



**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 № 12

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

27.09.2023

г. Воронеж, пл. Ленина,
д.12, каб.216

Председатель Комиссии

Ольга Сергеевна
Провоторова

Секретарь Комиссии

Екатерина Юрьевна
Башкатова

ПРИСУТСТВОВАЛИ:

члены Комиссии:

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 руководителя департамента финансов
Воронежской области

Владимир Викторович
Волков

Заместитель генерального директора
ОАО «Воронежстройинформ», оценщик

Дмитрий Сергеевич
Чернов

Присутствовали:

Директор ГБУ ВО «ЦГКО ВО»

Сергей Николаевич
Третьяков

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

Елена Вячеславовна
Немцова

Представитель по доверенности
ООО «Стройсантехмонтаж»

Евгений Александрович
Чернышев

Главный специалист-юриисконсульт
АО «Атомтехэнерго»

Оксана Степановна
Вострякова

Директор
ООО «Автотехсервис Плюс»

Людмила Алексеевна
Павельева

Представитель по доверенности
ООО «Карьер Стрелица Дальняя - 1»

Дмитрий Олегович
Стеганцов

Докладчик Ольга Сергеевна Провоторова

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

ПОВЕСТКА ДНЯ:

1. Рассмотрение заявления ООО «Стройсантехмонтаж» (ОГРН 1063667287155, 396011, Воронежская область, Рамонский р-н, д. Кривоборье, ул. Песчаная, зд. 37А, оф. 1) от 01.09.2023 № 338 (кадастровый номер 36:25:0000000:13788).

2. Рассмотрение заявления ООО «Стройсантехмонтаж» (ОГРН 1063667287155, 396011, Воронежская область, Рамонский р-н, д. Кривоборье, ул. Песчаная, зд. 37А, оф. 1) от 01.09.2023 № 339 (кадастровый номер 36:25:0000000:13790).

3. Рассмотрение заявления АО «АССА» (ОГРН 1023601543118, 394028, Воронежская область, г. Воронеж, ул. Базовая, 2) от 04.09.2023 № 340 (кадастровый номер 36:27:0011614:72).

4. Рассмотрение заявления
от
04.09.2023 № 341 (кадастровый номер 36:27:0012105:12).

5. Рассмотрение заявления АО «Атомтехэнерго» (ОГРН 1075029010187, 115432, г. Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Замоскворечье, пер. 3-й Монетчиковский, д. 11, стр. 1) от 04.09.2023 № 342 (кадастровый номер 36:33:0003203:1).

6. Рассмотрение заявления ООО «ВОСТОК-АГРО» (ОГРН 1023601231532, 396630, Воронежская область, Россошанский р-н, с. Евстратовка, ул. Пролетарская, д. 3) от 06.09.2023 № 343 (кадастровый номер 36:27:0960020:177).

7. Рассмотрение заявления ООО «ВОСТОК-АГРО» (ОГРН 1023601231532, 396630, Воронежская область, Россошанский р-н, с. Евстратовка, ул. Пролетарская, д. 3) от 06.09.2023 № 344 (кадастровый номер 36:27:0800003:42).

8. Рассмотрение заявления ООО «ВОСТОК-АГРО» (ОГРН 1023601231532, 396630, Воронежская область, Россошанский р-н, с. Евстратовка, ул. Пролетарская, д. 3) от 06.09.2023 № 345 (кадастровый номер 36:27:0220007:51).

9. Рассмотрение заявления ООО «ВОСТОК-АГРО» (ОГРН 1023601231532, 396630, Воронежская область, Россошанский р-н, с. Евстратовка, ул. Пролетарская, д. 3) от 06.09.2023 № 346 (кадастровый номер 36:27:0000000:261).

10. Рассмотрение заявления ООО «ВОСТОК-АГРО» (ОГРН 1023601231532, 396630, Воронежская область, Россошанский р-н, с. Евстратовка, ул. Пролетарская, д. 3) от 06.09.2023 № 347 (кадастровый номер 36:27:0560020:6).

11. Рассмотрение заявления ООО «ВОСТОК-АГРО» (ОГРН 1023601231532, 396630, Воронежская область, Россошанский р-н, с. Евстратовка, ул. Пролетарская, д. 3) от 06.09.2023 № 348 (кадастровый номер 36:27:0830002:11).

12. Рассмотрение заявления ООО «ВОСТОК-АГРО» (ОГРН 1023601231532, 396630, Воронежская область, Россошанский р-н, с. Евстратовка, ул. Пролетарская, д. 3) от 06.09.2023 № 349 (кадастровый номер 36:27:0220009:2).

13. Рассмотрение заявления ООО «Кирпич» (ОГРН 1113619000230, 397852, Воронежская область, Острогожский р-н, г. Острогожск, пер. Красина, д. 2А) от 06.09.2023 № 350 (кадастровый номер 36:19:0103075:198).

14. Рассмотрение заявления ООО «Кирпич» (ОГРН 1113619000230, 397852, Воронежская область, Острогожский р-н, г. Острогожск, пер. Красина, д. 2А) от 06.09.2023 № 351 (кадастровый номер 36:19:8100010:97).

15. Рассмотрение заявления ООО «Автотехсервис Плюс» (ОГРН 1123668037437, 394065, Воронежская область, г. Воронеж, пр-кт Патриотов, д. 25/1) от 06.09.2023 № 352 (кадастровый номер 36:34:0508001:17519).

16. Рассмотрение заявления ООО фирма «Старт» (ОГРН 1033600048151, 396002, Воронежская область, Рамонский р-н, Айдаровское с.п., тер. Промышленная, ул. 1-я Промышленная зона, зд. 10, оф.3) от 06.09.2023 № 353 (кадастровый номер 36:25:6944000:514).

17. Рассмотрение заявления ООО фирма «Старт» (ОГРН 1033600048151, 396002, Воронежская область, Рамонский р-н, Айдаровское с.п., тер. Промышленная, ул. 1-я Промышленная зона, зд. 10, оф.3) от 06.09.2023 № 354 (кадастровый номер 36:25:6945028:327).

18. Рассмотрение заявления ООО «Зегель» (ОГРН 1163668071490, 394026, Воронежская область, г. Воронеж, ул. Дружинников, д.5 А, офис 1) от 06.09.2023 № 355 (кадастровый номер 36:34:0209016:1308).

19. Рассмотрение заявления
от
06.09.2023 № 356 (кадастровый номер 36:27:0010417:640).

20-22. Рассмотрение заявления ООО «Центрально-Черноземная агропромышленная компания» (ОГРН 1113668006088, 394016, Воронежская область, г. Воронеж, Московский проспект, дом 19, корпус Б, офис 12) от 08.09.2023 № 357 (кадастровые номера 36:07:6800010:10, 36:07:6800010:11, 36:07:6800010:56).

23. Рассмотрение заявления
от 11.09.2023 № 359
(кадастровый номер 36:27:0260009:125).

24. Рассмотрение заявления АО «Воронежское пассажирское автотранспортное предприятие №3» (ОГРН 1123668005130, 394038, Воронежская область, г. Воронеж, ул. Пеше-Стрелецкая, д.86) от 11.09.2023 № 360 (кадастровый номер 36:34:0506046:522).

25. Рассмотрение заявления ООО «Производственно-технический центр» (ОГРН 1053676522492, 396901, Воронежская область, Семилукский р-н, г. Семилуки, ул. Мурзы, д. 1а/1) от 11.09.2023 № 361 (кадастровый номер 36:28:0104005:102).

26. Рассмотрение заявления ООО «Карьер Стрелица Дальняя - 1» (ОГРН 1203600020942, 394088, Воронежская область, г. Воронеж, б-р Победы, д. 48А, помещ. VI, ком. 10) от 11.09.2023 № 362 (кадастровый номер 36:28:8400015:429).

27. Рассмотрение заявления
от 12.09.2023 № 363
(кадастровый номер 36:16:0101018:635).

28-29. Рассмотрение заявления АО «Хохольский песчаный карьер» (ОГРН 1023601313185, 396840, Воронежская область, Хохольский р-н, р.п. Хохольский, ул. Свободы, д. 126А, офис 1) от 15.09.2023 № 364 (кадастровые номера 36:31:3800011:130, 36:31:3800011:131).

30. Рассмотрение заявления
от
15.09.2023 № 366 (кадастровый номер 36:34:0305002:48).

Вопрос 1. Рассмотрение заявления ООО «Стройсантехмонтаж» (ОГРН 1063667287155, 396011, Воронежская область, Рамонский р-н, д. Кривоборье, ул. Песчаная, зд. 37А, оф. 1) от 01.09.2023 № 338 (кадастровый номер 36:25:0000000:13788).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:25:0000000:13788 Воронежская область, Рамонский р-н, д. Кривоборье, ул. Песчаная, примерно в 700 м по направлению на запад от ориентира жилой дом № 57, расположенного за пределами участка
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	25 743 846,13
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	Ассоциация «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет»
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	ООО «Эстим-Такс»
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	20 682 000,00

Председательствующий сообщил, что состав документов, поданных в

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

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией ГБУ ВО «ЦГКО ВО» (исх. №52/3-12/380 от 20.09.2023), согласно которой в Перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром, земельный участок с кадастровым номером 36:25:0000000:13788 имел следующий вид использования по документу: «Недропользование». В соответствии с пунктом 55 Методических указаний № П/0336 данный объект оценки в результате группировки отнесён к 6 сегменту «Производственная деятельность» с присвоением кода расчета вида использования 06:010 «Недропользование. Осуществление геологических изысканий, разведка и добыча полезных ископаемых открытым (карьеры, отвалы) способом», наименование расчетной подгруппы: Все ОНПРОИЗВОДСТВОПРОМ\Карьеры.

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

Председательствующим на голосование вынесен вопрос об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером **36:25:0000000:13788** в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 1:

Члены комиссии	За	Против
Москалев Алексей Игоревич	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Волков Владимир Викторович	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Провоторова Ольга Сергеевна	За	

за – 6 членов комиссии;

против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Определить кадастровую стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером **36:25:0000000:13788** в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

Вопрос 2. Рассмотрение заявления ООО «Стройсантехмонтаж» (ОГРН 1063667287155, 396011, Воронежская область, Рамонский р-н, д. Кривоборье, ул.

