



**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 № 7

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

22.06.2023

г. Воронеж, пл. Ленина,
д.12, каб.216

Председатель Комиссии

Сергей Валентинович
Юсупов

Секретарь Комиссии

Екатерина Юрьевна
Башкатова

ПРИСУТСТВОВАЛИ:

члены Комиссии:

Начальник отдела землеустройства, мониторинга
земель и кадастровой оценки недвижимости
Управления Росреестра по Воронежской области
(заместитель председателя)

Геннадий Алексеевич
Калабухов

Заместитель руководителя департамента финансов
Воронежской области

Владимир Викторович
Волков

Консультант исполнительного аппарата
Ассоциации «Совет муниципальных образований
Воронежской области»

Александр Дмитриевич
Кнуров

Общественный представитель Уполномоченного
по защите прав предпринимателей в Воронежской
области

Марина Владимировна
Сенцова

Присутствовали:

Директор ГБУ ВО «ЦГКО ВО»

Сергей Николаевич
Третьяков

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

Елена Вячеславовна
Немцова

Юрисконсульт второй категории Нововоронежского
Филиала ООО «АтомТеплоЭлектроСеть»

Екатерина Николаевна
Лаврова

Первый заместитель генерального директора
ООО «Альянс»

Игорь Анатольевич
Прокопенко

Юрисконсульт ООО «Альянс»

Анна Валентиновна
Юрасова

Докладчик Сергей Валентинович Юсупов

Председательствующий сообщил, что на заседании присутствуют 5 членов комиссии, кворум имеется, после чего объявил заседание открытым.

ПОВЕСТКА ДНЯ:

1. Рассмотрение заявления общества с ограниченной ответственностью «АтомТеплоЭлектроСеть» (ОГРН 1107746591512, 115054, г. Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Замоскворечье, ул. Щипок, д. 22, стр. 1, помещ. 1П) от 29.05.2023 № 171 (кадастровый номер 36:33:0003504:21).

2. Рассмотрение заявления акционерного общества «Разнооптторг» (ОГРН 1023601545131, 394028, г. Воронеж, ул. Димитрова, д. 120) от 29.05.2023 № 172 (кадастровый номер 36:34:0305002:17).

3. Рассмотрение заявления акционерного общества «Разнооптторг» (ОГРН 1023601545131, 394028, г. Воронеж, ул. Димитрова, д. 120) от 29.05.2023 № 172 (кадастровый номер 36:34:0305002:18).

4. Рассмотрение заявления автономной некоммерческой организации дополнительного профессионального образования «Техническая академия Росатома» (ОГРН 1174027012830, 249031, Калужская область, г. Обнинск, ул. Курчатова, д. 21) от 30.05.2023 № 174 (кадастровый номер 36:33:0002401:7).

5. Рассмотрение заявления автономной некоммерческой организации дополнительного профессионального образования «Техническая академия Росатома» (ОГРН 1174027012830, 249031, Калужская область, г. Обнинск, ул. Курчатова, д. 21) от 30.05.2023 № 175 (кадастровый номер 36:33:0003206:173).

6. Рассмотрение заявления

от 31.05.2023 № 176 (кадастровый номер 36:03:0100033:19).

7. Рассмотрение заявления акционерного общества «Воронежское похоронное бюро» (ОГРН 1153668060590, 394062, г. Воронеж, ул. Героев Сибириков, д. 2/1) от 31.05.2023 № 177 (кадастровый номер 36:34:0505001:757).

8-9. Рассмотрение заявления общества с ограниченной ответственностью «Стройтрейдсервис» (ОГРН 1023601546803, 396336, Воронежская область, Новоусманский район, п. Отрадное, ул. Покровская, д. 49) от 31.05.2023 № 178 (кадастровые номера 36:16:2001008:61, 36:16:2001010:543).

10. Рассмотрение заявления общества с ограниченной ответственностью «Восток» (ОГРН 1023601313020, 396830, Воронежская область, Хохольский район, с. Хохол, ул. Ломоносова, д. 16) от 31.05.2023 № 179 (кадастровый номер 36:31:4100015:46).

11-13. Рассмотрение заявления общества с ограниченной ответственностью «Восток» (ОГРН 1023601313020, 396830, Воронежская область, Хохольский район,

с. Хохол, ул. Ломоносова, д. 1б) от 31.05.2023 № 180 (кадастровые номера 36:31:0100002:3, 36:19:0104111:53, 36:33:0002803:707).

