подсобного хозяйства».

В соответствии с пунктом 55 Методических указаний № П/0336 данный объект оценки в результате группировки отнесен к 13 сегменту «Садоводство и огородничество, малоэтажная жилая застройка» с присвоением кода расчета вида использования 02:020 «Ведение личного подсобного хозяйства с правом застройки в целом», наименование расчетной группы: Все ОН\ИЖС\СНП\Дальше 60 км.

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

В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:

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 **36:14:0110010:35** в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 9:

Члены комиссии	За	Против
Волков Владимир Викторович	За	
Кнуров Александр Дмитриевич	За	

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

за – 7 членов комиссии;
против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Определить кадастровую стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером **36:14:0110010:35** в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

Вопрос 10. Рассмотрение заявления акционерного общества «Воронежстальмост» (ОГРН 1023601541600, 394028, г. Воронеж, ул. Волгоградская, 39, офис 201) от 03.04.2023 № 74 (кадастровый номер 36:34:0305001:1984).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:34:0305001:1984 Воронежская область, г. Воронеж, ул. Волгоградская, 39
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	506 533 840,00
Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.
Сведения о СРО оценщиков, члены которой осуществили определение рыночной стоимости объекта недвижимости	Саморегулируемая организация Ассоциация «Русское общество оценщиков»
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	ООО «Воронежское Бюро Оценки»
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	428 788 800,00

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

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией администрации городского округа город Воронеж (вх. от 11.04.2023 № 52/3-1-22/35), согласно которой администрация городского округа город Воронеж считает нецелесообразным уменьшение кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 36:34:0305001:1984.

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией

ГБУ ВО «ЦГКО ВО» (исх. от 25.04.2023 № 52/3-12/178), согласно которой в Перечне, предоставленном Росреестром, земельный участок с кадастровым номером 36:34:0305001:1984 имел следующий вид использования по документу: «Завод». В соответствии с пунктом 44 Приказа Росреестра от 04.08.2021 № П/0336 «Об утверждении Методических указаний о государственной кадастровой оценке» (Зарегистрировано в Минюсте России 17.12.2021 № 66421), данный объект оценки в результате группировки отнесён к 6 сегменту «Производственная деятельность» с присвоением кода расчета вида использования 06:000 «Производственная деятельность», наименование расчетной группы: Все ОН\ПРОИЗВОДСТВО\ПРОМ\Воронеж.

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

В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:

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

ВЫВОД

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

Председательствующим на голосование вынесен вопрос об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером **36:34:0305001:1984** в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 10:

Члены комиссии	За	Против
Волков Владимир Викторович	За	
Кнуров Александр Дмитриевич	За	
Москалев Алексей Игоревич	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Юсупов Сергей Валентинович	За	

за – 7 членов комиссии;
против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Определить кадастровую стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером **36:34:0305001:1984** в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

Вопрос 11. Рассмотрение заявления акционерного общества «Воронежстальмост» (ОГРН 1023601541600, 394028, г. Воронеж, ул. Волгоградская, 39, офис 201) от 04.04.2023 № 75 (кадастровый номер 36:06:0300012:121).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:06:0300012:121 Воронежская область, р-н Верхнемамонский, с. Гороховка, ул. Набережная, д. 1а
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	16 981 470,00
Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.
Сведения о СРО оценщиков, члены которой осуществили определение рыночной стоимости объекта недвижимости	Саморегулируемая организация Ассоциация «Русское общество оценщиков»
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	ООО «Воронежское Бюро Оценки»
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	10 372 520,00

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

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией администрации Верхнемамонского муниципального района Воронежской области (вх. от 18.04.2023 № 52/3-1-22/42), согласно которой администрация Верхнемамонского муниципального района Воронежской области считает нецелесообразным уменьшение кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 36:06:0300012:121.

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией ГБУ ВО «ЦГКО ВО» (исх. от 25.04.2023 № 52/3-12/178), согласно которой в Перечне, предоставленном Росреестром, земельный участок с кадастровым номером 36:06:0300012:121 имел следующий вид использования по документу: «Для целей строительства объекта рекреационного назначения (дом рыбака)». В соответствии с пунктом 44 Приказа Росреестра от 04.08.2021 № П/0336 «Об утверждении Методических указаний о государственной кадастровой оценке» (Зарегистрировано в Минюсте России 17.12.2021 № 66421), данный объект оценки в результате группировки отнесён к 5 сегменту «Отдых (рекреация)» с присвоением кода расчета вида использования 05:030 «Охота и рыбалка. Размещение дома охотника или рыболова», наименование расчетной группы: Все ОН\ОТДЫХ\СНП.

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

В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:

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 **36:06:0300012:121** в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 11:

Члены комиссии	За	Против
Волков Владимир Викторович	За	
Кнуров Александр Дмитриевич	За	
Москалев Алексей Игоревич	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Юсупов Сергей Валентинович	За	

за – 7 членов комиссии;
против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Определить кадастровую стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером **36:06:0300012:121** в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

Вопрос 12. Рассмотрение заявления общества с ограниченной ответственностью «Перспектива плюс» (ОГРН 1133668046357, 394062, г. Воронеж, ул. Героев Сибириков, д. 14а, офис 2) от 05.04.2023 № 76 (кадастровый номер 36:34:0505047:45).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:34:0505047:45 Воронежская область, г. Воронеж, ул. Героев Сибириков, 14а
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	34 073 119,08
Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его

	кадастровая стоимость.
Сведения о СРО оценщиков, члены которой осуществили определение рыночной стоимости объекта недвижимости	Саморегулируемая организация «Союз «Федерация Специалистов Оценщиков»
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	ООО «Научно-практический центр «ПроАльянс»
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	13 812 000,00

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

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией администрации городского округа город Воронеж (вх. от 11.04.2023 № 52/3-1-22/35), согласно которой администрация городского округа город Воронеж считает нецелесообразным уменьшение кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 36:34:0505047:45.

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией ГБУ ВО «ЦГКО ВО» (исх. от 25.04.2023 № 52/3-12/178), согласно которой в Перечне, предоставленном Росреестром, земельный участок с кадастровым номером 36:34:0505047:45 содержит следующую информацию о виде разрешенного использования: «Комплекс автодорожного сервиса». Данному объекту оценки присвоен код расчета вида использования 04:099 «Объекты придорожного сервиса. Размещение мастерских, предназначенных для ремонта и обслуживания автомобилей и прочих объектов придорожного сервиса», наименование расчетной группы ПРОИЗВОДСТВО\АЗС-ПС\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:

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

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

Объект-аналог №1 содержит противоречивую информацию: снимок карты на скриншоте объявления (с. 51 отчета) не совпадает с адресом, указанным в объявлении. Так в тексте объявления указано «Разрешенное использование - под размещение складов, категория земель – земли населенных пунктов», тогда как

расположенный на снимке земельный участок 36:34:0000000:41334 имеет разрешенное использование – участок лесного фонда, категория земель – земли лесного фонда. По адресу, указанному в объявлении (ул. Острогжская, 109) расположен земельный участок 36:34:0516001:54 площадью 1 467 862 кв. м. с разрешенным использованием - испытательный комплекс. Учитывая невозможность определить местоположение объекта-аналога №1 и его разрешенное использование, применение корректировок на функциональное назначение и расположение относительно автомагистрали необоснованно.

Текст объявления объекта-аналога №2 (с. 52 отчета) содержит информацию о том, что данное объявление не является публичной офертой, а продажа объекта осуществляется через ЭТП ГПБ (электронная торговая площадка Газпромбанка), однако оценщик без обоснования определил условия сделки как рыночные. Данный земельный участок имеет выезд к проезжей части через другие участки. Корректировка на доступ к земельному участку не обоснована.

Объект-аналог №3 содержит противоречивую информацию: фото на скриншоте объявления с. 53 отчета не совпадает с адресом, указанным в объявлении. Так земельный участок, расположенный по адресу г Воронеж, пр-кт Патриотов, 21 имеет площадь 22 972 кв. м. и является застроенным. Земельный участок, изображенный на фото объявления, не имеет выезда на проспект Патриотов, соответственно применение корректировки на удаление от автомагистрали и на местоположение не обосновано. Также не обосновано утверждение, что у объекта-аналога №3 имеется свободный доступ к участку.

Информация об объекте-аналоге №4 (с. 54 отчета) противоречива: по адресу г. Воронеж, ул. Курчатова, 29 расположен земельный участок площадью 11 769 кв.м. с разрешенным использованием – под размещение складов, тогда как в тексте объявления указано: участок – территория АЗС, площадь - 20 соток. Улица Курчатова не является магистральной, соответственно применение корректировок на функциональное назначение и расположение относительно автомагистрали необоснованно. На с. 58 отчета оценщик определил зону для объекта-аналога №4 как многоквартирная жилая застройка, тогда как по состоянию на 01.01.2022 эта территория относится к зоне П1 (зона промышленных и коммунальных предприятий), рядом расположено Шиловское кладбище. Корректировка на местоположение не обоснована.

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 **36:34:0505047:45**.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 12:

Члены комиссии	За	Против
Волков Владимир Викторович	За	
Кнуров Александр Дмитриевич	За	
Москалев Алексей Игоревич	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	

Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Юсупов Сергей Валентинович	За	

за – 7 членов комиссии;
против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:
Отклонить заявление.

Вопрос 13. Рассмотрение заявления закрытого акционерного общества «Воронежская лизинговая компания» (ОГРН 1023601555383, 394028, г. Воронеж, пер. Отличников, д. 73) от 05.04.2023 № 77 (кадастровый номер 36:34:0505047:46).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:34:0505047:46 Воронежская область, г. Воронеж, ул. Героев Сибириков, 14в
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	22 807 424,64
Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.
Сведения о СРО оценщиков, члены которой осуществили определение рыночной стоимости объекта недвижимости	Саморегулируемая организация «Союз «Федерация Специалистов Оценщиков»
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	ООО «Научно-практический центр «ПроАльянс»
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	8 216 000,00

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

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией администрации городского округа город Воронеж (вх. от 11.04.2023 № 52/3-1-22/35), согласно которой администрация городского округа город Воронеж считает нецелесообразным уменьшение кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 36:34:0505047:46.

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией ГБУ ВО «ЦГКО ВО» (исх. от 25.04.2023 № 52/3-12/178), согласно которой в Перечне, предоставленном Росреестром, земельный участок с кадастровым номером 36:34:0505047:46 содержал следующую информацию о виде разрешенного использования: «Комплекс автодорожного сервиса». Данному объекту оценки

присвоен код расчета вида использования 04:099 «Объекты придорожного сервиса. Размещение мастерских, предназначенных для ремонта и обслуживания автомобилей и прочих объектов придорожного сервиса», наименование расчетной группы ПРОИЗВОДСТВО\АЗС-ПС\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:

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

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

Объект-аналог №1 содержит противоречивую информацию: снимок карты на скриншоте объявления (с. 52 отчета) не совпадает с адресом, указанным в объявлении. Так в тексте объявления указано «Разрешенное использование - под размещение складов, категория земель – земли населенных пунктов», тогда как расположенный на снимке земельный участок 36:34:0000000:41334 имеет разрешенное использование – участок лесного фонда, категория земель – земли лесного фонда. По адресу, указанному в объявлении (ул. Острогжская, 109) расположен земельный участок 36:34:0516001:54 площадью 1 467 862 кв. м. с разрешенным использованием - испытательный комплекс. Учитывая невозможность определить местоположение объекта-аналога №1 и его разрешенное использование, применение корректировок на функциональное назначение и расположение относительно автомагистрали не обосновано.