Песчаная, зд. 37А, оф. 1) от 01.09.2023 № 339 (кадастровый номер 36:25:0000000:13790).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:25:0000000:13790 Воронежская область, Рамонский р-н , д Кривоборье, ул Песчаная, примерно в 700 м по направлению на запад от ориентира жилой дом № 57, расположенного за пределами участка
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	29 335 506,36
Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.
Сведения о СРО оценщиков, члены которой осуществили определение рыночной стоимости объекта недвижимости	Ассоциация «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет»
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	ООО «Эстим-Такс»
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	24 223 000,00

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

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией ГБУ ВО «ЦГКО ВО» (исх. №52/3-12/380 от 20.09.2023), согласно которой в Перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром, земельный участок с кадастровым номером 36:25:0000000:13790 имел следующий вид использования по документу: «Недропользование». В соответствии с пунктом 55 Методических указаний № П/0336 данный объект оценки в результате группировки отнесён к 6 сегменту «Производственная деятельность» с присвоением кода расчета вида использования 06:010 «Недропользование. Осуществление геологических изысканий, разведка и добыча полезных ископаемых открытым (карьеры, отвалы) способом», наименование расчетной подгруппы: Все ОНПРОИЗВОДСТВОПРОМ\Карьеры.

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

Председательствующим на голосование вынесен вопрос об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером **36:25:0000000:13790** в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 2:

Члены комиссии	За	Против
Москалев Алексей Игоревич	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Волков Владимир Викторович	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Провоторова Ольга Сергеевна	За	

за – 6 членов комиссии;

против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Определить кадастровую стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером **36:25:0000000:13790** в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

Вопрос 3. Рассмотрение заявления АО «АССА» (ОГРН 1023601543118, 394028, Воронежская область, г. Воронеж, ул. Базовая, 2) от 04.09.2023 № 340 (кадастровый номер 36:27:0011614:72).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Здание
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:27:0011614:72 Воронежская область, Россошанский муниципальный район, городское поселение город Россошь, г. Россошь, ул. Льва Толстого, зд. 77а/1
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	14 501 551,92
Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.
Сведения о СРО оценщиков, члены которой осуществили определение рыночной стоимости объекта	Саморегулируемая организация Ассоциация «Русское общество оценщиков»

недвижимости	
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	ООО «Оценка Черноземья»
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	9 929 941,00

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

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией ГБУ ВО «ЦГКО ВО» (исх. №52/3-12/380 от 20.09.2023), согласно которой в Перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром, объект недвижимости с кадастровым номером 36:27:0011614:72 содержал сведения о наименовании – «Магазин»; год завершения строительства – 1996 г., количество этажей - 2, количество подземных этажей – 0, материал стен – смешанные, класс конструктивной системы – КС-3, группа капитальности – II, III. В соответствии с пунктом 55 Методических указаний № П/0336 данный объект оценки в результате группировки отнесён к 4 группе «Объекты коммерческого назначения, предназначенные для оказания услуг населению, включая многофункционального назначения» с присвоением кода подгруппы 0402 «Магазины 250 и более кв. м», наименование расчетной подгруппы: Все ОН\ОЗС\Затратный подход.

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

В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:

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

ВЫВОД

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

Председательствующим на голосование вынесен вопрос об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером **36:27:0011614:72** в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 3:

Члены комиссии	За	Против
Москалев Алексей Игоревич	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Волков Владимир Викторович	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Провоторова Ольга Сергеевна	За	

за – 6 членов комиссии;

против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Определить кадастровую стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером **36:27:0011614:72** в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

Вопрос 4. Рассмотрение заявления

от

04.09.2023 № 341 (кадастровый номер 36:27:0012105:12).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:27:0012105:12 Воронежская область, муниципальный район Россошанский, городское поселение город Россошь, город Россошь, улица Пролетарская, земельный участок 74
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	10 650 252,90
Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.
Сведения о СРО оценщиков, члены которой осуществили определение рыночной стоимости объекта недвижимости	Саморегулируемая организация Ассоциация «Русское общество оценщиков»
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	ООО «Оценка Черноземья»
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	3 158 694,00

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

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией ГБУ ВО «ЦГКО ВО» (исх. №52/3-12/380 от 20.09.2023), согласно которой в Перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром, земельный участок с кадастровым номером 36:27:0012105:12 имел следующий вид использования по документу: Для кинотеатра «Мир». В соответствии с пунктом 55 Методических указаний № П/0336 данный объект оценки в результате группировки отнесён к 4 сегменту «Предпринимательство» с присвоением кода расчета вида использования 03:063 «Культурное развитие. Здания, сооружения, помещения, предназначенные для размещения в них кинотеатров и кинозалов», наименование расчетной подгруппы:

Все ОНПРЕДПРИНИМАТЕЛЬСТВО 6 ГНП.

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

В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:

При составлении отчета нарушено требование пп. 3 п. 2 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, а также, требование ст. 11 Федерального закона об оценочной деятельности в Российской Федерации № 135-ФЗ, согласно которому отчет не должен допускать неоднозначного толкования или вводить в заблуждение.

Оценщик необоснованно использует информацию о событиях, произошедших после даты оценки (дата оценки – 01.01.2022, дата предложения аналога № 3 – 16.02.2022 (с. 38 отчета)).

Без обоснования не учтено различие объекта оценки и аналога № 2 (с. 59) по фактору наличия застройки на земельном участке. По данным онлайн-сервиса «Публичная кадастровая карта» на земельном участке расположен объект незавершенного строительства. Корректировка на наличие улучшений в отчете отсутствует.

Оценщик не обосновал применение к объекту оценки методики, изложенной в статье "Экономическая оценка недвижимости и зоны с особыми условиями использования территорий - особенности учета и его методическое обеспечение" д-ра экон.наук, профессора ФГБОУ ВО "ВГТУ" В.М. Кругляковой (с. 63-67 отчета). Разница в скорректированной стоимости аналогов за 1 кв.м. (с учетом всех поправок) получившаяся в рамках метода сравнения продаж, составляет более 30%, что указывает на необоснованность применения какого-либо аналога (аналогов), либо не выявление ценообразующих факторов, существенно влияющих на итоговую стоимость объекта оценки.

ВЫВОД

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

Председательствующим на голосование вынесен вопрос об отклонении заявления о пересмотре кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером **36:27:0012105:12**.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 4:

Члены комиссии	За	Против
Москалев Алексей Игоревич	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Волков Владимир Викторович	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Провоторова Ольга Сергеевна	За	

за – 6 членов комиссии;
против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Отклонить заявление.

Вопрос 5. Рассмотрение заявления АО «Атомтехэнерго» (ОГРН 1075029010187, 115432, г. Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Замоскворечье, пер. 3-й Монетчиковский, д. 11, стр. 1) от 04.09.2023 № 342 (кадастровый номер 36:33:0003203:1).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:33:0003203:1 Воронежская область, г. Нововоронеж, шоссе Южное, д. 1
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	43 171 973,00
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 «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки»
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	9 880 000,00

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

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией ГБУ ВО «ЦГКО ВО» (исх. №52/3-12/380 от 20.09.2023), согласно которой в Перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром, земельный участок с кадастровым номером 36:33:0003203:1 имел следующий вид использования по документу: «Размещение производственных и складских помещений». В соответствии с пунктом 55 Методических указаний № П/0336 данный объект оценки в результате группировки отнесен к сегменту 6 «Производственная деятельность» с присвоением кода расчета вида использования 06:000 «Производственная деятельность», наименование расчетной группы Все ОНПРОИЗВОДСТВО\ПРОМ\ГНП.

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

В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:

При составлении отчета нарушено требование п. 10 ФСО III, согласно

которому, в процессе оценки оценщик собирает информацию, достаточную для определения стоимости объекта оценки, принимая во внимание ее достоверность, надежность и существенность для цели оценки. Признание информации достоверной, надежной, существенной и достаточной требует профессионального суждения оценщика, сформированного на основании анализа такой информации. Также нарушено требование статьи 11 Федерального закона об оценочной деятельности в Российской Федерации № 135-ФЗ, согласно которому отчет не должен допускать неоднозначного толкования или вводить в заблуждение.

Расчет стоимости объекта оценки построен на противоречивой и не подтвержденной информации, не позволяющей проверить достоверность ценообразующих факторов аналогов.

Так на с. 37 отчета приведена таблица 9 «Данные об аналогах для определения рыночной стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода» содержащая противоречивую информацию:

Аналог № 1 в тексте объявления указано - Участок расположен в самом городе Воронеж, проходит основная дорога (объездной путь по Антонова-Овсеенко первая линия от основной дороги. В столбце адрес указано - Воронеж, Коминтерновский пер, 3. Коминтерновский переулок расположен более, чем в 5 км от улицы Антонова-Овсеенко. Фото объявления на с. 50 не соответствуют данному адресу. Аналог № 1 не идентифицирован оценщиком и, соответственно, нет возможности убедиться в соответствии данного объекта характеристикам, на которых выполнен расчет (разрешенное использование, местоположение, площадь и т.д.).

Аналог № 2 в тексте объявления указано - Продается три совмещенных участка общей площадью 9.6 Га, первая линия на трассе М4Дон. В столбце адрес указано - Воронеж, ул. 9 Января, 241/10, р-н Советский. Участок, расположенный по улице 9 января 241/10 расположен под многоквартирным домом в глубине жилого массива, не имеющего ничего общего с трассой М4 Дон. Фото объявления на с. 50 не соответствуют данному адресу. Аналог № 2 не идентифицирован оценщиком и, соответственно, нет возможности убедиться в соответствии данного объекта характеристикам, на которых выполнен расчет.

Аналог № 3 в столбце адрес указано - Воронеж, Левобережный район, микрорайон ВАИ. На фото объявления на с. 50 указаны координаты участка 51.574265778282 39.266122732935, которые не соответствуют микрорайону ВАИ. Фраза в объявлении «хорошие подъездные пути» не подтверждает нахождение вблизи крупной автомагистрали. Аналог № 3 не идентифицирован оценщиком и, соответственно, нет возможности убедиться в соответствии данного объекта характеристикам, на которых выполнен расчет.

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 **36:33:0003203:1**.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 5:

Члены комиссии	За	Против
Москалев Алексей Игоревич	За	

Сенцова Марина Владимировна	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Волков Владимир Викторович	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Провоторова Ольга Сергеевна	За	

за – 6 членов комиссии;
против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Отклонить заявление.