14. Рассмотрение заявления акционерного общества «УК-ГЭМ» (ОГРН 1132801004643, 675000, Амурская область, г. Благовещенск, ул. Пионерская, 204) от 31.05.2023 № 181 (кадастровый номер 36:33:0003504:113).

15. Рассмотрение заявления общества с ограниченной ответственностью «Перспектива» (ОГРН 1123668051891, 394036, г. Воронеж, ул. Кольцовская, д. 30, кв. 2) от 01.06.2023 № 182 (кадастровый номер 36:25:6945013:81).

16. Рассмотрение заявления общества с ограниченной ответственностью «Альянс» (ОГРН 1193443004369, 119034, г. Москва, ул. Пречистенка, д. 40/2, стр. 1, офис 29) от 05.06.2023 № 183 (кадастровый номер 36:25:6945014:85).

17. Рассмотрение заявления общества с ограниченной ответственностью «Альянс» (ОГРН 1193443004369, 119034, г. Москва, ул. Пречистенка, д. 40/2, стр. 1, офис 29) от 05.06.2023 № 183 (кадастровый номер 36:25:6945026:3138).

18-20. Рассмотрение заявления индивидуального предпринимателя Соколова Алексея Николаевича (ОГРНИП 320366800047029, 396917, Воронежская область, Семилукский район, с. Стадница, ул. Калинина, д. 10) от 07.06.2023 № 184 (кадастровые номера 36:25:6945016:188, 36:25:6945016:189, 36:25:6945016:297).

21. Рассмотрение заявления общества с ограниченной ответственностью «Метур» (ОГРН 1026605227219, 620066, Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Академическая, д. 18, офис 430) от 08.06.2023 № 186 (кадастровый номер 36:34:0310012:16).

22. Рассмотрение заявления общества с ограниченной ответственностью «Интер-Бизнес» (ОГРН 1033600002480, 394056, г. Воронеж, ул. Степная, 18, оф.3) от 13.06.2023 № 187 (кадастровый номер 36:34:0350004:65).

23. Рассмотрение заявления публичного акционерного общества «Сбербанк России» (ОГРН 1027700132195, 394018, г. Воронеж, ул. 9 Января, д. 28) от 13.06.2023 № 188 (кадастровый номер 36:01:0010510:243).

24. Рассмотрение заявления публичного акционерного общества «Сбербанк России» (ОГРН 1027700132195, 394018, г. Воронеж, ул. 9 Января, д. 28) от 13.06.2023 № 189 (кадастровый номер 36:01:0010510:192).

25. Рассмотрение заявления публичного акционерного общества «Сбербанк России» (ОГРН 1027700132195, 394018, г. Воронеж, ул. 9 Января, д. 28) от 13.06.2023 № 190 (кадастровый номер 36:04:0102046:1387).

26. Рассмотрение заявления
от 15.06.2023 № 191 (кадастровый номер 36:01:0010511:55).

Вопрос 1. Рассмотрение заявления общества с ограниченной ответственностью «АтомТеплоЭлектроСеть» (ОГРН 1107746591512, 115054, г. Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Замоскворечье, ул. Щипок, д. 22, стр. 1, помещ. 1П) от 29.05.2023 № 171 (кадастровый номер 36:33:0003504:21).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:33:0003504:21 Воронежская область, г. Нововоронеж, проезд Заводской, д. 1
Кадастровая стоимость объекта	52 466 947,26

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 «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки»
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	9 810 000,00

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

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией ГБУ ВО «ЦГКО ВО» (исх. от 21.06.2023 № 52/3-12/251), согласно которой в Перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром, земельный участок с кадастровым номером 36:33:0003504:21 имел следующий вид использования по документу: «Земли под промышленными объектами». В соответствии с пунктом 55 Методических указаний № П/0336 данный объект оценки в результате группировки отнесён к 6 сегменту «Производственная деятельность» с присвоением кода расчета вида использования 06:000 «Производственная деятельность», наименование расчетной группы Все ОНПРОИЗВОДСТВОПРОМГНП.

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

В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:

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

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

При выборе аналогов в отчете (сс. 25-26) нарушены требования п.7 ФСО V, поскольку сведения о предложениях не остаются неизменными, оценщику необходимо их документировать, чтобы обеспечить подтверждение этих данных в будущем, в том числе и интервьюирование продавца. На с.32 отчета оценщик указал

что «Для обеспечения проверяемости результатов Оценщик приводит уточненную информацию об объектах-аналогах, с указанием контактной информации агентства или представителя собственника, которые сообщили Оценщику данную информацию», однако уточняющая информация об аналогах отсутствует.