Текст объявления объекта-аналога №2 (с. 53 отчета) содержит информацию о том, что данное объявление не является публичной офертой, а продажа объекта осуществляется через ЭТП ГПБ (электронная торговая площадка Газпромбанка), однако оценщик без обоснования определил условия сделки как рыночные. Данный земельный участок, как и объект оценки, имеет выезд к проезжей части через другие участки. Корректировка на доступ к земельному участку не обоснована.

Объект-аналог №3 содержит противоречивую информацию: фото на скриншоте объявления с. 54 отчета не совпадает с адресом, указанным в объявлении. Так, земельный участок, расположенный по адресу г Воронеж, пр-кт Патриотов, 21, имеет площадь 22 972 кв. м. и является застроенным. Земельный участок, изображенный на фото объявления, не имеет выезда на проспект Патриотов, соответственно применение корректировки на удаление от автомагистрали и на местоположение не обосновано. Также не обосновано утверждение, что у объекта-аналога №3 имеется свободный доступ к участку.

Информация об объекте-аналоге №4 (с. 55 отчета) противоречива: по адресу г. Воронеж, ул. Курчатова, 29 расположен земельный участок площадью 11 769 кв.м.

с разрешенным использованием – под размещение складов, тогда как в тексте объявления указано: участок – территория АЗС, площадь - 20 соток. Улица Курчатова не является магистральной, соответственно применение корректировок на функциональное назначение и расположение относительно автомагистрали необоснованно. На с. 59 отчета оценщик определил зону для объекта-аналога №4 как многоквартирная жилая застройка, тогда как это зона ПК-79 (производственно-коммунальная), рядом расположено Шиловское кладбище. Корректировка на местоположение не обоснована.

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 **36:34:0505047:46**.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 13:

Члены комиссии	За	Против
Волков Владимир Викторович	За	
Кнуров Александр Дмитриевич	За	
Москалев Алексей Игоревич	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Юсупов Сергей Валентинович	За	

за – 7 членов комиссии;
против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Отклонить заявление.

Вопрос 14. Рассмотрение заявления акционерного общества «Тресвятское хлебоприемное» (ОГРН 1023600932871, 396330, Воронежская область, Новоусманский район, п. Воля) от 05.04.2023 № 78 (кадастровый номер 36:16:0901042:8).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:16:0901042:8 Воронежская область, р-н Новоусманский, в 2,3 км на северо-восток от центра п. Воля
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	46 378 484,12
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 отчет	ООО «Оценка и консалтинг»
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	37 203 000,00

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

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией администрации Новоусманского муниципального района Воронежской области (вх. от 13.04.2023 № 52/3-1-22/37), согласно которой администрация Новоусманского муниципального района Воронежской области не возражает против уменьшения кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 36:16:0901042:8.

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией ГБУ ВО «ЦГКО ВО» (исх. от 25.04.2023 № 52/3-12/178), согласно которой в Перечне, предоставленном Росреестром, земельный участок с кадастровым номером 36:16:0901042:8, содержит следующую информацию о виде разрешенного использования: «Склады, хранение и переработка сельскохозяйственной продукции, производственная деятельность, пищевая промышленность», что дало основание отнести данный объект оценки к сегменту 6 «Производственная деятельность» с присвоением кода расчёта вида использования 06:000. В соответствии с Методическими указаниями № П/0336, данный объект оценки в результате группировки отнесён к группе Производство/ПРОМ/МС.

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 **36:16:0901042:8** в размере рыночной стоимости объекта недвижимости,

установленной в отчете об оценке.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 14:

Члены комиссии	За	Против
Волков Владимир Викторович	За	
Кнуров Александр Дмитриевич	За	
Москалев Алексей Игоревич	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Юсупов Сергей Валентинович	За	

за – 7 членов комиссии;
против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Определить кадастровую стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером **36:16:0901042:8** в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

Вопрос 15. Рассмотрение заявления закрытого акционерного общества «Воронежагропромснаб-2» (ОГРН 1033600039362, 394038, г. Воронеж, ул. Дорожная, 36а) от 20.04.2023 № 104 (кадастровый номер 36:34:0506045:41).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:34:0506045:41 Воронежская область, г. Воронеж, ул. Дорожная, 36з
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	27 958 784,13
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 организация Ассоциация «Русское общество оценщиков»
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	ОАО «Воронежстройинформ»
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	18 240 879,00

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

оценке».

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией ГБУ ВО «ЦГКО ВО» (исх. от 25.04.2023 № 52/3-12/178), земельный участок с кадастровым номером 36:34:0506045:41 имел следующий вид использования по документу: «База». В соответствии с пунктом 9.1 Методических указаний № 226 данный объект оценки в результате группировки отнесён к 6 сегменту «Производственная деятельность» с присвоением кода расчета вида использования 06:000 «Производственная деятельность», наименование расчетной группы - Все ОН\ПРОИЗВОДСТВО\ПРОМ\Воронеж.

Кадастровая стоимость данного объекта рассчитывалась сравнительным подходом методом моделирования на основе УПКС.

В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:

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

ВЫВОД

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

В соответствии с пунктом 6 Приказа Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 24.08.2020 №П/0311 «Об утверждении порядка работы комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости» Чернов Дмитрий Сергеевич заявил самоотвод по причине личной заинтересованности в исходе голосования в связи с подготовкой отчета об оценке рыночной стоимости по рассматриваемому объекту недвижимости ОАО «Воронежстройинформ».

Председательствующим на голосование вынесен вопрос об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером **36:34:0506045:41** в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 15:

Члены комиссии	За	Против
Волков Владимир Викторович	За	
Кнуров Александр Дмитриевич	За	
Москалев Алексей Игоревич	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	-	-
Юсупов Сергей Валентинович	За	

за – 6 членов комиссии;

против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Определить кадастровую стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером **36:34:0506045:41** в размере рыночной стоимости объекта недвижимости,

установленной в отчете об оценке.

Вопрос 16. Рассмотрение заявления общества с ограниченной ответственностью «Агробазис» (ОГРН 1043600065893, 394038, г. Воронеж, ул. Дорожная, 36з) от 20.04.2023 № 105 (кадастровый номер 36:32:0100111:33).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:32:0100111:33 Воронежская область, р-н Эртильский, г. Эртиль, пл. Ленина, 8б
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	6 235 002,00
Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.
Сведения о СРО оценщиков, члены которой осуществили определение рыночной стоимости объекта недвижимости	Саморегулируемая организация Ассоциация «Русское общество оценщиков»
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	ОАО «Воронежстройинформ»
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	3 449 250,00

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

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией ГБУ ВО «ЦГКО ВО» (исх. от 25.04.2023 № 52/3-12/178), согласно которой в Перечне, предоставленном Росреестром, земельный участок с кадастровым номером 36:32:0100111:33 имел следующий вид использования по документу: «для объекта бытового обслуживания». В соответствии с пунктом 9.1 Методических указаний № 226 данный объект оценки в результате группировки отнесён к 3 сегменту «Общественное использование» с присвоением кода расчета вида использования 03:030 «Бытовое обслуживание в целом», наименование расчетной группы - Все ОН\СОЦ\Прочие ГНП.

Кадастровая стоимость данного объекта рассчитывалась сравнительным подходом методом моделирования на основе УПКС.

В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:

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

ВЫВОД

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

В соответствии с пунктом 6 Приказа Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 24.08.2020 №П/0311 «Об утверждении порядка работы комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости» Чернов Дмитрий Сергеевич заявил самоотвод по причине личной заинтересованности в исходе голосования в связи с подготовкой отчета об оценке рыночной стоимости по рассматриваемому объекту недвижимости ОАО «Воронежстройинформ».

Председательствующим на голосование вынесен вопрос об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером **36:32:0100111:33** в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 16:

Члены комиссии	За	Против
Волков Владимир Викторович	За	
Кнуров Александр Дмитриевич	За	
Москалев Алексей Игоревич	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	-	-
Юсупов Сергей Валентинович	За	

за – 6 членов комиссии;
против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Определить кадастровую стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером **36:32:0100111:33** в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

Вопрос 17. Рассмотрение заявления общества с ограниченной ответственностью «Интерстар» (ОГРН 1123668004844, 394019, г. Воронеж, ул. 9 января, д. 107) от 07.04.2023 № 81 (кадастровый номер 36:34:0506031:19).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:34:0506031:19 Воронежская область, г. Воронеж, ул. 9 Января, 107
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	17 228 956,80
Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной

	стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.
Сведения о СРО оценщиков, члены которой осуществили определение рыночной стоимости объекта недвижимости	Ассоциация Саморегулируемая организация оценщиков «СОЮЗ»
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	ООО «ОРИДОН»
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	7 100 000,00

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

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией администрации городского округа город Воронеж (вх. от 11.04.2023 № 52/3-1-22/35), согласно которой администрация городского округа город Воронеж считает нецелесообразным уменьшение кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 36:34:0506031:19.

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией ГБУ ВО «ЦГКО ВО» (исх. от 25.04.2023 № 52/3-12/178), согласно которой в Перечне, предоставленном Росреестром, земельный участок с кадастровым номером 36:34:0506031:19 имел следующий вид использования по документу: «Производственная база». 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, к группе расчета 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:

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

При составлении отчета нарушено требование пп. 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, убедиться в его соответствии заданию на оценку и достаточности для цели оценки.

Не приведено обоснование применения корректировки на конфигурацию участка к объектам-аналогам №№ 2-4,6-8, используемым в сравнительном подходе (с. 98). Отчет не содержит информации о конфигурации участков объектов-аналогов №№ 2-4,6-8.

Не приведено обоснование применения корректировки на красную линию (с.

96) к объектам-аналогам №№ 2-4,6-8, используемым в сравнительном подходе (с. 99,100); информация, подтверждающая расположение указанных объектов-аналогов на красной линии, в отчете не приведена.

Обоснование применения максимального значения корректировки на обеспечение подъездной дорогой (с. 97) к объекту-аналогу №1, используемому в сравнительном подходе, не соответствует истине, поскольку земельные участки с кадастровыми номерами 36:34:0105039:29, 36:34:0105039:31, составляющие данный объект-аналог, не имеют заезда с трассы Дон-М4. Трасса на данном участке пути оснащена дорожным ограждением.

При корректировке на местоположение в рамках сравнительного подхода для объектов-аналогов №№ 5,6,8 без обоснования приняты значения коэффициентов из кластеров ценового зонирования г. Воронежа (с. 68), к которым данные объекты-аналоги не относятся.

Для объекта оценки ценностный коэффициент без обоснования взят по нижней границе кластера (с. 94).

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, а также, требование п.22 б ФСО VII, согласно которому, в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам.

В качестве наиболее эффективного использования объекта оценки в отчете принято размещение офисов, мастерских, и прочего для сдачи в аренду (с. 77); вместе с тем в рамках доходного подхода в качестве аналогов использованы земельные участки, предлагаемые к краткосрочной аренде как открытые площадки с твердым покрытием.

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 **36:34:0506031:19**.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 17:

Члены комиссии	За	Против
Волков Владимир Викторович	За	
Кнуров Александр Дмитриевич	За	
Москалев Алексей Игоревич	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Юсупов Сергей Валентинович	За	

за – 7 членов комиссии;
против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:
Отклонить заявление.