Вопрос 6. Рассмотрение заявления ООО «ВОСТОК-АГРО» (ОГРН 1023601231532, 396630, Воронежская область, Россошанский р-н, с. Евстратовка, ул. Пролетарская, д. 3) от 06.09.2023 № 343 (кадастровый номер 36:27:0960020:177).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Земельный участок 36:27:0960020:177
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	Воронежская область, р-н Россошанский, с. Евстратовка, ул. Луговая, 1. примерно в 320 метрах по направлению на северо-восток (жилой дом)
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	1 336 934,40
Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.
Сведения о СРО оценщиков, члены которой осуществили определение рыночной стоимости объекта недвижимости	Саморегулируемая организация Ассоциация «Русское общество оценщиков»
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	ООО «Оценка Черноземья»
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	424 320,00

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

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией ГБУ ВО «ЦГКО ВО» (исх. №52/3-12/380 от 20.09.2023), согласно которой в Перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром, земельный участок с кадастровым номером 36:27:0960020:177 имел следующий вид использования по документу: «для хлебозавода». В соответствии с пунктом 55 Методических указаний № П/0336

данный объект оценки в результате группировки отнесён к 6 сегменту «Производственная деятельность» с присвоением кода расчета вида использования 06:040 «Пищевая промышленность. Размещение объектов пищевой промышленности, по переработке сельскохозяйственной продукции способом, приводящим к их переработке в иную продукцию (консервирование, копчение, хлебопечение), в том числе для производства напитков, алкогольных напитков и табачных изделий», наименование расчетной подгруппы: Все ОНПРОИЗВОДСТВОПРОМ\СНП.

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

В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:

При составлении отчета нарушено требование ст. 11 Федерального закона «Об оценочной деятельности в РФ» № 135-ФЗ «отчет не должен допускать неоднозначное толкование или вводить в заблуждение» и требование пп.3 п.2 ФСО VI «отчет должен содержать достаточное количество сведений, позволяющее квалифицированному специалисту, не участвовавшему в процессе оценки объекта оценки, понять логику и объем проведенного оценщиком исследования, убедиться в его соответствии заданию на оценку и достаточности для цели оценки».

Представленные в отчете на сс. 30-42, 63-67 копии интернет страниц объявлений невозможно прочитать.

Нарушено требование пп б) п. 22 ФСО № 7 «в качестве аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным». В отчете (табл. 30, сс. 61-62) при выборе аналогов для объекта оценки, аналоги № 1, 2, 3 не сопоставимы с объектом оценки по основным ценообразующим факторам. Вид разрешенного использования аналога № 1 и № 2 – для сельскохозяйственного использования, аналога № 3 – для личного подсобного хозяйства, тогда как разрешенное использование объекта оценки – для хлебозавода. В отчете (табл. 38 сс. 73-77) без обоснования отсутствует корректировка на вид разрешенного использования.

Согласно «Справочнику оценщика недвижимости» – 2022, под редакцией Лейфера Л.А., в соответствии с которым оценщиком проведена корректировка на местоположение (с. 69-70 отчета), автор обращает внимание на то, что «использование корректировки также ограничено для резко отличающихся по расстоянию до областного центра земельных участков, поскольку такое отличие свидетельствует о том, что объект не может рассматриваться как аналог». Расстояние до областного центра объекта оценки 231 км, аналогов – 43 км, 24 км, 59 км.

ВЫВОД

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

Председательствующим на голосование вынесен вопрос об отклонении заявления о пересмотре кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером **36:27:0960020:177**.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу б:

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

Москалев Алексей Игоревич	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Волков Владимир Викторович	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Провоторова Ольга Сергеевна	За	

за – 6 членов комиссии;
против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Отклонить заявление.

Вопрос 7. Рассмотрение заявления ООО «ВОСТОК-АГРО» (ОГРН 1023601231532, 396630, Воронежская область, Россошанский р-н, с. Евстратовка, ул. Пролетарская, д. 3) от 06.09.2023 № 344 (кадастровый номер 36:27:0800003:42).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:27:0800003:42 Воронежская область, р-н Россошанский, с. Старая Калитва, пер. Юбилейный, 12а
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	8 881 596,27
Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.
Сведения о СРО оценщиков, члены которой осуществили определение рыночной стоимости объекта недвижимости	Саморегулируемая организация Ассоциация «Русское общество оценщиков»
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	ООО «Оценка Черноземья»
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	5 359 914,00

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

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией ГБУ ВО «ЦГКО ВО» (исх. №52/3-12/380 от 20.09.2023), согласно которой в Перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром,

В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:

При составлении отчета нарушено требование ст. 11 Федерального закона «Об

оценочной деятельности в РФ» № 135-ФЗ «отчет не должен допускать неоднозначное толкование или вводить в заблуждение» и требование пп. 3 п. 2 ФСО VI «отчет должен содержать достаточное количество сведений, позволяющее квалифицированному специалисту, не участвовавшему в процессе оценки объекта оценки, понять логику и объем проведенного оценщиком исследования, убедиться в его соответствии заданию на оценку и достаточности для цели оценки».

Оценщик не обосновал применение к объекту оценки методики, изложенной в статье "Экономическая оценка недвижимости и зоны с особыми условиями использования территорий- особенности учета и его методическое обеспечение" д-ра экон.наук, профессора ФГБОУ ВО "ВГТУ" В.М. Кругляковой (с. 78-80 отчета).

Расчет величины корректировки на наличие улучшений на земельном участке для аналога № 2 (с. 84-85 отчета) не соответствует методике расчета, представленной НКО "Ассоциация развития рынка недвижимости "СтатРиелт", на которую ссылается оценщик.

Нарушено требование пп б) п. 22 ФСО № 7 «в качестве аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным». В отчете (с. 44,76) аналог №3 не сопоставим с объектом оценки по основным ценообразующим факторам. Вид разрешенного использования аналога № 3 – для цветочно-оранжерейного хозяйства, что свидетельствует о том, что земельный участок предназначен для выращивания сельскохозяйственной продукции. Использование в расчетах данного аналога необоснованно.

ВЫВОД

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

Председательствующим на голосование вынесен вопрос об отклонении заявления о пересмотре кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером **36:27:0800003:42**.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 7:

Члены комиссии	За	Против
Москалев Алексей Игоревич	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Волков Владимир Викторович	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Провоторова Ольга Сергеевна	За	

за – 6 членов комиссии;
против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Отклонить заявление.

Вопрос 8. Рассмотрение заявления ООО «ВОСТОК-АГРО» (ОГРН

1023601231532, 396630, Воронежская область, Россошанский р-н, с. Евстратовка, ул. Пролетарская, д. 3) от 06.09.2023 № 345 (кадастровый номер 36:27:0220007:51).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:27:0220007:51 Воронежская область, р-н Россошанский, с. Евстратовка, ул. Мира, 44а
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	7 508 787,20
Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.
Сведения о СРО оценщиков, члены которой осуществили определение рыночной стоимости объекта недвижимости	Саморегулируемая организация Ассоциация «Русское общество оценщиков»
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	ООО «Оценка Черноземья»
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	4 290 039,00

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

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией ГБУ ВО «ЦГКО ВО» (исх. №52/3-12/380 от 20.09.2023), согласно которой в Перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром, земельный участок с кадастровым номером 36:27:0220007:51 имел следующий вид использования по документу: «Машинный двор». В соответствии с пунктом 55 Методических указаний № П/0336 данный объект оценки в результате группировки отнесён к 6 сегменту «Производственная деятельность» с присвоением кода расчета вида использования 01:181 «Обеспечение сельскохозяйственного производства. Размещение машинно-транспортных и ремонтных станций, ангаров и гаражей для сельскохозяйственной техники», наименование расчетной подгруппы: Все ОНПРОИЗВОДСТВО\ПРОМ\СНП.

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

В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:

При составлении отчета нарушено требование ст. 11 Федерального закона «Об оценочной деятельности в РФ» № 135-ФЗ «отчет не должен допускать неоднозначное толкование или вводить в заблуждение» и требование пп. 3 п. 2 ФСО VI «отчет должен содержать достаточное количество сведений, позволяющее квалифицированному специалисту, не участвовавшему в процессе оценки объекта

оценки, понять логику и объем проведенного оценщиком исследования, убедиться в его соответствии заданию на оценку и достаточности для цели оценки».

Оценщик не обосновал применение к объекту оценки методики, изложенной в статье "Экономическая оценка недвижимости и зоны с особыми условиями использования территорий - особенности учета и его методическое обеспечение" д-ра экон.наук, профессора ФГБОУ ВО "ВГТУ" В.М. Кругляковой (с. 76-78 отчета).

Расчет величины корректировки на наличие улучшений на земельном участке для аналога № 2 (с. 82 отчета) не соответствует методике расчета, представленной НКО "Ассоциация развития рынка недвижимости "СтатРиелт", на которую ссылается оценщик.

Нарушено требование пп б) п. 22 ФСО № 7 «в качестве аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным». В отчете (с. 42,74) аналог №3 не сопоставим с объектом оценки по основным ценообразующим факторам. Вид разрешенного использования аналога № 3 – для цветочно-оранжерейного хозяйства, что свидетельствует о том, что земельный участок предназначен для выращивания сельскохозяйственной продукции. Использование в расчетах данного аналога необоснованно.

ВЫВОД

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

Председательствующим на голосование вынесен вопрос об отклонении заявления о пересмотре кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером **36:27:0220007:51**.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 8:

Члены комиссии	За	Против
Москалев Алексей Игоревич	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Волков Владимир Викторович	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Провоторова Ольга Сергеевна	За	

за – 6 членов комиссии;
против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Отклонить заявление.

Вопрос 9. Рассмотрение заявления ООО «ВОСТОК-АГРО» (ОГРН 1023601231532, 396630, Воронежская область, Россошанский р-н, с. Евстратовка, ул. Пролетарская, д. 3) от 06.09.2023 № 346 (кадастровый номер 36:27:0000000:261).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:27:0000000:261 Воронежская область, р-н Россошанский
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	278 817,12
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 Ассоциация «Русское общество оценщиков»
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	ООО «Оценка Черноземья»
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	54 292,00

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

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией ГБУ ВО «ЦГКО ВО» (исх. №52/3-12/380 от 20.09.2023), согласно которой в Перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром, земельный участок с кадастровым номером 36:27:0000000:261 имел следующий вид использования по документу: «Для проектирования и строительства объекта "Электроснабжение объектов ООО "Восток-Агро"». В соответствии с пунктом 55 Методических указаний № П/0336 данный объект оценки в результате группировки отнесён к 6 сегменту «Производственная деятельность» с присвоением кода расчета вида использования 06:080 «Связь. Размещение объектов связи, радиовещания, телевидения, включая воздушные радиорелейные, надземные и подземные кабельные линии связи, линии радиодиффузии, антенные поля, усилительные пункты на кабельных линиях связи, инфраструктуры спутниковой связи и телерадиовещания, за исключением объектов связи, размещение которых предусмотрено кодом расчета вида использования 03:011», наименование расчетной подгруппы: Все ОНПРОИЗВОДСТВО\Линейные.