Невозможно определить сопоставимость аналогов № 1, 2 и 3 с оцениваемым объектом по ценообразующим факторам при расчете стоимости земельного участка. Точное местоположение аналогов № 1, 2 и 3 не определено, что свидетельствует об отсутствии достоверной и достаточной информации о характеристиках аналога.

На с.25 отчета при анализе фактических данных о ценах предложений на земельные участки под производственно-складскую застройку, расположенные в

Воронежской области, оценщик без обоснования определил удельный показатель рыночной стоимости аналога № 1 в размере 156 руб./кв.м., тогда как в тексте объявления указано, что цена за 1 гектар 12 000 000 рублей (1200руб./кв.м), таким образом границы диапазона цен, представленные на стр. 24, не обоснованы.

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 **36:33:0003504:21**.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 1:

Члены комиссии	За	Против
Калабухов Геннадий Алексеевич	За	
Волков Владимир Викторович	За	
Кнуров Александр Дмитриевич	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Юсупов Сергей Валентинович	За	

за – 5 членов комиссии;
против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Отклонить заявление.

Вопрос 2. Рассмотрение заявления акционерного общества «Разнооптторг» (ОГРН 1023601545131, 394028, г. Воронеж, ул. Димитрова, д. 120) от 29.05.2023 № 172 (кадастровый номер 36:34:0305002:17).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:34:0305002:17 Воронежская область, г. Воронеж, ул. Димитрова, 120
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	62 061 545,90
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	Некоммерческое партнерство саморегулируемой организации «Деловой союз оценщиков»
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	ООО «Агентство независимой экспертизы собственности»
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	38 162 270,00

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

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией администрации городского округа город Воронеж (вх. от 07.06.2023 № 52/3-1-22/75), согласно которой администрация городского округа город Воронеж считает нецелесообразным уменьшение кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 36:34:0305002:17.

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией ГБУ ВО «ЦГКО ВО» (исх. от 21.06.2023 № 52/3-12/251), согласно которой в Перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром, земельный участок с кадастровым номером 36:34:0305002:17 имел следующий вид использования по документу: «База». В соответствии с пунктом 44 Приказа Росреестра от 04.08.2021 № П/0336 «Об утверждении Методических указаний о государственной кадастровой оценке» (Зарегистрировано в Минюсте России 17.12.2021 № 66421) данный объект оценки в результате группировки отнесён к 6 сегменту «Производственная деятельность» с присвоением кода расчета вида использования 06:000 «Производственная деятельность», наименование расчетной группы: Все ОН\ПРОИЗВОДСТВО\ПРОМ\Воронеж.

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

В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:

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

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

Федерации № 135-ФЗ, согласно которому, отчет не должен допускать неоднозначного толкования или вводить в заблуждение.

В отчете выявлены противоречия в части позиционирования объекта оценки на рынке и дальнейшего учета данного фактора в оценке. В рамках анализа наиболее эффективного использования на с.26 оценщиком сделан вывод о том, что объект оценки относится к категории земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование – стоянки (гаражи) индивидуальных легковых автомобилей боксового типа, которое является наиболее эффективным. Однако данная информация о виде разрешенного использования противоречит сведениям ЕГРН.

При составлении отчета нарушены требования пп. 2 п. 2 ФСО № VI: «существенная информация, приведенная в отчете об оценке, должна быть подтверждена путем раскрытия ее источников».

В отчете представлена противоречивая информация в отношении местоположения аналога №2. В тексте объявления указано, что объект расположен в г. Воронеж, одновременно с этим приложен скриншот карты с указанием его местоположения, согласно которому объект расположен в Новоусманском районе (с. 33).

Отказ от корректировки на вид передаваемых прав не обоснован. На с. 35 отчета оценщиком представлена информация о том, что объект оценки и аналоги находятся у продавца на праве собственности. Однако в отношении аналога №1 при переходе по ссылке на страницу объявления можно увидеть информацию о том, что продается право аренды (представленная копия отражает объявление и информацию об объекте не полностью).