Вопрос 18. Рассмотрение заявления

() от

10.04.2023 № 82 (кадастровый номер 36:22:0100016:116).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Здание
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:22:0100016:116 Воронежская область, р-н Петропавловский, с. Петропавловка, ул. 50 лет Октября, 67а
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	5 483 503,12
Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.
Сведения о СРО оценщиков, члены которой осуществили определение рыночной стоимости объекта недвижимости	Некоммерческое партнерство саморегулируемая организация «Деловой союз оценщиков»
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	ООО «Статус»
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	3 972 000,00

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

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией ГБУ ВО «ЦГКО ВО» (исх. от 25.04.2023 № 52/3-12/178), согласно которой в Перечне, предоставленном Росреестром, объект недвижимости с кадастровым номером 36:22:0100016:116 содержал сведения о наименовании: «магазин», площадь – 249,4 кв. м., год ввода в эксплуатацию – 2020 г., этажность – 1, материал стен - Смешанные, класс конструктивной системы - КС-3, группа капитальности – II, III. В результате группировки объект отнесен к группе ОЗС\Затратный подход\0401.01.02 Магазины 1-2 КС-3.

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

В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:

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

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

В п. 9.2.4. Местоположение объекта оценки на сс. 18 - 20 указано, что рядом так же расположены: жилые частные дома, промышленные постройки. Однако отсутствует информация о расположении в непосредственной близости от объекта оценки остановки общественного транспорта, дома культуры, администрации сельского поселения и центра занятости населения. Таким образом отнесение объекта оценки к зоне внутри населенного пункта - «в районе крупной автомагистрали», не обосновано, тогда как местоположение объекта оценки соответствует и зоне «центры деловой активности».

По фотоматериалам, представленным в отчете, вынести суждение о качестве отделки и состоянии здания объекта-аналога №2 невозможно, вследствие чего отсутствие корректировки на техническое состояние объекта-аналога №2 не обосновано.

В отчете допущены арифметические ошибки, значительно искажающие результат определения стоимости: при расчете корректировки на площадь для объекта-аналога №3 в таблице 27 на с. 88; для объекта-аналога №3 в таблице 33 на с. 105; при расчете корректировки на этажность для всех объектов-аналогов в таблице 28 на с. 89 и таблице 29 с. 92; для объекта-аналога №1 в таблице 34 на с. 106 и таблице 35 на с. 108; а также при расчете стоимости объекта оценки в таблице 29 на сс. 91 – 94 и таблице 35 сс. 107 – 109.

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 **36:22:0100016:116**.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 18:

Члены комиссии	За	Против
Волков Владимир Викторович	За	
Кнуров Александр Дмитриевич	За	
Москалев Алексей Игоревич	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Юсупов Сергей Валентинович	За	

за – 7 членов комиссии;

против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Отклонить заявление.

Вопрос 19. Рассмотрение заявления общества с ограниченной ответственностью «Кооператор» (ОГРН 1093629000035, 397480, Воронежская

область, р.п. Таловая, ул. Советская, д.138) от 11.04.2023 № 83 (кадастровый номер 36:29:0106006:333).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Здание
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:29:0106006:333 Воронежская область, р-н Таловский, р.п. Таловая, проезд Свободы, 36
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	14 410 986,38
Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.
Сведения о СРО оценщиков, члены которой осуществили определение рыночной стоимости объекта недвижимости	Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков (СМАО)
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	Частнопрактикующий оценщик Трюшников Юлиа Александровна
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	9 402 000,00

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

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией ГБУ ВО «ЦГКО ВО» (исх. от 25.04.2023 № 52/3-12/178), согласно которой в Перечне, предоставленном Росреестром, земельный участок с кадастровым номером 36:29:0106006:333, содержал следующую информацию: наименование по документу «магазин», площадь – 535,2 кв.м., год ввода в эксплуатацию 2012, этажность – 1, в том числе подземных – 0, материал стен - из прочих материалов, класс конструктивной системы - КС-3, группа капитальности – III и(или) IV. В результате группировки объект отнесен к расчетной подгруппе Все ОН\ОЗС\Затратный подход.

В соответствии с пунктом 55 Методических указаний № П/0336 данный объект оценки в результате группировки отнесен к 4 сегменту «Объекты коммерческого назначения, предназначенные для оказания услуг населению, включая многофункционального назначения» с присвоением кода расчета вида использования 0402, наименование расчетной группы: Все ОН\ОЗС\Затратный подход. Кадастровая стоимость объекта оценки рассчитывалась затратным подходом, основанным на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства или замещения объекта недвижимости.

В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:

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

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

При составлении отчета нарушено требование ст. 11 Федерального закона «Об оценочной деятельности в РФ» №135-ФЗ «отчет не должен допускать неоднозначное толкование или вводить в заблуждение» и требование п.12 ФСО III «в процессе оценки оценщик использует информацию, доступную участникам рынка на дату оценки».

В анализе рынка на с. (22,23,24) в таблице 9 и на с. (47,48) в таблице 10 оценщик приводит предложения с объектами недвижимости, однако дата предложения в таблицах и дата обновления на скрин-копиях аналогов отличаются. Оценщик без обоснования использует информацию о событиях, произошедших после даты оценки. Сведения о данных объектах не могут быть использованы в рамках анализа рынка по состоянию на 01.01.2021 г.

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 **36:29:0106006:333**

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 19:

Члены комиссии	За	Против
Волков Владимир Викторович	За	
Кнуров Александр Дмитриевич	За	
Москалев Алексей Игоревич	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Юсупов Сергей Валентинович	За	

за – 7 членов комиссии;
против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Отклонить заявление.

Вопрос 20. Рассмотрение заявления общества с ограниченной ответственностью «Профит Плюс» (ОГРН 1183668003441, 396030, Воронежская область, Рамонский район, пос. ВНИИС, д. 102а, офис 1) от 11.04.2023 № 84 (кадастровый номер 36:25:0500023:8).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Здание
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:25:0500023:8 Воронежская область, р-н Рамонский, п. ВНИИСС, 102а

Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	22 795 441,75
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 межрегиональная ассоциация оценщиков (СМАО)
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	Частнопрактикующий оценщик Трюшникова Юлия Александровна
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	15 329 000,00

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

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией ГБУ ВО «ЦГКО ВО» (исх. от 25.04.2023 № 52/3-12/178), согласно которой в Перечне, предоставленном Росреестром, объект недвижимости с кадастровым номером 36:25:0500023:8 содержал сведения о наименовании: «Универсам «Пятерочка»», площадь – 738,7 кв. м., год ввода в эксплуатацию – 2018 г., этажность – 1, материал стен - из прочих материалов, класс конструктивной системы - КС-3, группа капитальности – III и(или) IV. В соответствии с пунктом 55 Методических указаний № П/0336 данный объект оценки в результате группировки отнесен к 4 сегменту «Предпринимательство», код подгруппы 0402, 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:

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

При составлении отчета нарушено требование пп. 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, убедиться в его соответствии заданию на оценку и достаточности для цели оценки.

Не приведено обоснование отнесения местоположения аналога №1, использованного в рамках сравнительного подхода, к категории «центр административного района» (с. 39).

При составлении отчета нарушено требование п.22 д ФСО VII, согласно которому, при применении метода корректировок каждый объект-аналог

сравнивается с объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), выявляются различия объектов по этим факторам, и цена объекта-аналога или ее удельный показатель корректируется по выявленным различиям с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки

Без обоснования не учтено различие объекта оценки и объектов-аналогов (сс. 39,43) по ценообразующему фактору удаленности от областного центра.

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 **36:25:0500023:8**.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 20:

Члены комиссии	За	Против
Волков Владимир Викторович	За	
Кнуров Александр Дмитриевич	За	
Москалев Алексей Игоревич	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Юсупов Сергей Валентинович	За	

за – 7 членов комиссии;
против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Отклонить заявление.

Вопрос 21. Рассмотрение заявления Каменского районного потребительского кооператива (ОГРН 1023601514430, 396510, Воронежская область, Каменский район, п.г.т. Каменка, ул. Советская, д. 60) от 11.04.2023 № 85 (кадастровый номер 36:11:0100024:99).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Помещение
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:11:0100024:99 Воронежская область, р-н Каменский, п.г.т. Каменка, ул. Привокзальная, 25
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	43 559 599,84
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.)	23 583 000,00

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

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией ГБУ ВО «ЦГКО ВО» (исх. от 25.04.2023 № 52/3-12/178), согласно которой в Перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром, объект капитального строительства с кадастровым номером 36:11:0100024:99 содержал следующую информацию о виде разрешенного использования: «I этаж здания универмага с подвалом», вид объекта недвижимости – помещение; год завершения строительства – 1978 г., этажность – 2, в том числе подземных - 0, местоположение в здании – 1 этаж, материал стен – кирпичные, класс конструктивной системы – КС-1, группа капитальности – I. В соответствии с пунктом 9.1 Методических указаний №226, данный объект оценки в результате группировки отнесен к группе 4 «Объекты коммерческого назначения, предназначенные для оказания услуг населению, включая многофункционального назначения» с присвоением подгруппы 0402 «Магазины 250 и более кв. м», наименование расчетной группы Все ОН\ ОЗС\УПКС.

Кадастровая стоимость данного объекта рассчитывалась сравнительным подходом, методом среднего удельного показателя кадастровой стоимости по кадастровому кварталу.

В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:

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

При составлении отчета нарушено требование ст. 11 Федерального закона «Об оценочной деятельности в РФ» №135-ФЗ «отчет не должен допускать неоднозначное толкование или вводить в заблуждение», 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» и п. 12 ФСО III «В процессе оценки оценщик использует информацию, доступную участникам рынка на дату оценки».

В отчете содержится неподтвержденная информация об объекте-аналоге № 2 (сс. 25-26), используемом для расчета сравнительным подходом стоимости объекта недвижимости.

Оценщик использует информацию о событиях, произошедших после даты оценки (сс. 27, 29, 30, 40, 42-44). Таким образом, сведения о данных объектах не могут быть использованы в рамках анализа рынка по состоянию на 01.01.2021 г.

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 **36:11:0100024:99**.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 21:

Члены комиссии	За	Против
Волков Владимир Викторович	За	
Кнуров Александр Дмитриевич	За	
Москалев Алексей Игоревич	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Юсупов Сергей Валентинович	За	

за – 7 членов комиссии;
против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Отклонить заявление.

Вопросы 22-23. Рассмотрение заявления Петропавловского РАЙПО (ОГРН 1023600796570, 397670, Воронежская область, Петропавловский район, с. Петропавловка, ул. Победы, д. 10) от 11.04.2023 № 86 (кадастровые номера 36:22:2100009:117, 36:22:2800024:112).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Здание
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:22:2100009:117 Воронежская область, р-н Петропавловский, с. Пески, ул. Центральная, д. 15
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	10 794 023,78
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	Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков (СМАО)

недвижимости	
Сведения об оценщике, выполнившим отчет	Частнопрактикующий оценщик Трюшникова Юлия Александровна
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	6 241 000,00

Вид объекта недвижимости	Здание
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:22:2800024:112 Воронежская область, р-н Петропавловский, с. Старая Меловая, ул. Мира, д. 10
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	7 877 005,77
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, выполнившим отчет	Частнопрактикующий оценщик Трюшникова Юлия Александровна
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	5 461 000,00

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

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией ГБУ ВО «ЦГКО ВО» (исх. от 28.03.2023 № 52/3-12/113), согласно которой в Перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром,

объект капитального строительства с кадастровым номером 36:22:2800024:112 содержал следующую информацию о наименовании объекта: «Торговый центр», вид объекта недвижимости – здание; год завершения строительства – 1972 г., этажность – 1, в том числе подземных - 0, материал стен – кирпичные, класс конструктивной системы – КС-1, группа капитальности – I. В соответствии с пунктом 9.1 Методических указаний №226, данный объект оценки в результате группировки отнесен к группе 4 «Объекты коммерческого назначения, предназначенные для оказания услуг населению, включая многофункционального назначения» с присвоением подгруппы 0403 «Прочие многофункциональные торгово-сервисные комплексы, торгово-административные объекты, торгово-развлекательные объекты, за исключением отдельно стоящих зданий концертных залов, спортивно-концертных комплексов, кинотеатров, комплексов аттракционов, торгово-складские объекты, торговые базы», наименование расчетной группы Все ОН\ ОЗС\ Затратный подход.