Кадастровая стоимость данного объекта рассчитывалась методом УПКС, расчет кадастровой стоимости по средним значениям минимальных УПКС по МР.

В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:

При составлении отчета нарушено требование ст. 11 Федерального закона «Об оценочной деятельности в РФ» № 135-ФЗ «отчет не должен допускать неоднозначное толкование или вводить в заблуждение» и требование пп. 3 п. 2 ФСО VI «отчет должен содержать достаточное количество сведений, позволяющее квалифицированному специалисту, не участвовавшему в процессе оценки объекта оценки, понять логику и объем проведенного оценщиком исследования, убедиться в

его соответствии заданию на оценку и достаточности для цели оценки».

Оценщик не обосновал применение к объекту оценки методики, изложенной в статье "Экономическая оценка недвижимости и зоны с особыми условиями использования территорий- особенности учета и его методическое обеспечение" д-ра экон.наук, профессора ФГБОУ ВО "ВГТУ" В.М. Кругляковой (сс. 77-81 отчета).

Расчет величины корректировки на наличие улучшений на земельном участке для аналога № 2 (сс. 87-88 отчета) не соответствует методике расчета, представленной НКО "Ассоциация развития рынка недвижимости "СтатРиелт", на которую ссылается оценщик.

Нарушено требование пп б) п. 22 ФСО № 7 «в качестве аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным». В отчете (с. 42,76) аналог №3 не сопоставим с объектом оценки по основным ценообразующим факторам. Вид разрешенного использования аналога № 3 – для цветочно-оранжерейного хозяйства, что свидетельствует о том, что земельный участок предназначен для выращивания сельскохозяйственной продукции. Использование в расчетах данного аналога необоснованно.

ВЫВОД

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

Председательствующим на голосование вынесен вопрос об отклонении заявления о пересмотре кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером **36:27:0000000:261**.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 9:

Члены комиссии	За	Против
Москалев Алексей Игоревич	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Волков Владимир Викторович	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Провоторова Ольга Сергеевна	За	

за – 6 членов комиссии;
против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Отклонить заявление.

Вопрос 10. Рассмотрение заявления ООО «ВОСТОК-АГРО» (ОГРН 1023601231532, 396630, Воронежская область, Россошанский р-н, с. Евстратовка, ул. Пролетарская, д. 3) от 06.09.2023 № 347 (кадастровый номер 36:27:0560020:6).

Предметом спора является:

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

Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:27:0560020:6 Воронежская область, р-н Россошанский, с. Новая Калитва, ул. Первомайская, 40
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	3 350 293,56
Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.
Сведения о СРО оценщиков, члены которой осуществили определение рыночной стоимости объекта недвижимости	Саморегулируемая организация Ассоциация «Русское общество оценщиков»
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	ООО «Оценка Черноземья»
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	1 211 436,00

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

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией ГБУ ВО «ЦГКО ВО» (исх. №52/3-12/380 от 20.09.2023), согласно которой в Перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром, земельный участок с кадастровым номером 36:27:0560020:6 имел следующий вид использования по документу: «Под зерноток». В соответствии с пунктом 55 Методических указаний № П/0336 данный объект оценки в результате группировки отнесён к 6 сегменту «Производственная деятельность» с присвоением кода расчета вида использования 01:150 «Хранение и переработка сельскохозяйственной продукции. Размещение зданий, сооружений, используемых для производства, хранения, первичной и глубокой переработки сельскохозяйственной продукции», наименование расчетной подгруппы: Все ОНПРОИЗВОДСТВОПРОМ\СНП.

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

В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:

При составлении отчета нарушено требование ст. 11 Федерального закона «Об оценочной деятельности в РФ» №135-ФЗ «отчет не должен допускать неоднозначное толкование или вводить в заблуждение» и требование пп.3 п.2 ФСО VI «отчет должен содержать достаточное количество сведений, позволяющее квалифицированному специалисту, не участвовавшему в процессе оценки объекта оценки, понять логику и объем проведенного оценщиком исследования, убедиться в его соответствии заданию на оценку и достаточности для цели оценки».

Оценщик не обосновал применение к объекту оценки методики, изложенной в статье "Экономическая оценка недвижимости и зоны с особыми условиями использования территорий- особенности учета и его методическое обеспечение" д-ра экон.наук, профессора ФГБОУ ВО "ВГТУ" В.М. Кругляковой (сс.

79-84 отчета).

Расчет величины корректировки на наличие улучшений на земельном участке для аналога №2 (с. 88 отчета) не соответствует методике расчета, представленной НКО "Ассоциация развития рынка недвижимости "СтатРиелт", на которую ссылается оценщик.

Нарушено требование пп б) п. 22 ФСО № 7 «в качестве аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным». В отчете (с.45,78) аналог №3 не сопоставим с объектом оценки по основным ценообразующим факторам. Вид разрешенного использования аналога №3 – для цветочно-оранжерейного хозяйства, что свидетельствует о том, что земельный участок предназначен для выращивания сельскохозяйственной продукции. Использование в расчетах данного аналога необоснованно.

ВЫВОД

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

Председательствующим на голосование вынесен вопрос об отклонении заявления о пересмотре кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером **36:27:0560020:6**.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 10:

Члены комиссии	За	Против
Москалев Алексей Игоревич	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Волков Владимир Викторович	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Провоторова Ольга Сергеевна	За	

за – 6 членов комиссии;
против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Отклонить заявление.

Вопрос 11. Рассмотрение заявления ООО «ВОСТОК-АГРО» (ОГРН 1023601231532, 396630, Воронежская область, Россошанский р-н, с. Евстратовка, ул. Пролетарская, д. 3) от 06.09.2023 № 348 (кадастровый номер 36:27:0830002:11).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:27:0830002:11 Воронежская область, р-н Россошанский, с. Терновка, ул. Урожайная, 16
Кадастровая стоимость объекта	5 705 087,85

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 Ассоциация «Русское общество оценщиков»
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	ООО «Оценка Черноземья»
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	3 582 855,00

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

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией ГБУ ВО «ЦГКО ВО» (исх. №52/3-12/380 от 20.09.2023), согласно которой в Перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром, земельный участок с кадастровым номером 36:27:0830002:11 имел следующий вид использования по документу: «Зерноток». В соответствии с пунктом 55 Методических указаний № П/0336 данный объект оценки в результате группировки отнесён к 6 сегменту «Производственная деятельность» с присвоением кода расчета вида использования 01:150 «Хранение и переработка сельскохозяйственной продукции. Размещение зданий, сооружений, используемых для производства, хранения, первичной и глубокой переработки сельскохозяйственной продукции», наименование расчетной подгруппы: Все ОНПРОИЗВОДСТВО\ПРОМ\СНП.

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

В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:

При составлении отчета нарушено требование ст. 11 Федерального закона «Об оценочной деятельности в РФ» № 135-ФЗ «отчет не должен допускать неоднозначное толкование или вводить в заблуждение» и требование пп. 3 п. 2 ФСО VI «отчет должен содержать достаточное количество сведений, позволяющее квалифицированному специалисту, не участвовавшему в процессе оценки объекта оценки, понять логику и объем проведенного оценщиком исследования, убедиться в его соответствии заданию на оценку и достаточности для цели оценки».

Оценщик не обосновал применение к объекту оценки методики, изложенной в статье "Экономическая оценка недвижимости и зоны с особыми условиями использования территорий- особенности учета и его методическое обеспечение" д-ра экон.наук, профессора ФГБОУ ВО "ВГТУ" В.М. Кругляковой (сс. 81-84 отчета).

Расчет величины корректировки на наличие улучшений на земельном участке для аналога № 2 (сс. 88-89 отчета) не соответствует методике расчета, представленной НКО "Ассоциация развития рынка недвижимости "СтатРиелт", на которую ссылается оценщик.

Нарушено требование пп б) п. 22 ФСО № 7 «в качестве аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным». В отчете (с. 47,81) аналог № 3 не сопоставим с объектом оценки по основным ценообразующим факторам. Вид разрешенного использования аналога № 3 – для цветочно-оранжерейного хозяйства, что свидетельствует о том, что земельный участок предназначен для выращивания сельскохозяйственной продукции. Использование в расчетах данного аналога необоснованно.

ВЫВОД

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

Председательствующим на голосование вынесен вопрос об отклонении заявления о пересмотре кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером **36:27:0830002:11**.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 11:

Члены комиссии	За	Против
Москалев Алексей Игоревич	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Волков Владимир Викторович	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Провоторова Ольга Сергеевна	За	

за – 6 членов комиссии;
против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Отклонить заявление.

Вопрос 12. Рассмотрение заявления ООО «ВОСТОК-АГРО» (ОГРН 1023601231532, 396630, Воронежская область, Россошанский р-н, с. Евстратовка, ул. Пролетарская, д. 3) от 06.09.2023 № 349 (кадастровый номер 36:27:0220009:2).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:27:0220009:2 Воронежская область, р-н Россошанский, с. Евстратовка, ул. Молодежная, 4
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	11 015 987,20
Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на

	которую была установлена его кадастровая стоимость.
Сведения о СРО оценщиков, члены которой осуществили определение рыночной стоимости объекта недвижимости	Саморегулируемая организация Ассоциация «Русское общество оценщиков»
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	ООО «Оценка Черноземья»
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	5 809 212,00

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

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией ГБУ ВО «ЦГКО ВО» (исх. №52/3-12/380 от 20.09.2023), согласно которой в Перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром, земельный участок с кадастровым номером 36:27:0220009:2 имел следующий вид использования по документу: «Зерноток». В соответствии с пунктом 55 Методических указаний № П/0336 данный объект оценки в результате группировки отнесён к 6 сегменту «Производственная деятельность» с присвоением кода расчета вида использования 01:150 «Хранение и переработка сельскохозяйственной продукции. Размещение зданий, сооружений, используемых для производства, хранения, первичной и глубокой переработки сельскохозяйственной продукции», наименование расчетной подгруппы: Все ОНПРОИЗВОДСТВОПРОМ\СНП.