Отказ от применения корректировки на дату предложения не обоснован. На с. 37 оценщик утверждает, что «так как даты предложения объектов-аналогов совпадают с датой оценки, то корректировка не вводится». Однако, представленные в отчете на сс. 33-34 копии интернет страниц объявлений не подтверждают совпадение с датой оценки, и к тому же не содержат информацию о точной дате объявления (год подачи объявления). Цена предложения аналогов на дату оценки (01.01.2022) не подтверждена.

Не обосновано применена корректировка на транспортную доступность и положение относительно автомагистрали (с. 38 отчета) – аналоги № 1 и № 3 расположены на удалении от автомагистрали. К тому же не приведен источник информации, согласно которому применяется корректировка на транспортную доступность.

В отчете отсутствует обоснование использования значения корректировки на местоположение в пределах города, а также описание используемого источника информации (с. 35).

Допущена арифметическая ошибка при расчете корректировки на площадь на с. 36 отчета. При пересчете по методике, на которую ссылается оценщик, результаты корректирующих значений не совпадают с представленными. К тому же отсутствует описание проведенного оценщиком расчета корректировки.

Представленные в отчете на сс. 33-34 копии интернет страниц объявлений невозможно прочитать.

ВЫВОД

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

Председательствующим на голосование вынесен вопрос об отклонении заявления о пересмотре кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером **36:34:0305002:17**.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 2:

Члены комиссии	За	Против
Калабухов Геннадий Алексеевич	За	
Волков Владимир Викторович	За	
Кнуров Александр Дмитриевич	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Юсупов Сергей Валентинович	За	

за – 5 членов комиссии;
против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Отклонить заявление.

Вопрос 3. Рассмотрение заявления акционерного общества «Разнооптторг» (ОГРН 1023601545131, 394028, г. Воронеж, ул. Димитрова, д. 120) от 29.05.2023 № 172 (кадастровый номер 36:34:0305002:18).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:34:0305002:18 Воронежская область, г. Воронеж, ул. Димитрова, 120
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	26 581 529,40
Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.
Сведения о СРО оценщиков, члены которой осуществили определение рыночной стоимости объекта недвижимости	Некоммерческое партнерство саморегулируемой организации «Деловой союз оценщиков»
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	ООО «Агентство независимой экспертизы собственности»
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	12 945 070,00

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

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией

администрации городского округа город Воронеж (вх. от 07.06.2023 № 52/3-1-22/75), согласно которой администрация городского округа город Воронеж считает нецелесообразным уменьшение кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 36:34:0305002:18.

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией ГБУ ВО «ЦГКО ВО» (исх. от 21.06.2023 № 52/3-12/251), согласно которой в Перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром, земельный участок с кадастровым номером 36:34:0305002:17 имел следующий вид использования по документу: «База». В соответствии с пунктом 44 Приказа Росреестра от 04.08.2021 № П/0336 «Об утверждении Методических указаний о государственной кадастровой оценке» (Зарегистрировано в Минюсте России 17.12.2021 № 66421) данный объект оценки в результате группировки отнесён к 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 группы: Все ОНПРЕДПРИНИМАТЕЛЬСТВО\Воронеж.

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

В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:

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

При составлении отчета нарушено требование пп. 3 п. 2 ФСО № VI, согласно которому отчет должен содержать достаточное количество сведений, позволяющее квалифицированному специалисту, не участвовавшему в процессе оценки объекта оценки, понять логику и объем проведенного оценщиком исследования, убедиться в его соответствии заданию на оценку и достаточности для цели оценки, а также, требование 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 выявлены противоречия в части позиционирования объекта оценки на рынке и дальнейшего учета данного фактора в оценке. На с.21 отчета оценщиком сделан вывод о том, что объект оценки относится к категории земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование – стоянки (гаражи) индивидуальных легковых автомобилей боксового типа. Далее в рамках анализа предложений оценщик рассматривает земельные участки промышленного назначения. Однако данная информация о виде разрешенного использования противоречит сведениям ЕГРН.

При составлении отчета нарушены требования пп. 2 п. 2 ФСО № VI: «существенная информация, приведенная в отчете об оценке, должна быть подтверждена путем раскрытия ее источников».

В отчете представлена противоречивая информация в отношении местоположения аналога №2. В тексте объявления указано, что объект расположен в г. Воронеж, одновременно с этим приложен скриншот карты с указанием его местоположения, согласно которому объект расположен в Новоусманском районе (с. 33).