объект капитального строительства с кадастровым номером

36:22:2100009:117 содержал следующую информацию о наименовании объекта: «Торговый центр», вид объекта недвижимости – здание; год завершения строительства – 1980 г., этажность – 2, в том числе подземных - 0, материал стен – кирпичные, класс конструктивной системы – КС-1, группа капитальности – I. В соответствии с пунктом 9.1 Методических указаний №226, данный объект оценки в результате группировки отнесен к группе 4 «Объекты коммерческого назначения, предназначенные для оказания услуг населению, включая многофункционального назначения» с присвоением подгруппы 0403 «Прочие многофункциональные торгово-сервисные комплексы, торгово-административные объекты, торгово-развлекательные объекты, за исключением отдельно стоящих зданий концертных залов, спортивно-концертных комплексов, кинотеатров, комплексов аттракционов, торгово-складские объекты, торговые базы», наименование расчетной группы Все ОН\ ОЗС\ Затратный подход.

Кадастровая стоимость данных объектов рассчитывалась затратным подходом, методом определения стоимости затрат на воспроизводство.

В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:

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

При составлении отчета нарушено требование ст. 11 Федерального закона «Об оценочной деятельности в РФ» №135-ФЗ «отчет не должен допускать неоднозначное толкование или вводить в заблуждение», 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» и п. 12 ФСО III «В процессе оценки оценщик использует информацию, доступную участникам рынка на дату оценки».

В отчете содержится неподтвержденная информация об объекте-аналоге № 2 (с. 62), используемом для расчета сравнительным подходом стоимости объекта недвижимости.

Оценщик использует информацию о событиях, произошедших после даты оценки (сс. 35, 37, 38, 49, 51-53). Таким образом, сведения о данных объектах не могут быть использованы в рамках анализа рынка по состоянию на 01.01.2021 г.

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 **36:22:2100009:117**.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 22:

Члены комиссии	За	Против
Волков Владимир Викторович	За	
Кнуров Александр Дмитриевич	За	

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

за – 7 членов комиссии;
против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Отклонить заявление.

Председательствующим на голосование вынесен вопрос об отклонении заявления о пересмотре кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером **36:22:2800024:112**.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 23:

Члены комиссии	За	Против
Волков Владимир Викторович	За	
Кнуров Александр Дмитриевич	За	
Москалев Алексей Игоревич	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Юсупов Сергей Валентинович	За	

за – 7 членов комиссии;
против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Отклонить заявление.

Вопрос 24. Рассмотрение заявления закрытого акционерного общества «Тезис» (ОГРН 1023601560960, 394018, г. Воронеж, ул. Свободы, 69) от 11.04.2023 № 87 (кадастровый номер 36:34:0401020:24).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:34:0401020:24 Воронежская область, г. Воронеж, ул. Свободы, 69
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	18 053 215,30
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	Саморегулируемая межрегиональная

которой осуществили определение рыночной стоимости объекта недвижимости	ассоциация оценщиков (СМАО)
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	Частнопрактикующий оценщик Трюшникова Юлия Александровна
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	12 982 000,00

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

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией администрации городского округа город Воронеж (вх. от 26.04.2023 № 52/3-1-22/47), согласно которой администрация городского округа город Воронеж считает нецелесообразным уменьшение кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 36:34:0401020:24.

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией ГБУ ВО «ЦГКО ВО» (исх. от 25.04.2023 № 52/3-12/178), согласно которой в Перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром, земельный участок с кадастровым номером 36:34:0401020:24 имел следующий вид использования по документу: «контора». В соответствии с пунктом 9.1 Методических указаний № 226, данный объект оценки в результате группировки отнесён к 4 сегменту «Предпринимательство» с присвоением кода расчета вида использования 04:010 «Деловое управление. Здания, сооружения, помещения, используемые с целью размещения объектов управленческой деятельности, не связанной с государственным или муниципальным управлением и оказанием услуг, а также с целью обеспечения совершения сделок, не требующих передачи товара в момент их совершения между организациями, в том числе биржевая деятельность (за исключением банковской и страховой деятельности)», наименование расчетной подгруппы: Все ОН\ПРЕДПРИНИМАТЕЛЬСТВО\Воронеж.

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

В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:

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

ВЫВОД

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

Председательствующим на голосование вынесен вопрос об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером **36:34:0401020:24** в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 24:

Члены комиссии	За	Против
Волков Владимир Викторович	За	
Кнуров Александр Дмитриевич	За	
Москалев Алексей Игоревич	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Юсупов Сергей Валентинович	За	

за – 7 членов комиссии;

против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Определить кадастровую стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером **36:34:0401020:24** в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

Вопросы 25-29. Рассмотрение заявления общества с ограниченной ответственностью «База Советская» (ОГРН 1143668077068, 394038, г. Воронеж, ул. Дорожная, д. 24, офис 3) от 11.04.2023 № 88 (кадастровые номера 36:34:0506045:11, 36:34:0506045:1276, 36:34:0506045:33, 36:34:0506045:36, 36:34:0506045:38).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:34:0506045:11 Воронежская область, г. Воронеж, ул. Дорожная, 24
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	54 673 342,30
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 межрегиональная ассоциация оценщиков (СМАО)
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	Частнопрактикующий оценщик Трюшникова Юлия Александровна
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	31 035 000,00

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:34:0506045:1276 Воронежская область, г. Воронеж, ул. Дорожная, 24а

Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	79 392 373,30
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 межрегиональная ассоциация оценщиков (СМАО)
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	Частнопрактикующий оценщик Трюшникова Юлия Александровна
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	52 447 000,00

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:34:0506045:33 Воронежская область, г. Воронеж, ул. Дорожная, 24б
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	67 313 978,52
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.)	36 090 000,00

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:34:0506045:36 Воронежская область, г. Воронеж, ул. Дорожная, 24
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	20 590 342,18
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	Саморегулируемая межрегиональная

которой осуществили определение рыночной стоимости объекта недвижимости	ассоциация оценщиков (СМАО)
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	Частнопрактикующий оценщик Трюшникова Юлия Александровна
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	16 465 000,00

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:34:0506045:38 Воронежская область, г. Воронеж, ул. Дорожная, 24д
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	19 895 154,25
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	Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков (СМАО)
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	Частнопрактикующий оценщик Трюшникова Юлия Александровна
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	13 699 000,00

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

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией администрации городского округа город Воронеж (вх. от 26.04.2023 № 52/3-1-22/47), согласно которой администрация городского округа город Воронеж считает нецелесообразным уменьшение кадастровой стоимости объектов недвижимости с кадастровыми номерами 36:34:0506045:11, 36:34:0506045:1276, 36:34:0506045:33, 36:34:0506045:36, 36:34:0506045:38.

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией ГБУ ВО «ЦГКО ВО» (исх. от 25.04.2023 № 52/3-12/178), согласно которой в Перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром:

земельный участок с кадастровым номером 36:34:0506045:11 имел следующий вид использования по документу: «Нежилое помещение» с присвоением кода расчёта вида использования 04:020. В соответствии с пунктом 55 Методических указаний № П/0336 данный объект оценки в результате группировки отнесен к группе расчета Все ОН\ПРЕДПРИНИМАТЕЛЬСТВО\Воронеж;

земельный участок с кадастровым номером 36:34:0506045:1276 имел следующий вид использования по документу: «Торгово-складская база» с

присвоением кода расчёта вида использования 04:020. В соответствии с пунктом 55 Методических указаний № П/0336 данный объект оценки в результате группировки отнесен к группе расчета Все ОН\ПРЕДПРИНИМАТЕЛЬСТВО\Воронеж;

земельный участок с кадастровым номером 36:34:0506045:33 имел следующий вид использования по документу: «Торгово-складская база» с присвоением кода расчёта вида использования 04:020. В соответствии с пунктом 55 Методических указаний № П/0336 данный объект оценки в результате группировки отнесен к группе расчета Все ОН\ПРЕДПРИНИМАТЕЛЬСТВО\Воронеж;

земельный участок с кадастровым номером 36:34:0506045:36 имел следующий вид использования по документу: «Административно-бытовой корпус» с присвоением кода расчёта вида использования 04:010. В соответствии с пунктом 55 Методических указаний № П/0336 данный объект оценки в результате группировки отнесен к группе расчета Все ОН\ПРЕДПРИНИМАТЕЛЬСТВО\Воронеж;

земельный участок с кадастровым номером 36:34:0506045:38 имел следующий вид использования по документу: «Торгово-складская база» с присвоением кода расчёта вида использования 04:040. В соответствии с пунктом 55 Методических указаний № П/0336 данный объект оценки в результате группировки отнесен к группе расчета Все ОН\ПРЕДПРИНИМАТЕЛЬСТВО\Воронеж.

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

В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:

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

ВЫВОД

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

Председательствующим на голосование вынесен вопрос об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером **36:34:0506045:11** в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 25:

Члены комиссии	За	Против
Волков Владимир Викторович	За	
Кнуров Александр Дмитриевич	За	
Москалев Алексей Игоревич	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Юсупов Сергей Валентинович	За	

за – 7 членов комиссии;

против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Определить кадастровую стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером **36:34:0506045:11** в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

Председательствующим на голосование вынесен вопрос об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером **36:34:0506045:1276** в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 26:

Члены комиссии	За	Против
Волков Владимир Викторович	За	
Кнуров Александр Дмитриевич	За	
Москалев Алексей Игоревич	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Юсупов Сергей Валентинович	За	

за – 7 членов комиссии;
против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Определить кадастровую стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером **36:34:0506045:1276** в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

Председательствующим на голосование вынесен вопрос об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером **36:34:0506045:33** в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 27:

Члены комиссии	За	Против
Волков Владимир Викторович	За	
Кнуров Александр Дмитриевич	За	
Москалев Алексей Игоревич	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Юсупов Сергей Валентинович	За	

за – 7 членов комиссии;
против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Определить кадастровую стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером **36:34:0506045:33** в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

Председательствующим на голосование вынесен вопрос об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером **36:34:0506045:36** в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 28:

Члены комиссии	За	Против
Волков Владимир Викторович	За	
Кнуров Александр Дмитриевич	За	
Москалев Алексей Игоревич	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Юсупов Сергей Валентинович	За	

за – 7 членов комиссии;
против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Определить кадастровую стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером **36:34:0506045:36** в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

Председательствующим на голосование вынесен вопрос об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером **36:34:0506045:38** в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 29:

Члены комиссии	За	Против
Волков Владимир Викторович	За	
Кнуров Александр Дмитриевич	За	
Москалев Алексей Игоревич	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Юсупов Сергей Валентинович	За	

за – 7 членов комиссии;
против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Определить кадастровую стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером **36:34:0506045:38** в размере рыночной стоимости объекта недвижимости,

установленной в отчете об оценке.