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

В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:

При составлении отчета нарушено требование ст. 11 Федерального закона «Об оценочной деятельности в РФ» № 135-ФЗ «отчет не должен допускать неоднозначное толкование или вводить в заблуждение» и требование пп. 3 п. 2 ФСО VI «отчет должен содержать достаточное количество сведений, позволяющее квалифицированному специалисту, не участвовавшему в процессе оценки объекта оценки, понять логику и объем проведенного оценщиком исследования, убедиться в его соответствии заданию на оценку и достаточности для цели оценки».

Оценщик не обосновал применение к объекту оценки методики, изложенной в статье "Экономическая оценка недвижимости и зоны с особыми условиями использования территорий- особенности учета и его методическое обеспечение" д-ра экон.наук, профессора ФГБОУ ВО "ВГТУ" В.М. Кругляковой (сс. 79-82 отчета).

Расчет величины корректировки на наличие улучшений на земельном участке для аналога № 2 (с. 86 отчета) не соответствует методике расчета, представленной НКО "Ассоциация развития рынка недвижимости "СтатРиелт", на которую ссылается оценщик.

Нарушено требование пп б) п. 22 ФСО № 7 «в качестве аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому

из указанных факторов должно быть единообразным». В отчете (с. 45,78) аналог № 3 не сопоставим с объектом оценки по основным ценообразующим факторам. Вид разрешенного использования аналога № 3 – для цветочно-оранжерейного хозяйства, что свидетельствует о том, что земельный участок предназначен для выращивания сельскохозяйственной продукции. Использование в расчетах данного аналога необоснованно.

ВЫВОД

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

Председательствующим на голосование вынесен вопрос об отклонении заявления о пересмотре кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером **36:27:0220009:2**.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 12:

Члены комиссии	За	Против
Москалев Алексей Игоревич	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Волков Владимир Викторович	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Провоторова Ольга Сергеевна	За	

за – 6 членов комиссии;

против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Отклонить заявление.

Вопрос 13. Рассмотрение заявления ООО «Кирпич» (ОГРН 1113619000230, 397852, Воронежская область, Острогожский р-н, г. Острогожск, пер. Красина, д. 2А) от 06.09.2023 № 350 (кадастровый номер 36:19:0103075:198).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:19:0103075:198 Воронежская область, Острогожский район, город Острогожск, переулок Красина, 2
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	27 875 895,00
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	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.)	15 373 500,00

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

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией ГБУ ВО «ЦГКО ВО» (исх. №52/3-12/380 от 20.09.2023), согласно которой в Перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром, земельный участок с кадастровым номером 36:19:0103075:198 имел следующий вид использования по документу: «Для производственных целей». 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 «Производственная деятельность», наименование расчетной подгруппы: Все ОНПРОИЗВОДСТВОПРОМГНП.

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

В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:

При составлении отчета нарушено требование п.п. 3 п. 2 ФСО VI, согласно которому, отчет должен содержать достаточное количество сведений, позволяющее квалифицированному специалисту, не участвовавшему в процессе оценки объекта оценки, понять логику и объем проведенного оценщиком исследования, убедиться в его соответствии заданию на оценку и достаточности для цели оценки.

Местоположение аналога № 2 в пределах населенного пункта без обоснования определено как центр деловой активности (сс. 41, 44, 47). Описание окружающей застройки аналога противоречит данным публичной кадастровой карты Росреестра, в соответствии с которыми, объект расположен в окружении индивидуальной жилой застройки. Крупные торговые объекты, а также, социально значимые объекты, характеризующие центр деловой активности населенного пункта, в окружении аналога № 2 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 **36:19:0103075:198**.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 13:

Члены комиссии	За	Против
Москалев Алексей Игоревич	За	

Сенцова Марина Владимировна	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Волков Владимир Викторович	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Провоторова Ольга Сергеевна	За	

за – 6 членов комиссии;
против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Отклонить заявление.

Вопрос 14. Рассмотрение заявления ООО «Кирпич» (ОГРН 1113619000230, 397852, Воронежская область, Острогожский р-н, г. Острогожск, пер. Красина, д. 2А) от 06.09.2023 № 351 (кадастровый номер 36:19:8100010:97).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Земельный участок 36:19:8100010:97
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	Воронежская область, р-н Острогожский, в районе объездной дороги г. Острогожска, восточнее пруда 100 м
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	6 026 405,04
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.)	3 620 700,00

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

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией ГБУ ВО «ЦГКО ВО» (исх. №52/3-12/380 от 20.09.2023), согласно которой в Перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром, земельный участок с кадастровым номером 36:19:8100010:97 имел следующий вид использования по документу: «Для размещения карьера по добыче глины». 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 06:010 «Недропользование. Осуществление геологических изысканий, разведка и добыча полезных ископаемых открытым (карьеры, отвалы) способом», наименование расчетной подгруппы: Все ОНПРОИЗВОДСТВО\ПРОМ\Карьеры.

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

В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:

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

Площадь аналога № 1 не сопоставима с площадью объекта оценки, превышая её в двадцать пять раз (с. 45, табл. 12).

ВЫВОД

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

Председательствующим на голосование вынесен вопрос об отклонении заявления о пересмотре кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером **36:19:8100010:97**.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 14:

Члены комиссии	За	Против
Москалев Алексей Игоревич	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Волков Владимир Викторович	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Провоторова Ольга Сергеевна	За	

за – 6 членов комиссии;
против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Отклонить заявление.

Вопрос 15. Рассмотрение заявления ООО «Автотехсервис Плюс» (ОГРН 1123668037437, 394065, Воронежская область, г. Воронеж, пр-кт Патриотов, д. 25/1) от 06.09.2023 № 352 (кадастровый номер 36:34:0508001:17519).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:34:0508001:17519 Воронежская область, городской округ город Воронеж, город Воронеж, проспект Патриотов, 25/1
Кадастровая стоимость объекта	22 007 500,32

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 Ассоциация «Русское общество оценщиков»
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	ООО "Консультационно-аналитический центр "Ритм & Ко"
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	19 400 970,00

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

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией администрации городского округа город Воронеж (вх. от 14.09.2023 № 52/3-1-22/161), согласно которой администрация городского округа город Воронеж считает нецелесообразным уменьшение кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 36:34:0508001:17519.

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией ГБУ ВО «ЦГКО ВО» (исх. №52/3-12/380 от 20.09.2023), согласно которой в Перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром, земельный участок с кадастровым номером 36:34:0508001:17519 имел следующий вид использования по документу: «склады». В соответствии с пунктом 55 Методических указаний № П/0336 данный объект оценки в результате группировки отнесён к 6 сегменту «Производственная деятельность» с присвоением кода расчета вида использования 06:090 «Склады. Размещение сооружений, имеющих назначение по временному хранению, распределению и перевалке грузов (за исключением хранения стратегических запасов), не являющихся частями производственных комплексов, на которых был создан груз: промышленные базы, склады, погрузочные терминалы и доки, за исключением железнодорожных перевалочных складов», наименование расчетной подгруппы: Все ОНПРОИЗВОДСТВОПРОМВоронеж.

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 **36:34:0508001:17519** в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 15:

Члены комиссии	За	Против
Москалев Алексей Игоревич	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Волков Владимир Викторович	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Провоторова Ольга Сергеевна	За	

за – 6 членов комиссии;
против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Определить кадастровую стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером **36:34:0508001:17519** в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

Вопрос 16. Рассмотрение заявления ООО фирма «Старт» (ОГРН 1033600048151, 396002, Воронежская область, Рамонский р-н, Айдаровское с.п., тер. Промышленная, ул. 1-я Промышленная зона, зд. 10, оф.3) от 06.09.2023 № 353 (кадастровый номер 36:25:6944000:514).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:25:6944000:514 Воронежская область, Рамонский р-н, НСТ «Авиатор» (с Айдарово)
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	31 691 160,50
Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.
Сведения о СРО оценщиков, члены которой осуществили определение рыночной стоимости объекта недвижимости	Саморегулируемая организация оценщиков «Союз «Федерация Специалистов Оценщиков»
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	ООО «НПЦ «ПроАльянс»
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	9 498 000,00

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

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией ГБУ ВО «ЦГКО ВО» (исх. №52/3-12/380 от 20.09.2023), согласно которой в Перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром, земельный участок с кадастровым номером 36:25:6944000:514 имел следующий вид использования по документу: «Автомобильный транспорт». В соответствии с пунктом 55 Методических указаний № П/0336 данный объект оценки в результате группировки отнесен к сегменту 7 «Транспорт» с присвоением кода расчета вида использования 07:023 «Автомобильный транспорт. Под оборудование для открытых стоянок автомобильного транспорта», наименование расчетной группы Все ОН\ ТРАНСПОРТ \ УПКС.

Кадастровая стоимость данного объекта рассчитывалась в группе расчета «ТРАНСПОРТ/УПКС» сравнительным подходом методом УПКС.

В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:

При составлении отчета нарушено требование статьи 11 Федерального закона об оценочной деятельности в Российской Федерации № 135-ФЗ, согласно которому отчет не должен допускать неоднозначного толкования или вводить в заблуждение.

В отчете необоснованно отсутствует корректировка на наличие свободного подъезда к участку для аналогов № 1 и № 3 (с. 63 отчета). К аналогам № 1 и № 3 доступ осуществляется через соседние участки, к объекту оценки и аналогу № 2 доступ - свободный.

Также, в отчете необоснованно отсутствует корректировка на расположение относительно автомагистрали для аналогов № 2 и № 3. Объект оценки находится в непосредственной близости от крупной автодороги, аналоги № 2 и № 3 расположены на удалении от крупной автодороги. Расположение объекта оценки и аналогов относительно «красной линии» (с. 63 отчета) не соответствует описанию корректировки на расположение относительно автомагистрали в справочнике оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Часть I (Лейфер Л.А. Нижний Новгород, 2022) сс. 277 – 278, на который ссылается Оценщик.

Также нарушено требование п. 22 д. 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 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 отсутствуют такие поправки как «Асфальтирование участка», «Транспортная доступность (Асфальтирование подъездного пути к участку)». Отсутствие данных корректировок значительно занижает стоимость объекта оценки.

Корректировка да дату предложения рассчитана на основании информации после даты оценки (с. 57 отчета), что нарушает требование п. 12 ФСО III – в процессе оценки оценщик использует информацию, доступную участникам рынка на дату оценки.

ВЫВОД

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

Председательствующим на голосование вынесен вопрос об отклонении заявления о пересмотре кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером **36:25:6944000:514**.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 16:

Члены комиссии	За	Против
Москалев Алексей Игоревич	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Волков Владимир Викторович	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Провоторова Ольга Сергеевна	За	

за – 6 членов комиссии;
против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Отклонить заявление.

Вопрос 17. Рассмотрение заявления ООО фирма «Старт» (ОГРН 1033600048151, 396002, Воронежская область, Рамонский р-н, Айдаровское с.п., тер. Промышленная, ул. 1-я Промышленная зона, зд. 10, оф.3) от 06.09.2023 № 354 (кадастровый номер 36:25:6945028:327).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:25:6945028:327 Воронежская область, р-н Рамонский, Айдаровское сельское поселение, ул Промышленная, зона 1, участок 8-а
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	3 836 897,34
Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.
Сведения о СРО оценщиков, члены которой осуществили определение рыночной стоимости объекта недвижимости	Саморегулируемая организация оценщиков «Союз «Федерация Специалистов Оценщиков»
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	ООО «НПЦ «ПроАльянс»
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	674 000,00

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

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией ГБУ ВО «ЦГКО ВО» (исх. №52/3-12/380 от 20.09.2023), согласно которой в Перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром, земельный участок с кадастровым номером 36:25:6945028:327 имел следующий вид использования по документу: «Обслуживание автотранспорта». В соответствии с пунктом 55 Методических указаний № П/0336 данный объект оценки в результате группировки отнесен к сегменту 7 «Транспорт» с присвоением кода расчета вида использования 04:090 «Обслуживание автотранспорта в целом. Размещение постоянных или временных гаражей с несколькими стояночными местами, стоянок (парковок), гаражей, в том числе многоярусных, не указанных в кодах расчета вида использования 02:071, 03:012, 04:021, 04:031», наименование расчетной группы Все ОН\ТРАНСПОРТ\УПКС.

Кадастровая стоимость данного объекта рассчитывалась в группе расчета «ТРАНСПОРТ/УПКС» сравнительным подходом методом УПКС.

В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:

При составлении отчета нарушено требование п.п. 3 п. 2 ФСО VI, согласно которому, отчет должен содержать достаточное количество сведений, позволяющее квалифицированному специалисту, не участвовавшему в процессе оценки объекта оценки, понять логику и объем проведенного оценщиком исследования, убедиться в его соответствии заданию на оценку и достаточности для цели оценки, а также, требование статьи 11 Федерального закона об оценочной деятельности в Российской Федерации № 135-ФЗ, согласно которому отчет не должен допускать неоднозначного толкования или вводить в заблуждение.

Нарушено требование пп б) п. 22 ФСО № 7 «в качестве аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. На с. 49 отчета при обосновании корректировок оценщик указал, что все объекты сравнения сопоставимы по данному показателю, поэтому корректировка не применялась.

При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным». В отчете (с. 39, 40, 43) аналоги № 1, 2, 3 не сопоставимы с объектом оценки по основным ценообразующим факторам. Вид разрешенного использования аналога № 1 – для сельскохозяйственного использования, аналога № 2 – для ведения личного подсобного хозяйства, аналога № 3 – для организации крестьянского хозяйства, согласно данным публичной кадастровой карты Росреестра. Тогда как разрешенное использование объекта оценки – обслуживание автотранспорта. Использование в расчетах данных аналогов необоснованно.

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 **36:25:6945028:327**.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 17:

Члены комиссии	За	Против
Москалев Алексей Игоревич	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Волков Владимир Викторович	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Провоторова Ольга Сергеевна	За	

за – 6 членов комиссии;
против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Отклонить заявление.

Вопрос 18. Рассмотрение заявления ООО «Зегель» (ОГРН 1163668071490, 394026, Воронежская область, г. Воронеж, ул. Дружинников, д.5 А, офис 1) от 06.09.2023 № 355 (кадастровый номер 36:34:0209016:1308).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:34:0209016:1308 Воронежская область, г. Воронеж, ул. Дружинников, 5п
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	30 033 975,84
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 организация Ассоциация «Русское общество оценщиков»
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	ООО «АКГ «ИнвестОценка»
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	22 019 988,00

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

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией администрации городского округа город Воронеж (вх. от 14.09.2023 № 52/3-1-22/162), согласно которой администрация городского округа город Воронеж считает

нецелесообразным уменьшение кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 36:34:0209016:1308.

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией ГБУ ВО «ЦГКО ВО» (исх. №52/3-12/380 от 20.09.2023), согласно которой в Перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром, земельный участок с кадастровым номером 36:34:0209016:1308 имел следующий вид использования по документу: «занимаемого автодорогами и площадками на территории завода». 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 06:030 «Легкая промышленность. Здания, сооружения, помещения, предназначенные для текстильной, фарфорово-фаянсовой, электронной промышленности», наименование расчетной подгруппы: Все ОНПРОИЗВОДСТВО\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.

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» Москалев Алексей Игоревич заявил самоотвод по причине личной заинтересованности в исходе голосования в связи с подготовкой отчета об оценке рыночной стоимости по рассматриваемому объекту недвижимости ООО «АКГ «ИнвестОценка».

Председательствующим на голосование вынесен вопрос об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером **36:34:0209016:1308** в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 18:

Члены комиссии	За	Против
Москалев Алексей Игоревич	-	-
Сенцова Марина Владимировна	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Волков Владимир Викторович	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Провоторова Ольга Сергеевна	За	

за – 5 членов комиссии;
против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Определить кадастровую стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером **36:34:0209016:1308** в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

Вопрос 19. Рассмотрение заявления

от

06.09.2023 № 356 (кадастровый номер 36:27:0010417:640).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Здание
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:27:0010417:640 Воронежская область, р-н Россошанский, г. Россошь, ул. Ростовское шоссе, д. 26в/1
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	20 639 720,86
Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.
Сведения о СРО оценщиков, члены которой осуществили определение рыночной стоимости объекта недвижимости	Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков (СМАО)
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	Частнопрактикующий оценщик Трюшникова Юлия Александровна
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	8 100 000,00

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

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией ГБУ ВО «ЦГКО ВО» (исх. №52/3-12/380 от 20.09.2023), согласно которой в Перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром, объект недвижимости с кадастровым номером 36:27:0010417:640 содержал сведения о наименовании – «Административное здание № 2 со складскими помещениями в составе комплекса по хранению сельскохозяйственной продукции»; год завершения строительства – 2019 г., количество этажей - 2, материал стен – Из прочих материалов, класс конструктивной системы – КС-3, группа капитальности – III и(или) IV. В результате группировки объект отнесён к группе: Все ОН\ОЗС\Затратный подход.

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

В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:

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

ВЫВОД

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

Председательствующим на голосование вынесен вопрос об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером **36:27:0010417:640** в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 19:

Члены комиссии	За	Против
Москалев Алексей Игоревич	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Волков Владимир Викторович	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Провоторова Ольга Сергеевна	За	

за – 6 членов комиссии;

против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Определить кадастровую стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером **36:27:0010417:640** в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

Вопросы 20-22. Рассмотрение заявления ООО «Центрально-Черноземная агропромышленная компания» (ОГРН 1113668006088, 394016, Воронежская область, г. Воронеж, Московский проспект, дом 19, корпус Б, офис 12) от 08.09.2023 № 357 (кадастровые номера 36:07:6800010:10, 36:07:6800010:11, 36:07:6800010:56).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:07:6800010:10 обл. Воронежская, р-н Верхнехавский, в северо-западной части кадастрового квартала 36:07:68 00 010
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	1 246 185,12
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 Ассоциация «Русское общество оценщиков»
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	ОАО «Воронежстройинформ»
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	526 969,00

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:07:6800010:11 обл. Воронежская, р-н Верхнехавский, в северо-западной части кадастрового квартала 36:07:68 00 010
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	684 473,31
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.)	324 849,00

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:07:6800010:56 Воронежская обл., р-н Верхнехавский, муниципальное образование Шукавское сельское поселение, земельный участок расположен в юго-восточной части кадастрового квартала: 36:07:6800010
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	8 264 977,50
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	Саморегулируемая организация Ассоциация «Русское общество

рыночной стоимости объекта недвижимости	оценщиков»
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	ОАО «Воронежстройинформ»
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	2 551 300,00

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

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией ГБУ ВО «ЦГКО ВО» (исх. №52/3-12/380 от 20.09.2023), согласно которой в Перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром,

земельный участок с кадастровым номером 36:07:6800010:10 имел следующий вид использования по документу: «Для сельскохозяйственного производства». 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 01:180 «Обеспечение сельскохозяйственного производства в целом. Включает коды расчета вида использования 01:181, 01:182», наименование расчетной подгруппы: Все ОНПРОИЗВОДСТВОПРОММС;

земельный участок с кадастровым номером 36:07:6800010:11 имел следующий вид использования по документу: «Для сельскохозяйственного производства». 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 01:180 «Обеспечение сельскохозяйственного производства в целом. Включает коды расчета вида использования 01:181, 01:182», наименование расчетной подгруппы: Все ОНПРОИЗВОДСТВОПРОММС;

земельный участок с кадастровым номером 36:07:6800010:56 имел следующий вид использования по документу: «Для сельскохозяйственного производства». 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 01:180 «Обеспечение сельскохозяйственного производства в целом. Включает коды расчета вида использования 01:181, 01:182», наименование расчетной подгруппы: Все ОНПРОИЗВОДСТВОПРОММС.

Кадастровая стоимость данных земельных участков рассчитана сравнительным подходом методом статистического (регрессионного) моделирования.

В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:

При составлении отчета нарушено требование п. 8 ФСО VI, согласно которому подтверждение полученной из внешних источников информации должно быть выполнено следующим образом:

в виде ссылок на источники информации, позволяющих идентифицировать источник информации и определить дату ее появления (публикации) или подготовки. В частности, в отчет об оценке включаются прямые ссылки на страницы сайтов информационно-телекоммуникационной сети "Интернет", на которых

размещена информация, а также реквизиты используемых документов и материалов (например, источник, название издания, название статьи, сведения об авторе и дата или период опубликования);

в виде материалов и копий документов, информационных источников, которые с высокой вероятностью недоступны или могут быть в будущем недоступны, в частности, по причине изменения этой информации или адреса страницы в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет", отсутствия информации в открытом доступе (например, информация, предоставленная заказчиком оценки) либо доступ к которым происходит на платной основе; такое раскрытие информации делается с учетом ограничений, связанных с конфиденциальностью информации.