Вопрос 30. Рассмотрение заявления () от 11.04.2023 № 89 (кадастровый номер 36:34:0310011:7).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:34:0310011:7 Воронежская область, г. Воронеж, ул. Дубровина, 15
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	33 999 153,11
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.)	23 175 000,00

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

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией администрации городского округа город Воронеж (вх. от 26.04.2023 № 52/3-1-22/47), согласно которой администрация городского округа город Воронеж считает нецелесообразным уменьшение кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 36:34:0310011:7.

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией ГБУ ВО «ЦГКО ВО» (исх. от 25.04.2023 № 52/3-12/178), согласно которой в Перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром, земельный участок с кадастровым номером 36:34:0310011:7 имел следующий вид использования по документу: «Незавершенное строительство объекта». В соответствии с пунктом 9.1 Методических указаний № 226, данный объект оценки в результате группировки отнесён к 6 сегменту «Производственная деятельность» с присвоением кода расчета вида использования 06:000 «Производственная деятельность», наименование расчетной подгруппы: Все ОН\ПРОИЗВОДСТВО\ПРОМ\Воронеж.

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

В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:

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

ВЫВОД

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

Председательствующим на голосование вынесен вопрос об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером **36:34:0310011:7** в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 30:

Члены комиссии	За	Против
Волков Владимир Викторович	За	
Кнуров Александр Дмитриевич	За	
Москалев Алексей Игоревич	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Юсупов Сергей Валентинович	За	

за – 7 членов комиссии;
против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Определить кадастровую стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером **36:34:0310011:7** в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

Вопрос 31. Рассмотрение заявления () от 13.04.2023 № 90
(кадастровый номер 36:19:0104034:25).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:19:0104034:25 Воронежская область, р-н Острогожский, г. Острогожск, ул. 50 лет Октября, 147в
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	3 035 703,42
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 «ФИНКОН ЭКСПЕРТ»
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	2 048 100,00

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

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией ГБУ ВО «ЦГКО ВО» (исх. от 25.04.2023 № 52/3-12/178), согласно которой в Перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром, земельный участок с кадастровым номером 36:19:0104034:25 имел следующий вид использования по документу: «Для размещения и обслуживания магазина». 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. Здания, сооружения, помещения, предназначенные для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5 000 кв. м», к группе расчета 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.

В соответствии с пунктом 6 Приказа Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 24.08.2020 №П/0311 «Об утверждении порядка работы комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости» Сенцова Марина Владимировна заявила самоотвод по причине личной заинтересованности в исходе голосования в связи с подготовкой отчета об оценке рыночной стоимости по рассматриваемому объекту недвижимости ООО «ФИНКОН ЭКСПЕРТ».

Председательствующим на голосование вынесен вопрос об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером **36:19:0104034:25** в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 31:

Члены комиссии	За	Против
Волков Владимир Викторович	За	
Кнуров Александр Дмитриевич	За	
Москалев Алексей Игоревич	За	
Сенцова Марина Владимировна	-	-
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Юсупов Сергей Валентинович	За	

за – 6 членов комиссии;
против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Определить кадастровую стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером **36:19:0104034:25** в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

Вопросы 32-34. Рассмотрение заявления общества с ограниченной ответственностью «Универсал Строй» (ОГРН 1143668020792, 394033, г. Воронеж, ул. Остужева, д. 52, офис 5) от 14.04.2023 № 91 (кадастровые номера 36:10:0100272:1, 36:10:0100273:3, 36:10:0100273:22).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:10:0100272:1 Воронежская область, р-н Калачеевский, г. Калач, ул. Элеваторная, 1
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	202 349 265,15
Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.
Сведения о СРО оценщиков, члены которой осуществили определение рыночной стоимости объекта недвижимости	Саморегулируемая организация Ассоциация «Русское общество оценщиков»
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	ООО «ФИНКОН ЭКСПЕРТ»
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	64 951 900,00

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Кадастровый номер объекта	36:10:0100273:3

недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	Воронежская область, р-н Калачеевский, г. Калач, ул. Элеваторная, 42
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	3 121 801,50
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 «ФИНКОН ЭКСПЕРТ»
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	2 223 400,00

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:10:0100273:22 Воронежская область, р-н Калачеевский, г. Калач, ул. Урожайная, 2а
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	16 632 196,08
Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.
Сведения о СРО оценщиков, члены которой осуществили определение рыночной стоимости объекта недвижимости	Саморегулируемая организация Ассоциация «Русское общество оценщиков»
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	ООО «ФИНКОН ЭКСПЕРТ»
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	11 526 400,00

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

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией администрации Калачеевского муниципального района Воронежской области (вх. от 21.04.2023 № 52/3-1-22/44), согласно которой администрация Калачеевского муниципального района Воронежской области считает нецелесообразным

уменьшение кадастровой стоимости объектов недвижимости с кадастровыми номерами 36:10:0100272:1, 36:10:0100273:3, 36:10:0100273:22.

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией ГБУ ВО «ЦГКО ВО» (исх. от 25.04.2023 № 52/3-12/178), согласно которой в Перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром,

земельный участок с кадастровым номером 36:10:0100272:1 имел следующий вид использования по документу: «Для размещения производственных зданий и сооружений комбината хлебопродуктов». В соответствии с пунктом 44 Приказа Росреестра от 04.08.2021 № П/0336 «Об утверждении Методических указаний о государственной кадастровой оценке» (Зарегистрировано в Минюсте России 17.12.2021 № 66421), данный объект оценки в результате группировки отнесён к 6 сегменту «Производственная деятельность» с присвоением кода расчета вида использования 06:000 «Производственная деятельность», наименование расчетной группы: Все ОН\ПРОИЗВОДСТВО\ПРОМ\ГНП.

земельный участок с кадастровым номером 36:10:0100273:3 имел следующий вид использования по документу: «Для использования нижней визировочной лаборатории». В соответствии с пунктом 44 Приказа Росреестра от 04.08.2021 № П/0336 «Об утверждении Методических указаний о государственной кадастровой оценке» (Зарегистрировано в Минюсте России 17.12.2021 № 66421), данный объект оценки в результате группировки отнесён к 3 сегменту «Общественное использование» с присвоением кода расчета вида использования 03:040 «Здравоохранение в целом. Здания, сооружения, помещения, предназначенные для оказания гражданам медицинской помощи.», наименование расчетной группы: Все ОН\СОЦ\Прочие ГНП.

земельный участок с кадастровым номером 36:10:0100273:22 имел следующий вид использования по документу: «Для размещения производственных зданий и сооружений комбината хлебопродуктов». В соответствии с пунктом 44 Приказа Росреестра от 04.08.2021 № П/0336 «Об утверждении Методических указаний о государственной кадастровой оценке» (Зарегистрировано в Минюсте России 17.12.2021 № 66421), данный объект оценки в результате группировки отнесён к 6 сегменту «Производственная деятельность» с присвоением кода расчета вида использования 06:000 «Производственная деятельность», наименование расчетной группы: Все ОН\ПРОИЗВОДСТВО\ПРОМ\ГНП.

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

В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:

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

ВЫВОД

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

В соответствии с пунктом 6 Приказа Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 24.08.2020 №П/0311 «Об утверждении порядка работы комиссии по рассмотрению споров о результатах определения

кадастровой стоимости» Сенцова Марина Владимировна заявила самоотвод по причине личной заинтересованности в исходе голосования в связи с подготовкой отчета об оценке рыночной стоимости по рассматриваемым объектам недвижимости ООО «ФИНКОН ЭКСПЕРТ».

Председательствующим на голосование вынесен вопрос об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером **36:10:0100272:1** в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 32:

Члены комиссии	За	Против
Волков Владимир Викторович	За	
Кнуров Александр Дмитриевич	За	
Москалев Алексей Игоревич	За	
Сенцова Марина Владимировна	-	-
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Юсупов Сергей Валентинович	За	

за – 6 членов комиссии;
против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Определить кадастровую стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером **36:10:0100272:1** в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

Председательствующим на голосование вынесен вопрос об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером **36:10:0100273:3** в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 33:

Члены комиссии	За	Против
Волков Владимир Викторович	За	
Кнуров Александр Дмитриевич	За	
Москалев Алексей Игоревич	За	
Сенцова Марина Владимировна	-	-
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Юсупов Сергей Валентинович	За	

за – 6 членов комиссии;
против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Определить кадастровую стоимость объекта недвижимости с кадастровым

номером **36:10:0100273:3** в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

Председательствующим на голосование вынесен вопрос об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером **36:10:0100273:22** в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 34:

Члены комиссии	За	Против
Волков Владимир Викторович	За	
Кнуров Александр Дмитриевич	За	
Москалев Алексей Игоревич	За	
Сенцова Марина Владимировна	-	-
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Юсупов Сергей Валентинович	За	

за – 6 членов комиссии;
против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Определить кадастровую стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером **36:10:0100273:22** в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

Вопросы 35-36. Рассмотрение заявления общества с ограниченной ответственностью «ЭЗ» (ОГРН 1113668004394, 396002, Воронежская область, Рамонский район, Айдаровское сельское поселение, территория Промышленная, ул. 10-я Промышленная зона, уч. 1) от 14.04.2023 № 92 (кадастровые номера 36:25:6945026:3232, 36:25:6945026:8763).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:25:6945026:3232 Воронежская область, р-н Рамонский, Айдаровское сельское поселение, ул. Промышленная, зона 4, уч. 35-б
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	192 149 465,32
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	Ассоциация саморегулируемая организация

рыночной стоимости объекта недвижимости	оценщиков «Свободный Оценочный Департамент»
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	ООО «Оценочная компания «Легион-Эксперт»
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	51 442 736,00

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:25:6945026:8763 Воронежская область, р-н Рамонский, Айдаровское сельское поселение, ул. Промышленная, зона 4, уч. 35-в, д
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	199 376 766,96
Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.
Сведения о СРО оценщиков, члены которой осуществили определение рыночной стоимости объекта недвижимости	Ассоциация саморегулируемая организация оценщиков «Свободный Оценочный Департамент»
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	ООО «Оценочная компания «Легион-Эксперт»
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	79 853 970,00

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

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией ГБУ ВО «ЦГКО ВО» (исх. от 25.04.2023 № 52/3-12/178), согласно которой в Перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром, земельный участок с кадастровым номером 36:25:6945026:3232 имел следующий вид использования по документу: «Для строительства многофункционального торгово-складского, офисно-гостиничного и развлекательного комплекса». В соответствии с пунктом 9.1 Методических указаний № 226 данный объект оценки в результате группировки отнесён к 5 сегменту «Отдых (рекреация)» с присвоением кода расчета вида использования 04:097 «Объекты придорожного сервиса. Предоставление гостиничных услуг в качестве придорожного сервиса», наименование расчетной группы - Все ОН\ГОСТИНИЦЫ\УПКС.

Кадастровая стоимость данного объекта рассчитывалась по среднеарифметическому значению, метка: по кварталу, значение фактора: с учётом фактора: нет. Код расчёта вида использования: 04:097, с учётом кода расчёта вида использования: да.

Расчёт на основе сегментов и подгрупп (включая вложенные): Сегмент 5\Все ОН\ГОСТИНИЦЫ.