Представленные в приложении к отчету копии интернет страниц объявлений невозможно прочесть (сс. 95-101), что влечет за собой нарушение пп. 2 п. 2 ФСО VI «существенная информация, приведенная в отчете об оценке, должна быть подтверждена путем раскрытия ее источников».

Информация о цене предложения аналога № 3, используемая в расчетах не соответствует информации, указанной в объявлении на с. 100.

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, а также, требование ст. 11 Федерального закона об оценочной деятельности в Российской Федерации № 135-ФЗ, согласно которому отчет не должен допускать неоднозначного толкования или вводить в заблуждение.

При расчете рыночной стоимости земельного участка с кадастровым номером 36:07:6800010:10 используются аналоги, существенно отличающиеся по площади от объекта оценки. Так, площадь объекта оценки с кадастровым номером 36:07:6800010:10 составляет 2 759 кв.м, площадь аналога № 1 – 17 780 кв.м. (отличие в 6 раз), площадь аналога № 2 – 47 998 кв.м. (отличие в 17 раз), площадь аналога № 3 – 29 098 кв.м. (отличие в 10 раз). Согласно данным Справочника оценщика недвижимости – 2022, указанное существенное отличие по площади свидетельствует о том, что подобранные объекты не могут рассматриваться как аналоги.

При расчете рыночной стоимости земельного участка с кадастровым номером 36:07:6800010:11 используются аналоги, существенно отличающиеся по площади от объекта оценки. Площадь объекта оценки с кадастровым номером 36:07:6800010:11 составляет 1 497 кв.м, площадь аналога №1 – 17 780 кв.м. (отличие в 12 раз), площадь аналога №2 – 47 998 кв.м. (отличие в 32 раза), площадь аналога № 3 – 29 098 кв.м. (отличие в 19 раз). Согласно данным Справочника оценщика недвижимости – 2022, указанное существенное отличие по площади свидетельствует о том, что подобранные объекты не могут рассматриваться как аналоги.

Без обоснования не учтено различие объекта оценки и аналога № 3 по фактору «Форма участка». По данным онлайн-сервиса «Публичная кадастровая карта» земельный участок имеет неправильную (вытянутую) форму. Корректировка для аналога № 3 на форму земельного участка в отчете отсутствует.

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 **36:07:6800010:10**.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 20:

Члены комиссии	За	Против
Москалев Алексей Игоревич	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Волков Владимир Викторович	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	-	-
Провоторова Ольга Сергеевна	За	

за – 5 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 **36:07:6800010:11**.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 21:

Члены комиссии	За	Против
Москалев Алексей Игоревич	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Волков Владимир Викторович	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	-	-
Провоторова Ольга Сергеевна	За	

за – 5 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 **36:07:6800010:56**.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 22:

Члены комиссии	За	Против
Москалев Алексей Игоревич	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Волков Владимир Викторович	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	-	-
Провоторова Ольга Сергеевна	За	

за – 5 членов комиссии;
против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Отклонить заявление.

Вопрос 23. Рассмотрение заявления

11.09.2023 № 359 (кадастровый номер 36:27:0260009:125).

от

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Здание
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:27:0260009:125 Воронежская область, р-н Россошанский, с. Жилино, ул. Центральная, д. 12а
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	3 454 236,83
Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.
Сведения о СРО оценщиков, члены которой осуществили определение рыночной стоимости объекта недвижимости	Саморегулируемая организация Ассоциация «Русское общество оценщиков»
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	ООО «Оценка Черноземья»
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	697 557,00

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

оценке».

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией ГБУ ВО «ЦГКО ВО» (исх. №52/3-12/380 от 20.09.2023), согласно которой в Перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром, объект недвижимости с кадастровым номером 36:27:0260009:125 содержит сведения о наименовании: «нежилое здание», площадь – 261,8 кв. м., год завершения строительства – 1976 г., этажность – 1. 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: Все ОН\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 **36:27:0260009:125** в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 23:

Члены комиссии	За	Против
Москалев Алексей Игоревич	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Волков Владимир Викторович	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Провоторова Ольга Сергеевна	За	

за – 6 членов комиссии;
против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Определить кадастровую стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером **36:27:0260009:125** в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

Вопрос 24. Рассмотрение заявления АО «Воронежское пассажирское автотранспортное предприятие №3» (ОГРН 1123668005130, 394038, Воронежская область, г. Воронеж, ул. Пеше-Стрелецкая, д.86) от 11.09.2023 № 360 (кадастровый номер 36:34:0506046:522).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:34:0506046:522 г. Воронеж, ул. Дорожная, 11г
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	40 607 215,00
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 межрегиональная ассоциация оценщиков (СМАО)
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	Частнопрактикующий оценщик Трюшникова Юлия Александровна
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	22 825 000,00

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

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией администрации городского округа город Воронеж (вх. от 14.09.2023 № 52/3-1-22/159), согласно которой администрация городского округа город Воронеж считает нецелесообразным уменьшение кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 36:34:0506046:522.

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией ГБУ ВО «ЦГКО ВО» (исх. №52/3-12/380 от 20.09.2023), согласно которой в Перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром, земельный участок с кадастровым номером 36:34:0506046:522 имел следующий вид использования по документу: «Строительство АЗС». В соответствии с пунктом 55 Методических указаний № П/0336 данный объект оценки в результате группировки отнесён к 6 сегменту «Производственная деятельность» с присвоением кода расчета вида использования 04:095 «Объекты придорожного сервиса. Размещение автозаправочных станций (бензиновых, газовых)», наименование расчетной подгруппы: Все ОНПРОИЗВОДСТВО\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:

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» Провоторова Ольга Сергеевна заявила самоотвод, поскольку представляет орган, который является единственным акционером АО «Воронежское пассажирское автотранспортное предприятие №3».

Председательствующим на голосование вынесен вопрос об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером **36:34:0506046:522** в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 24:

Члены комиссии	За	Против
Москалев Алексей Игоревич	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Волков Владимир Викторович	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Провоторова Ольга Сергеевна	-	-

за – 5 членов комиссии;
против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Определить кадастровую стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером **36:34:0506046:522** в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

Вопрос 25. Рассмотрение заявления ООО «Производственно-технический центр» (ОГРН 1053676522492, 396901, Воронежская область, Семилукский р-н, г. Семилуки, ул. Мурзы, д. 1а/1) от 11.09.2023 № 361 (кадастровый номер 36:28:0104005:102).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:28:0104005:102 Воронежская область, р-н Семилукский, г. Семилуки, ул. Мурзы, уч. № 1а/1
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	20 404 970,46
Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной

	стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.
Сведения о СРО оценщиков, члены которой осуществили определение рыночной стоимости объекта недвижимости	Саморегулируемая организация «Региональная ассоциация оценщиков»
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	ООО «Центр финансовых услуг и консалтинга»
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	9 507 000,00

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

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией ГБУ ВО «ЦГКО ВО» (исх. №52/3-12/380 от 20.09.2023), согласно которой в Перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром, земельный участок с кадастровым номером 36:28:0104005:102 имел следующий вид использования по документу: «Для обслуживания административного здания, сооружений». В соответствии с пунктом 55 Методических указаний № П/0336 данный объект оценки в результате группировки отнесён к 4 сегменту «Предпринимательство» с присвоением кода расчета вида использования 04:010 «Деловое управление. Здания, сооружения, помещения, используемые с целью размещения объектов управленческой деятельности, не связанной с государственным или муниципальным управлением и оказанием услуг, а также с целью обеспечения совершения сделок, не требующих передачи товара в момент их совершения между организациями, в том числе биржевая деятельность (за исключением банковской и страховой деятельности)», наименование расчетной подгруппы: Все ОНПРЕДПРИНИМАТЕЛЬСТВО\Прочие ГНП.

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

В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:

При составлении отчета нарушено требование п.п. 3 п. 2 ФСО VI, согласно которому, отчет должен содержать достаточное количество сведений, позволяющее квалифицированному специалисту, не участвовавшему в процессе оценки объекта оценки, понять логику и объем проведенного оценщиком исследования, убедиться в его соответствии заданию на оценку и достаточности для цели оценки, а также, требование статьи 11 Федерального закона об оценочной деятельности в Российской Федерации № 135-ФЗ, согласно которому отчет не должен допускать неоднозначного толкования или вводить в заблуждение.

Аналоги №№ 1-3, представляющие собой участки под индивидуальную жилую застройку и личное подсобное хозяйство (сс. 60-61), без обоснования отнесены к одному сегменту рынка с объектом оценки, предназначенным для обслуживания административного здания (с. 48).

Для корректировки на удаленность от остановки общественного транспорта аналога № 3 без обоснования использовано соотношение среднего и максимального

значений из расширенного интервала корректировки на красную линию (с. 68).

При составлении отчета нарушено требование п. 22 д ФСО № 7, согласно которому, при применении метода корректировок каждый аналог сравнивается с объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), выявляются различия объектов по этим факторам, и цена аналога или ее удельный показатель корректируется по выявленным различиям.

Не учтено различие объекта оценки и аналога № 1 по фактору наличия на нем на дату оценки здания жилого дома, согласно данным публичной кадастровой карты Росреестра.

ВЫВОД

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

Председательствующим на голосование вынесен вопрос об отклонении заявления о пересмотре кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером **36:28:0104005:102**.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 25:

Члены комиссии	За	Против
Москалев Алексей Игоревич	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Волков Владимир Викторович	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Провоторова Ольга Сергеевна	За	

за – 6 членов комиссии;
против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Отклонить заявление.

Вопрос 26. Рассмотрение заявления ООО «Карьер Стрелица Дальняя - 1» (ОГРН 1203600020942, 394088, Воронежская область, г. Воронеж, б-р Победы, д. 48А, помещ. VI, ком. 10) от 11.09.2023 № 362 (кадастровый номер 36:28:8400015:429).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:28:8400015:429 Воронежская обл., р-н Семилукский, с/с Девицкое, 2300 м западнее дома № 1а по ул. Центральная пос. Стрелица
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	150 528 000,00
Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на

	которую была установлена его кадастровая стоимость.
Сведения о СРО оценщиков, члены которой осуществили определение рыночной стоимости объекта недвижимости	Некоммерческое партнерство «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ»
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	ООО «КОНСАЛТ ЧЕРНОЗЕМЬЯ»
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	43 980 720,00

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

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией ГБУ ВО «ЦГКО ВО» (исх. №52/3-12/380 от 20.09.2023), согласно которой в Перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром, земельный участок с кадастровым номером 36:28:8400015:429 имел следующий вид использования по документу: «Для разработки полезных ископаемых». В соответствии с пунктом 55 Методических указаний № П/0336 данный объект оценки в результате группировки отнесен к сегменту 6 «Производственная деятельность» с присвоением кода расчета вида использования 06:010 «Недропользование. Осуществление геологических изысканий, добыча недр открытым (карьеры, отвалы) способом», наименование расчетной группы Все ОН\ПРОИЗВОДСТВО\ПРОМ\Карьеры.

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

В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:

При составлении отчета нарушено требование ст. 11 Федерального закона «Об оценочной деятельности в РФ» № 135-ФЗ «отчет не должен допускать неоднозначное толкование или вводить в заблуждение» и требование пп.3 п.2 ФСО VI «отчет должен содержать достаточное количество сведений, позволяющее квалифицированному специалисту, не участвовавшему в процессе оценки объекта оценки, понять логику и объем проведенного оценщиком исследования, убедиться в его соответствии заданию на оценку и достаточности для цели оценки».

При расчете рыночной стоимости объекта оценки с применением сравнительного подхода в таблице 11 на сс. 54-57 для аналога № 5 оценщик указал цену продажи 180 руб./кв.м., а на с. 78 отчета приложена копия интернет страницы по аналогу № 5 и из текста объявления следует, что стоимость 1 кв.м 1800 рублей. Следовательно, рыночная информация, используемая в расчете не подтверждена.

Оценщик необоснованно на с. 56 отчета применяет корректировку на местоположение с учетом среднемесячной заработной платы, но при этом не учитывает расстояние до областного центра.

Оценщик необоснованно на с. 55 отчета применяет корректировку на курс доллара США, исследования о влиянии доллара США на стоимость земельных участков не приложены.

ВЫВОД

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

Председательствующим на голосование вынесен вопрос об отклонении заявления о пересмотре кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером **36:28:8400015:429**.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 26:

Члены комиссии	За	Против
Москалев Алексей Игоревич	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Волков Владимир Викторович	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Провоторова Ольга Сергеевна	За	

за – 6 членов комиссии;
против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Отклонить заявление.

Вопрос 27. Рассмотрение заявления

от 12.09.2023 № 363

(кадастровый номер 36:16:0101018:635).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Здание
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:16:0101018:635 Воронежская область, Новоусманский район, село Новая Усмань, ул. Ленина, 297
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	26 670 557,46
Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.
Сведения о СРО оценщиков, члены которой осуществили определение рыночной стоимости объекта недвижимости	Саморегулируемая организация оценщиков «Союз «Федерация Специалистов Оценщиков»
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	ООО «Оценка и консалтинг»
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	18 016 000,00

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

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией администрации Новоусманского муниципального района Воронежской области (вх. от 15.09.2023 № 52/3-1-22/163), согласно которой администрация Новоусманского муниципального района Воронежской области не возражает против снижения кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 36:16:0101018:635.

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией ГБУ ВО «ЦГКО ВО» (исх. №52/3-12/380 от 20.09.2023), согласно которой в Перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром, объект недвижимости с кадастровым номером 36:16:0101018:635 содержал сведения о наименовании – «Универсам»; год завершения строительства – 2018 г., количество этажей - 2, количество подземных этажей – 1, материал стен – из прочих материалов, класс конструктивной системы – КС-3, группа капитальности – III и(или) IV. В результате группировки объект отнесен к группе Все ОНЛОЗС\Затратный подход, код подгруппы: 0402.

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

В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:

При составлении отчета нарушено требование ст. 11 Федерального закона «Об оценочной деятельности в РФ» № 135-ФЗ «отчет не должен допускать неоднозначное толкование или вводить в заблуждение», требование п. 22 б ФСО № 7, согласно которому, «в качестве аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным», и требование пп. 3 п. 2 ФСО VI «отчет должен содержать достаточное количество сведений, позволяющее квалифицированному специалисту, не участвовавшему в процессе оценки объекта оценки, понять логику и объем проведенного оценщиком исследования, убедиться в его соответствии заданию на оценку и достаточности для цели оценки».

В отчете отсутствует обоснование использования величины корректирующего коэффициента на местоположение в пределах населенного пункта. На с. 128 отчета при определении рыночной стоимости объекта недвижимости типовая территориальная зона в пределах населенного пункта для объекта оценки определена как «район крупных автомагистралей города», в то время как местоположение может соответствовать и категории «центры административного района города».

Отчет содержит противоречивую информацию по отбору аналогов. На с. 38 отчета указано, что для расчета подобраны сопоставимые объекты аналоги, в том числе максимально схожие с объектом оценки по площади, тогда как площади аналогов № 4 и № 5, не использованных для расчета, ближе к значению площади объекта оценки, чем площади использованных аналогов №№ 1, 2 и 3. Отсутствие скриншотов объявлений аналогов № 4 и № 5 не позволяет убедиться в обоснованности отказа от их использования. Отказ от использования аналогов № 4

и № 5 на стр.123 отчета не обоснован.

В отчете отсутствует обоснование использования величины процента недозагрузки и коэффициента капитализации. На с. 136 отчета процент недозагрузки принят как для объектов свободного назначения, однако на с. 138 оценщик использует величину коэффициента капитализации как для торговых объектов.

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 **36:16:0101018:635**.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 27:

Члены комиссии	За	Против
Москалев Алексей Игоревич	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Волков Владимир Викторович	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Провоторова Ольга Сергеевна	За	

за – 6 членов комиссии;

против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Отклонить заявление.

Вопросы 28-29. Рассмотрение заявления АО «Хохольский песчаный карьер» (ОГРН 1023601313185, 396840, Воронежская область, Хохольский р-н, р.п. Хохольский, ул. Свободы, д. 126А, офис 1) от 15.09.2023 № 364 (кадастровые номера 36:31:3800011:130, 36:31:3800011:131).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:31:3800011:130 Воронежская область, р-н Хохольский, северо - восточная часть кадастрового квартала 36:31:3800011
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	27 918 809,56
Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.
Сведения о СРО оценщиков, члены которой осуществили определение	Саморегулируемая организация оценщиков «Союз «Федерация

рыночной стоимости объекта недвижимости	Специалистов Оценщиков»
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	ООО «Оценка и консалтинг»
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	17 771 000,00

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:31:3800011:131 Воронежская область, р-н Хохольский, северо-восточная часть кадастрового квартала 36:31:3800011
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	28 762 120,00
Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.
Сведения о СРО оценщиков, члены которой осуществили определение рыночной стоимости объекта недвижимости	Саморегулируемая организация оценщиков «Союз «Федерация Специалистов Оценщиков»
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	ООО «Оценка и консалтинг»
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	18 048 000,00

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

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией ГБУ ВО «ЦГКО ВО» (исх. №52/3-12/380 от 20.09.2023), согласно которой в Перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром,

земельный участок с кадастровым номером 36:31:3800011:130 имел следующий вид использования по документу: «Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения». В соответствии с пунктом 55 Методических указаний № П/0336 данный объект оценки в результате группировки отнесен к сегменту 6 «Производственная деятельность» с присвоением кода расчета вида использования 06:000 «Производственная деятельность», наименование расчетной группы Все ОН\ПРОИЗВОДСТВОПРОМ\МС;

земельный участок с кадастровым номером 36:31:3800011:131 имел следующий вид использования по документу: «Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли

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

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 **36:31:3800011:130** в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 28:

Члены комиссии	За	Против
Москалев Алексей Игоревич	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Волков Владимир Викторович	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Провоторова Ольга Сергеевна	За	

за – 6 членов комиссии;
против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Определить кадастровую стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером **36:31:3800011:130** 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 **36:31:3800011:131** в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 29:

Члены комиссии	За	Против
Москалев Алексей Игоревич	За	

Сенцова Марина Владимировна	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Волков Владимир Викторович	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Провоторова Ольга Сергеевна	За	

за – 6 членов комиссии;
против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Определить кадастровую стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером **36:31:3800011:131** в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

Вопрос 30. Рассмотрение заявления

от

15.09.2023 № 366 (кадастровый номер 36:34:0305002:48).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:34:0305002:48 Воронежская область, г. Воронеж, проезд Монтажный, 1-в
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	2 262 100,80
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 межрегиональная ассоциация оценщиков (СМАО)
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	Частнопрактикующий оценщик Трюшникова Юлия Александровна
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	1 655 000,00

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

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией администрации городского округа город Воронеж (вх. от 18.09.2023 № 52/3-1-22/164), согласно которой администрация городского округа город Воронеж считает нецелесообразным уменьшение кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 36:34:0305002:48.

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией ГБУ ВО «ЦГКО ВО» (исх. №52/3-12/380 от 20.09.2023), согласно которой в Перечне

объектов оценки, предоставленном Росреестром, земельный участок с кадастровым номером 36:34:0305002:48 имел следующий вид использования по документу: «Складское помещение». В соответствии с пунктом 55 Методических указаний № П/0336 данный объект оценки в результате группировки отнесён к 6 сегменту «Производственная деятельность» с присвоением кода расчета вида использования 06:090 «Склады. Размещение сооружений, имеющих назначение по временному хранению, распределению и перевалке грузов (за исключением хранения стратегических запасов), не являющихся частями производственных комплексов, на которых был создан груз: промышленные базы, склады, погрузочные терминалы и доки, за исключением железнодорожных перевалочных складов», наименование расчетной подгруппы: Все ОНПРОИЗВОДСТВОПРОМВоронеж.

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

В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:

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

ВЫВОД

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

Председательствующим на голосование вынесен вопрос об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером **36:34:0305002:48** в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 30:

Члены комиссии	За	Против
Москалев Алексей Игоревич	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Волков Владимир Викторович	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Провоторова Ольга Сергеевна	За	

за – 6 членов комиссии;
против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Определить кадастровую стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером **36:34:0305002:48** в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

Председательствующий подвел итоги заседания и объявил заседание закрытым.