земельный участок с кадастровым номером 36:25:6945026:8763 имел следующий вид использования по документу: «Для строительства многофункционального торгово-складского, офисно-гостиничного и развлекательного комплекса». В соответствии с пунктом 9.1 Методических указаний № 226 данный объект оценки в результате группировки отнесён к 4 сегменту «Предпринимательство» с присвоением кода расчета вида использования 04:020 «Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы). Здания, сооружения, помещения, общей площадью свыше 5 000 кв. м с целью размещения одной или нескольких организаций, осуществляющих продажу товаров и (или) оказание услуг», наименование расчетной группы - Все ОН\ПРЕДПРИНИМАТЕЛЬСТВО\СНП.

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

В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:

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

При составлении отчета нарушено требование ст. 11 Федерального закона «Об оценочной деятельности в РФ» №135-ФЗ «отчет не должен допускать неоднозначное толкование или вводить в заблуждение» и требование пп б) п. 22 ФСО № 7 «в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным».

При определении рыночной стоимости земельных участков оценщик использует несопоставимые с объектом оценки по виду разрешённого использования аналоги. Данные аналоги по виду разрешенного использования относятся к земельным участкам под производственную деятельность (сс.42-44 отчета), тогда как объекты оценки согласно сведениям ЕГРН и анализу наиболее эффективного использования (с. 38 отчета) относятся к коммерческой деятельности. Без обоснования отсутствует корректировка, учитывающая разницу вида разрешенного использования.

Кроме того, в отчете выявлены нарушения, которые не оказывают существенное влияние на итоговую величину стоимости объекта оценки.

Оценщик на с. 8 отчета указывает в качестве основания для проведения оценки - договор от 08.09.2022 № 2-090201, однако данный документ отсутствует в приложенных документах.

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 **36:25:6945026:3232**.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 35:

Члены комиссии	За	Против
Волков Владимир Викторович	За	
Кнуров Александр Дмитриевич	За	
Москалев Алексей Игоревич	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Юсупов Сергей Валентинович	За	

за – 7 членов комиссии;
против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Отклонить заявление.

Председательствующим на голосование вынесен вопрос об отклонении заявления о пересмотре кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером **36:25:6945026:8763**.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 36:

Члены комиссии	За	Против
Волков Владимир Викторович	За	
Кнуров Александр Дмитриевич	За	
Москалев Алексей Игоревич	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Юсупов Сергей Валентинович	За	

за – 7 членов комиссии;
против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Отклонить заявление.

Вопрос 37. Рассмотрение заявления общества с ограниченной ответственностью «СВМ РЕКОМ» (ОГРН 1193668035428, 397160, Воронежская область, г. Борисоглебск, ул. Бланская, д. 61, пом. 2) от 17.04.2023 № 93 (кадастровый номер 36:23:1900023:60).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Кадастровый номер объекта	36:23:1900023:60

недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	Воронежская область, р-н Поворинский, с. Рождественское, ул. Грейдерная, 2
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	20 135 442,33
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	ЧПО Елагин Станислав Александрович
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	3 357 090,00

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

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией ГБУ ВО «ЦГКО ВО» (исх. от 25.04.2023 № 52/3-12/178), согласно которой в Перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром, земельный участок с кадастровым номером 36:23:1900023:60 имел следующий вид использования по документу: «Для обслуживания и эксплуатации зданий и сооружений сельскохозяйственного использования.». В соответствии с пунктом 44 Приказа Росреестра от 04.08.2021 № П/0336 «Об утверждении Методических указаний о государственной кадастровой оценке» (Зарегистрировано в Минюсте России 17.12.2021 № 66421), данный объект оценки в результате группировки отнесён к 6 сегменту «Производственная деятельность» с присвоением кода расчета вида использования 01:080 «Обеспечение сельскохозяйственного производства в целом», наименование расчетной группы: Все ОН\ПРОИЗВОДСТВО\ПРОМ\СНП.

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

В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:

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

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

В отчете выявлены противоречия в части позиционирования объекта оценки

на рынке и дальнейшего учета данного фактора в оценке. На с. 22-24 отчета оценщик описывает рынок земельных участков под индустриальную застройку, что соответствует виду разрешенного использования объекта оценки. Тем не менее, на с. 25 при описании корректировки на вид разрешенного использования оценщик без обоснования относит объект оценки к сегменту рынка «Предпринимательство».

При составлении отчета нарушено требование ФСО III (разд. IV, П.10) «Признание информации достоверной, надежной, существенной и достаточной требует профессионального суждения оценщика, сформированного на основании анализа такой информации». В отчете не представлено профессиональное суждение оценщика в отношении анализа фактических данных о ценах сделок и предложений, а также о выборе аналогов.

В Воронежской области на рынке земельных участков сегмента, к которому относится объект оценки, существует большее количество рыночных данных, а также источников информации, чем представлено на с. 24 отчета, где в рамках анализа фактических цен предложений оценщик ограничился выборкой 3-х объектов, предоставленных агентством недвижимости. Это нарушает требование п. 22 в) ФСО 7 «при проведении оценки должны быть описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов. Использование в расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов должно быть обосновано в отчете об оценке» и п.п. 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».

Также в отчете в качестве аналогов использованы объекты недвижимости, несопоставимые с объектом оценки по виду разрешенного использования (с. 66). Отказ от корректировки на вид разрешенного использования не обоснован.

При расчете рыночной стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода оценщик использует данные Справочника оценщика недвижимости – 2017 под редакцией Лейфера Л.А. «Земельные участки», Нижний Новгород, 2017, (с.25-28 отчета). Дата, по состоянию на которую определяется кадастровая стоимость – 01.01.2022 г. Таким образом, использованные справочные данные были составлены на ретроспективную дату и не учитывают текущие существенно изменившиеся рыночные условия. Использование неактуальных источников информации влечет к значительному искажению результатов расчета.

Кроме того, в отчете выявлены нарушения, которые не оказывают существенное влияние на итоговую величину стоимости объекта оценки.

На с. 25 отчета при описании корректировки на вид разрешенного использования оценщик ссылается на документ, утративший силу (Приказ Минэкономразвития РФ от 01.09.2014 года №540 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков»).

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 **36:23:1900023:60**.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 37:

Члены комиссии	За	Против
Волков Владимир Викторович	За	
Кнуров Александр Дмитриевич	За	
Москалев Алексей Игоревич	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Юсупов Сергей Валентинович	За	

за – 7 членов комиссии;
против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Отклонить заявление.

Вопрос 38. Рассмотрение заявления публичного акционерного общества «Сбербанк России» (ОГРН 1027700132195, 394018, г. Воронеж, ул. 9 Января, д. 28) от 17.04.2023 № 94 (кадастровый номер 36:04:0102046:1387).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Здание
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:04:0102046:1387 Воронежская область, г. Борисоглебск, ул. Аэродромная, д. 33
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	10 849 156,42
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 оценщиков «Союз «Федерация Специалистов Оценщиков»
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	ООО «Оценка и консалтинг»
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	8 154 000,00

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

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией ГБУ ВО «ЦГКО ВО» (исх. от 25.04.2023 № 52/3-12/178), согласно которой в Перечне

объектов оценки, предоставленном Росреестром, объект капитального строительства с кадастровым номером 36:04:0102046:1387 содержит следующую информацию о наименовании объекта: «Нежилое здание, Дополнительный офис №9013/408 ОАО "Сбербанк России"», вид объекта недвижимости – здание; год завершения строительства – 2013 г., этажность – 1, в том числе подземных - 0, материал стен – бетонные, 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 6 «Административные и бытовые объекты» с присвоением подгруппы 0601 «Банки», 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:

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

При составлении отчета нарушено требование п. 8 ФСО № 6 «Подтверждение полученной из внешних источников информации, в виде ссылок на источники информации, позволяющих идентифицировать источник информации и определить дату ее появления (публикации) или подготовки. В частности, в отчет об оценке включаются прямые ссылки на страницы сайтов информационно-телекоммуникационной сети «Интернет», на которых размещена информация, а также реквизиты используемых документов и материалов».

На с. 36 в таблице «Анализ фактических данных о ценах сделок и(или) предложений» приведены предложения 5 земельных участков, однако далее на с. (37-42) приведены скрин копии объявлений только 3 земельных участков.

При составлении отчета нарушено требование пп. 3 п. 2 ФСО № 6, согласно которому отчет должен содержать достаточное количество сведений, позволяющих 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, а также требование п. 22 б ФСО № 7, согласно которому в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам.

В отчете не приведено обоснование использования в качестве объектов-аналогов земельных участков, не относящихся к сегменту рынка объекта оценки. Объект-аналог №1 (сс. 37-39) относится к сегменту рынка многоквартирной жилой застройки; окружение участка составляют придомовые территории жилых домов. Объект-аналог №2 (сс. 39-41) относится к сегменту рынка гостиничного бизнеса, окружение участка составляют: зоны озеленения территорий общего пользования, зона размещения объектов водоснабжения, комплекс зданий МВД и кладбище. Данное местоположение несопоставимо с местоположением объекта оценки, расположенного среди объектов торгово-офисного и социально-культурного назначения, имеющих высокую посещаемость населением. На с. (40-41) приложена скрин копия другого участка и ссылка на него.

В отчете не приведено обоснование определения физического состояния

зданий и состояния отделки объектов-аналогов №№ 1,2 (сс. 95,136,137), использованных в рамках сравнительного подхода; объекта-аналога №1 (сс. 122,139), использованного в рамках доходного подхода. В объявлениях о предложении к продаже данных объектов сведения о состоянии зданий и отделки отсутствуют.

ВЫВОД

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

Председательствующим на голосование вынесен вопрос об отклонении заявления о пересмотре кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером **36:04:0102046:1387**.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 38:

Члены комиссии	За	Против
Волков Владимир Викторович	За	
Кнуров Александр Дмитриевич	За	
Москалев Алексей Игоревич	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Юсупов Сергей Валентинович	За	

за – 7 членов комиссии;
против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Отклонить заявление.

Вопрос 39. Рассмотрение заявления публичного акционерного общества «Сбербанк России» (ОГРН 1027700132195, 394018, г. Воронеж, ул. 9 Января, д. 28) от 17.04.2023 № 95 (кадастровый номер 36:34:0401007:60).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:34:0401007:60 Воронежская область, г. Воронеж, ул. 9 Января, 68к
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	207 609 000,00
Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.
Сведения о СРО оценщиков, члены которой осуществили определение рыночной стоимости объекта	Саморегулируемая организация оценщиков «Союз «Федерация Специалистов Оценщиков»

недвижимости	
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	ООО «Оценка и консалтинг»
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	192 800 000,00

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

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией администрации городского округа город Воронеж (вх. от 26.04.2023 № 52/3-1-22/48), согласно которой администрация городского округа город Воронеж считает нецелесообразным уменьшение кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 36:34:0401007:60.

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией администрации городского округа город Воронеж (вх. от 20.04.2023 № 52/3-1-22/43), согласно которой администрация городского округа город Воронеж считает нецелесообразным уменьшение кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 36:34:0401007:60.

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией ГБУ ВО «ЦГКО ВО» (исх. от 25.04.2023 № 52/3-12/178), согласно которой в Перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром, земельный участок с кадастровым номером 36:34:0401007:60, содержит следующую информацию о виде разрешенного использования «Для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений и обслуживающих их объектов».

В соответствии с пунктом 55 Методических указаний № П/0336 данный объект оценки в результате группировки отнесен к 4 сегменту «Предпринимательство» с присвоением кода расчета вида использования 04:010, наименование расчетной группы: Все ОН\ПРЕДПРИНИМАТЕЛЬСТВО\Воронеж.

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

В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:

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

ВЫВОД

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

Председательствующим на голосование вынесен вопрос об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером **36:34:0401007:60** в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 39:

Члены комиссии	За	Против
Волков Владимир Викторович	За	
Кнуров Александр Дмитриевич	За	
Москалев Алексей Игоревич	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Юсупов Сергей Валентинович	За	

за – 7 членов комиссии;
против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Определить кадастровую стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером **36:34:0401007:60** в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

Вопрос 40. Рассмотрение заявления публичного акционерного общества «Сбербанк России» (ОГРН 1027700132195, 394018, г. Воронеж, ул. 9 Января, д. 28) от 17.04.2023 № 96 (кадастровый номер 36:01:0010510:192).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Здание
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:01:0010510:192 Воронежская область, р-н Аннинский, п.г.т. Анна, ул. Ленина, д. 32
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	35 564 537,82
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.)	27 676 000,00

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

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией ГБУ ВО «ЦГКО ВО» (исх. от 25.04.2023 № 52/3-12/178), согласно которой в Перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром, объект недвижимости с кадастровым номером 36:01:0010510:192 содержал сведения о наименовании – «Дополнительный корпус Аннинского отделения №3777»; год завершения строительства – 2011 г., количество этажей-2, материал стен – кирпичные, класс конструктивной системы – КС-1, группа капитальности – I. В результате группировки объект отнесён к группе Все ОН\ОЗС\Затратный подход, код подгруппы: 0601.

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

В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:

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

При составлении отчета нарушено требование пп. 3 п. 2 ФСО № 6, согласно которому отчет должен содержать достаточное количество сведений, позволяющее квалифицированному специалисту, не участвовавшему в процессе оценки объекта оценки, понять логику и объем проведенного оценщиком исследования, убедиться в его соответствии заданию на оценку и достаточности для цели оценки, а также требование п. 22 б ФСО № 7, согласно которому в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам.

В отчете не приведено обоснование использования в качестве объектов-аналогов земельных участков, не относящихся к сегменту рынка объекта оценки. Объект-аналог №1 (сс. 136-138) относится к сегменту рынка многоквартирной жилой застройки; окружение участка составляют придомовые территории жилых домов. Объект-аналог №2 (сс. 138-139) относится к сегменту рынка гостиничного бизнеса, окружение участка составляют: зоны озеленения территорий общего пользования, зона размещения объектов водоснабжения, комплекс зданий МВД и кладбище. Данное местоположение несопоставимо с местоположением объекта оценки, расположенного среди объектов торгово-офисного и социально-культурного назначения, имеющих высокую посещаемость населением.

В отчете не приведено обоснование применения к ценам аналогов №№ 2,3 (с. 103) корректировки на площадь земельного участка на основе математической модели для объектов, рекомендуемой площадью не менее 7,75 соток, тогда как объекты-аналоги №№ 2,3 имеют площади менее 7,75 соток.

В приведенной таблице корректировок на площадь (с. 103) полученные результаты не соответствуют вычислениям.

В отчете не приведено обоснование определения физического состояния зданий и состояния отделки объектов-аналогов №№ 1,2 (сс. 104,114,142,143), использованных в рамках сравнительного подхода; объекта-аналога №1 (сс. 128,145), использованного в рамках доходного подхода. В объявлениях о предложении к продаже данных объектов сведения о состоянии зданий и отделки отсутствуют.

В отчете не приведено обоснование определения местоположения объекта-

аналога №1, использованного в рамках доходного подхода, на красной линии улицы, тогда как данный объект находится на территории рынка в глубине застройки (с. 128,145).

В отчете не приведено обоснование введения повышающей корректировки на местоположение в пределах населенного пункта к цене объекта-аналога №1, использованного в рамках сравнительного подхода (с. 104).

В отчете не приведено обоснование использования максимального значения процента доходности для объекта оценки из приведенного интервала (с. 132), исходя из численности населения населенного пункта расположения.

При составлении отчета нарушено требование п. 22 д ФСО № 7, согласно которому каждый объект-аналог сравнивается с объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), выявляются различия объектов по этим факторам, и цена объекта-аналога или ее удельный показатель корректируется по выявленным различиям с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки.

Не учтено различие объекта оценки и объекта-аналога №2 (с. 143), использованного в рамках сравнительного подхода, по факторам материала стен и группы капитальности здания. Объект оценки имеет кирпичные стены, I группу капитальности. Объект-аналог №2 имеет материал стен: «смешанные», здание относится к II, III группе капитальности.

Не учтено различие объекта оценки и объектов-аналогов №№ 1-3 (с. 145-150), использованных в рамках доходного подхода, по фактору класса качества здания.

Не учтено различие объекта оценки и объектов-аналогов №№ 1,3 (с. 145,149), использованных в рамках доходного подхода, по фактору местоположения в пределах населенного пункта. Объект оценки находится в общественно-деловом центре населенного пункта, тогда как объекты-аналоги находятся в спальнях районах.

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 **36:01:0010510:192**.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 40:

Члены комиссии	За	Против
Волков Владимир Викторович	За	
Кнуров Александр Дмитриевич	За	
Москалев Алексей Игоревич	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Юсупов Сергей Валентинович	За	

за – 7 членов комиссии;
против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Отклонить заявление.

Вопрос 41. Рассмотрение заявления публичного акционерного общества «Сбербанк России» (ОГРН 1027700132195, 394018, г. Воронеж, ул. 9 Января, д. 28) от 17.04.2023 № 97 (кадастровый номер 36:01:0010510:243).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:01:0010510:243 Воронежская область, р-н Аннинский, п.г.т. Анна, ул. Ленина, 32
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	18 043 717,68
Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.
Сведения о СРО оценщиков, члены которой осуществили определение рыночной стоимости объекта недвижимости	Саморегулируемая организация оценщиков «Союз «Федерация Специалистов Оценщиков»
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	ООО «Оценка и консалтинг»
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	10 965 000,00

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

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией ГБУ ВО «ЦГКО ВО» (исх. от 25.04.2023 № 52/3-12/178), согласно которой в Перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром, земельный участок с кадастровым номером 36:01:0010510:243 имел следующий вид использования по документу: «для общественно-деловых целей». 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)», к группе расчета 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:

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

При составлении отчета нарушено требование пп. 3 п. 2 ФСО № 6, согласно которому отчет должен содержать достаточное количество сведений, позволяющее квалифицированному специалисту, не участвовавшему в процессе оценки объекта оценки, понять логику и объем проведенного оценщиком исследования, убедиться в его соответствии заданию на оценку и достаточности для цели оценки, а также, требование п. 22 б ФСО № 7, согласно которому в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам.

В отчете не приведено обоснование использования в качестве объектов-аналогов земельных участков (с. 61), не относящихся к сегменту рынка объекта оценки. Объект-аналог №1 относится к сегменту рынка многоквартирной жилой застройки; окружение участка составляют придомовые территории жилых домов. Объект-аналог №2 относится к сегменту рынка гостиничного бизнеса, окружение участка составляют: зоны озеленения территорий общего пользования, зона размещения объектов водоснабжения, комплекс зданий МВД и кладбище. Данное местоположение несопоставимо с местоположением объекта оценки, расположенного среди объектов торгово-офисного и социально-культурного назначения, имеющих высокую посещаемость населением.

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 **36:01:0010510:243**.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 41:

Члены комиссии	За	Против
Волков Владимир Викторович	За	
Кнуров Александр Дмитриевич	За	
Москалев Алексей Игоревич	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Юсупов Сергей Валентинович	За	

за – 7 членов комиссии;

против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Отклонить заявление.

Вопрос 42. Рассмотрение заявления общества с ограниченной ответственностью «Мезозой» (ОГРН 1073668011075, 394014, г. Воронеж, ул. Лебедева, д. 4а, офис 7) от 17.04.2023 № 98 (кадастровый номер 36:14:0011501:1).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:14:0011501:1 Воронежская область, р-н Лискинский, г. Лиски, ул. Коминтерна, 106
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	43 891 520,00
Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.
Сведения о СРО оценщиков, члены которой осуществили определение рыночной стоимости объекта недвижимости	Саморегулируемая организация Ассоциация «Русское общество оценщиков»
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	ООО «Сити-Центр»
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	10 592 000,00

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

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией ГБУ ВО «ЦГКО ВО» (исх. от 25.04.2023 № 52/3-12/178), согласно которой в Перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром, земельный участок с кадастровым номером 36:14:0011501:1 имел следующий вид использования по документу: «под размещение существующей производственной базы». В соответствии с пунктом 9.1 Методических указаний № 226 данный объект оценки в результате группировки отнесён к 6 сегменту «Производственная деятельность» с присвоением кода расчета вида использования 06:000 «Производственная деятельность», наименование расчетной группы 06.000.01.02.

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

В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:

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

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

При составлении отчета нарушено требование ст. 11 Федерального закона «Об оценочной деятельности в 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 отчете рыночная стоимость земельного участка определена с НДС. Согласно п. 2 ст. 146 НК РФ земельные участки не являются объектами налогообложения (от НДС освобождены).

При выборе аналогов в отчете (сс.60, 69, 93-98) 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 том числе и интервьюирование продавца.

При составлении отчета нарушено требование п. 10 ФСО III «Признание информации достоверной, надежной, существенной и достаточной требует профессионального суждения оценщика, сформированного на основании анализа такой информации». В отчете не представлено профессиональное суждение оценщика в отношении анализа фактических данных о ценах сделок и предложений, а также о выборе аналогов.

Кроме того, полученная из внешних источников информация, не подтверждена в виде ссылок на источники информации, позволяющих идентифицировать источник информации и определить дату ее появления (публикации) или подготовки, так же отсутствуют материалы и копии документов, информационных источников, что противоречит п.8 ФСО VI.

Корректировка на местоположение (сс.73, 76) применена без указания на примененную методику. Кроме того, объект оценки расположен в «Райцентре с развитой промышленностью», тогда как аналоги №1, №2, №3 и №4 расположены в сельских населенных пунктах. В отчете без обоснования не учтена разница в статусе населенных пунктов.

Объект оценки и аналоги не сопоставимы по ценообразующему фактору «расположение относительно ж/д станции», так объект оценки расположен вблизи ж/д станции (на расстоянии 2,7 км), а аналоги №1, №2, №3 и №4 на удалении. Одновременно с этим, в табл. 13 (с. 69 отчета) оценщик в качестве параметра сравнения описывает расположение относительно ж/д станции, однако в дальнейшем этот фактор без обоснования в расчете корректировки не участвует. Кроме того, в отчете содержатся противоречивые сведения об аналогах относительно расположения ж/д станции в таб.13 с 69 и в таб.14 с. 73.

В отчете (с. 71) необоснованно используется индекс потребительских цен на товары и услуги за 2021г. (рис. 9), не отражающий изменения цен на рынке продажи земельных участков в период 2021-2022 годы, в качестве корректировки на дату продажи. Также на с. 71 без обоснования приведена ссылка 16 с индексами цен строительной продукции от 1995 года к ценам 2013 года, что не соответствует корректировке на дату продажи земельного участка.

В отчете приведена противоречивая информация относительно активности рынка недвижимости объекта оценки. На с. 72 отчета при обосновании

корректировки на торг оценщик указывает, что рынок земельных участков объекта оценки является неактивным, при этом использует корректировку для активного рынка.

В отчете (с.73-74) отсутствует обоснование выбора значения корректировок на общую площадь и на инженерные коммуникации при использовании данных справочника оценщика недвижимости-2020 «Земельные участки» под ред. Лейфера Л.А.

В таблице 7 на с. 60 отчета приведенные номера объявлений не являются адресными ссылками конкретных объявлений и не обеспечивают свободный доступ на интернет страницу объявлений аналогов. Кроме того, в приложении к отчету отсутствуют копии интернет страниц объявлений для аналогов позволяющие делать выводы о достоверности информации и дате предложения.

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 **36:14:0011501:1**.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 42:

Члены комиссии	За	Против
Волков Владимир Викторович	За	
Кнуров Александр Дмитриевич	За	
Москалев Алексей Игоревич	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Юсупов Сергей Валентинович	За	

за – 7 членов комиссии;

против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Отклонить заявление.

Вопрос 43. Рассмотрение заявления общества с ограниченной ответственностью «Кантемировкаагропромтранс» (ОГРН 1203600015519, 396730, Воронежская область, Кантемировский район, р.п. Кантемировка, ул. Полевая, зд. 27а, офис 1) от 18.04.2023 № 99 (кадастровый номер 36:12:2400001:72).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:12:2400001:72 Воронежская область, р-н Кантемировский, р.п. Кантемировка, ул. Полевая, 27а

Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	31 218 522,72
Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.
Сведения о СРО оценщиков, члены которой осуществили определение рыночной стоимости объекта недвижимости	Некоммерческое партнерство «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ»
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	ООО «Афина Паллада»
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	3 400 000,00

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

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией ГБУ ВО «ЦГКО ВО» (исх. от 25.04.2023 № 52/3-12/178), согласно которой в Перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром, земельный участок с кадастровым номером 36:12:2400001:72 имел следующий вид использования по документу: «для размещения производственных объектов» с присвоением кода расчёта вида использования 06:000. В соответствии с пунктом 55 Методических указаний № П/0336 данный объект оценки в результате группировки отнесен к группе расчета 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:

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

При составлении отчета нарушено требование ст. 11 Федерального закона «Об оценочной деятельности в 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».

Оценщик не обосновал отнесение местоположения объекта-аналога № 1 к райцентрам с развитой промышленностью (сс.40-42, 44 отчета).

В отчете на сс. 28-29 и сс. 52-53 оценщик не приложил копии

соответствующих материалов, позволяющие делать выводы о достоверности информации, указанной в объявлениях.

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 **36:12:2400001:72**.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 43:

Члены комиссии	За	Против
Волков Владимир Викторович	За	
Кнуров Александр Дмитриевич	За	
Москалев Алексей Игоревич	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Юсупов Сергей Валентинович	За	

за – 7 членов комиссии;
против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Отклонить заявление.

Вопрос 44. Рассмотрение заявления

() от

18.04.2023 № 100 (кадастровый номер 36:10:0100283:42).

Предметом спора является:

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

отчет	
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	4 428 000,00

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

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией ГБУ ВО «ЦГКО ВО» (исх. от 25.04.2023 № 52/3-12/178), согласно которой в Перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром, объект капитального строительства с кадастровым номером 36:10:0100283:42 имел наименование по документу: «закусочная», год завершения строительства – 2019 г., этажность – 1, в том числе подземных – 0, материал стен – из прочих материалов, класс конструктивной системы – КС-3, группа капитальности – III и(или) IV. В соответствии с пунктом 9.1 Методических указаний №226, данный объект оценки в результате группировки отнесен к группе 4 «Объекты коммерческого назначения, предназначенные для оказания услуг населению, включая многофункционального назначения» с присвоением подгруппы 0411 «Кафе до 750 кв. м (75 человек), кафетерии, столовые, кухни, кухни-столовые до 750 кв. м (75 человек)», наименование расчетной группы Все ОН\ ОЗС\Затратный подход.

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

В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:

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

При составлении отчета нарушено требование ст. 11 Федерального закона «Об оценочной деятельности в РФ» №135-ФЗ «отчет не должен допускать неоднозначное толкование или вводить в заблуждение», 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 отчете содержится неподтвержденная информация об объекте-аналоге № 2 (с. 76), используемом для расчета сравнительным подходом стоимости объекта капитального строительства.

В расчетных таблицах (сс. 60, 62, 92) итоговые значения удельных показателей рыночных стоимостей (далее – УПРС) объектов-аналогов находятся в широком диапазоне (коэффициент вариации составляет 35,3%, 35,1%, 34,4%), что говорит о существенных различиях в ценообразующих факторах выбранных объектов-аналогов или наличии скрытых факторов, не отображенных в объявлениях, но влияющих на цены предложения. Вместе с тем сопоставимость объектов-аналогов с объектом оценки по ценообразующим факторам является требованием пункта 22б ФСО № 7.

В отчете отсутствует обоснование применения корректировки на тип помещения и этаж расположения для объекта-аналога № 2 как для здания,

состоящего из помещений, расположенных на 1 этаже, мансарде и подвале (с. 88 отчета), в то время как данная информация не соответствует сведениям ЕГРН (с. 77 отчета).

В отчете отсутствует обоснование отнесения оценщиком объектов-аналогов №№ 1-3 по расположению в населенном пункте к культурному и историческому центру (с. 103-104).

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 **36:10:0100283:42**.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 44:

Члены комиссии	За	Против
Волков Владимир Викторович	За	
Кнуров Александр Дмитриевич	За	
Москалев Алексей Игоревич	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Юсупов Сергей Валентинович	За	

за – 7 членов комиссии;
против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Отклонить заявление.

Вопрос 45. Рассмотрение заявления общества с ограниченной ответственностью «Восток-1» (ОГРН 1133668049910, 394002, г. Воронеж, ул. Димитрова, д. 124а) от 19.04.2023 № 101 (кадастровый номер 36:34:0401014:20).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:34:0401014:20 Воронежская область, г. Воронеж, ул. Пирогова, 15
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	57 652 354,44
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	Саморегулируемая организация

которой осуществили определение рыночной стоимости объекта недвижимости	Ассоциация «Русское общество оценщиков»
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	ОАО «Воронежстройинформ»
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	38 898 780,00

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

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией администрации городского округа город Воронеж (вх. от 26.04.2023 № 52/3-1-22/46), согласно которой администрация городского округа город Воронеж считает нецелесообразным уменьшение кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 36:34:0401014:20.

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией ГБУ ВО «ЦГКО ВО» (исх. от 25.04.2023 № 52/3-12/178), согласно которой в Перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром, земельный участок с кадастровым номером 36:34:0401014:20 имел следующий вид использования по документу: «Объекты производственного назначения». В соответствии с пунктом 44 Приказа Росреестра от 04.08.2021 № П/0336 «Об утверждении Методических указаний о государственной кадастровой оценке» (Зарегистрировано в Минюсте России 17.12.2021 № 66421), данный объект оценки в результате группировки отнесён к 6 сегменту «Производственная деятельность» с присвоением кода расчета вида использования 06:000 «Производственная деятельность», наименование расчетной группы: Все ОН\ПРОИЗВОДСТВО\ПРОМ\Воронеж.

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

В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:

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

При составлении отчета нарушено требование ст. 11 Федерального закона «Об оценочной деятельности в РФ» №135-ФЗ «отчет не должен допускать неоднозначное толкование или вводить в заблуждение» и п.п. 3 п. 5 ФСО VI «Рассматривая возможность и целесообразность применения сравнительного подхода, оценщику необходимо учитывать объем и качество информации о сделках с объектами, аналогичными объекту оценки, в частности:

3) актуальность рыночной ценовой информации (значимость сравнительного подхода тем выше, чем меньше удалены во времени сделки с аналогами от даты оценки и чем стабильнее рыночные условия были в этом интервале времени)».

В отчете на с. 54 необоснованно не проведена корректировка на дату

предложения. Дата предложения объектов-аналогов №№ 1 и 2 значительно удалена от даты оценки, однако корректировка не дату не проведена.

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

В отчете на с. 54 не обосновано применение корректировки на местоположение. Объект оценки без обоснования отнесен к «промзонам», тогда как согласно приведенной в отчете на с. 58 классификации его расположение относится к «центру города».

В отчете на с. 54 для аналогов № 2 и 3 необоснованно не проведена корректировка на наличие асфальтированного подъезда к земельному участку. Аналоги № 2 и 3 не обеспечены асфальтированными подъездными путями.

ВЫВОД

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

В соответствии с пунктом 6 Приказа Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 24.08.2020 №П/0311 «Об утверждении порядка работы комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости» Чернов Дмитрий Сергеевич заявил самоотвод по причине личной заинтересованности в исходе голосования в связи с подготовкой отчета об оценке рыночной стоимости по рассматриваемому объекту недвижимости ОАО «Воронежстройинформ».

Председательствующим на голосование вынесен вопрос об отклонении заявления о пересмотре кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером **36:34:0401014:20**.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 45:

Члены комиссии	За	Против
Волков Владимир Викторович	За	
Кнуров Александр Дмитриевич	За	
Москалев Алексей Игоревич	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	-	-
Юсупов Сергей Валентинович	За	

за – 6 членов комиссии;
против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Отклонить заявление.

Вопрос 46. Рассмотрение заявления () от 20.04.2023 № 108 (кадастровый номер 36:19:0102042:294).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:19:0102042:294 Воронежская область, р-н Острогожский, г. Острогожск, ул. Маршака, 9
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	9 534 115,28
Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.
Сведения о СРО оценщиков, члены которой осуществили определение рыночной стоимости объекта недвижимости	Некоммерческое партнерство «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ»
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	ООО Консалтинговая компания «Воронеж-Кадастр»
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	2 046 000,00

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

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией ГБУ ВО «ЦГКО ВО» (исх. от 25.04.2023 № 52/3-12/178), согласно которой в Перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром, земельный участок с кадастровым номером 36:19:0102042:294 имел следующий вид использования по документу: «Объекты культурно-досуговой деятельности» с присвоением кода расчёта вида использования 03:061. В соответствии с пунктом 55 Методических указаний № П/0336 данный объект оценки в результате группировки отнесен к группе расчета Все ОН\СОЦ\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 **36:19:0102042:294** в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 46:

Члены комиссии	За	Против
Волков Владимир Викторович	За	
Кнуров Александр Дмитриевич	За	
Москалев Алексей Игоревич	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Юсупов Сергей Валентинович	За	

за – 7 членов комиссии;
против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Определить кадастровую стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером **36:19:0102042:294** в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

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

Председатель комиссии

Подписан: Юсупов Сергей Валентинович
DN: C=RU, S=Воронежская область, L=г. Воронеж,
T=Руководитель, O=ДЕПАРТАМЕНТ ИМУЩЕСТВЕННЫХ
И ЗЕМЕЛЬНЫХ ОТНОШЕНИЙ ВОРОНЕЖСКОЙ
ОБЛАСТИ, SNILS=01947881390, INN=772336937250,
E=dizo@govvrm.ru, G=Сергей Валентинович, SN=Юсупов,
CN=Юсупов Сергей Валентинович
Основание: я подтверждаю этот документ своей
удостоверяющей подписью
Местоположение: г. Воронеж, пл. Ленина 12

С.В. Юсупов