Отказ от корректировки на вид передаваемых прав не обоснован. На с. 34 отчета оценщиком представлена информация о том, что объект оценки и аналоги находятся у продавца на праве собственности. Однако в отношении аналога № 1 при переходе по ссылке на страницу объявления можно увидеть информацию о том, что продается право аренды (представленная копия отражает объявление и информацию об объекте не полностью).

Отказ от применения корректировки на дату предложения не обоснован. На с. 37 оценщик утверждает, что «так как даты предложения объектов-аналогов совпадают с датой оценки, то корректировка не вводится». Однако, представленные в отчете на сс.32-33 копии интернет страниц объявлений не подтверждают совпадение с датой оценки, и к тому же не содержат информацию о точной дате объявления (год подачи объявления). Цена предложения аналогов на дату оценки (01.01.2022) не подтверждена.

Не обосновано применена корректировка на транспортную доступность и положение относительно автомагистрали (с. 37 отчета) – аналоги № 1 и № 3 расположены на удалении от автомагистрали. К тому же не приведен источник информации, согласно которому применяется корректировка на транспортную доступность.

В отчете отсутствует обоснование использования значения корректировки на местоположение в пределах города, а также описание используемого источника информации (с. 35).

Допущена арифметическая ошибка при расчете корректировки на площадь на с. 35 отчета. При пересчете по методике, на которую ссылается оценщик, результаты корректирующих значений не совпадают с представленными. К тому же отсутствует описание проведенного оценщиком расчета корректировки.

Представленные в отчете на сс. 32-33 копии интернет страниц объявлений невозможно прочитать.

ВЫВОД

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

Председательствующим на голосование вынесен вопрос об отклонении заявления о пересмотре кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером **36:34:0305002:18**.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 3:

Члены комиссии	За	Против
Калабухов Геннадий Алексеевич	За	
Волков Владимир Викторович	За	
Кнуров Александр Дмитриевич	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Юсупов Сергей Валентинович	За	

за – 5 членов комиссии;
против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Отклонить заявление.

Вопрос 4. Рассмотрение заявления автономной некоммерческой организации дополнительного профессионального образования «Техническая академия Росатома» (ОГРН 1174027012830, 249031, Калужская область, г. Обнинск, ул. Курчатова, д. 21) от 30.05.2023 № 174 (кадастровый номер 36:33:0002401:7).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:33:0002401:7 Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Курчатова, 2б
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	34 652 180,81
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 «Межрегиональный союз оценщиков»
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	ООО «А1 групп»
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	19 867 812,00

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

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией ГБУ ВО «ЦГКО ВО» (исх. от 21.06.2023 № 52/3-12/251), согласно которой в Перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром, земельный участок с кадастровым номером 36:33:0002401:7 имел следующий вид использования по документу: «Земли под жилыми зданиями (гостиница)». В соответствии с пунктом 55 Методических указаний № П/0336 данный объект оценки в результате группировки отнесен к сегменту 5 «Отдых (рекреация)» с присвоением кода расчета вида использования 04:070 «Гостиничное обслуживание. Размещение гостиниц, а также иных зданий, используемых с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них, за исключением кодов расчета видов использования 04:097, 05:020, 05:022, 05:030», наименование расчетной группы Все ОН\ ГОСТИНИЦЫ\ГНП.

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

В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:

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

При составлении отчета нарушено требование п. 22 б) и в) ФСО №7 «в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным» и «при проведении оценки должны быть описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов. Использование в расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов должно быть обосновано в отчете об оценке», 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.

Объекты-аналоги № 1 и № 2 расположены вне районных центров (прочие населенные пункты), тогда как оценщик при расчете корректировки на местоположение с. 69 отчета использовал значения для районных центров, чем значительно занизил стоимость объекта оценки.

При расчете корректировки на вид разрешенного использования для объекта-аналога №1 использован коэффициент 0,56 для объектов среднеэтажной жилой застройки, тогда как на с. 90 в скриншоте объявления указано – под строительство коттеджного поселка, а также для строительства многоквартирных домов, то есть малоэтажной многоквартирной жилой застройки. Применение коэффициента 0,56 для объекта-аналога №1 необоснованно.

Описание расчета корректировки на наличие строений под снос не соответствует описанию таблицы 38 на с. 73 отчета.

ВЫВОД

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

Председательствующим на голосование вынесен вопрос об отклонении заявления о пересмотре кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером **36:33:0002401:7**.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 4:

Члены комиссии	За	Против
Калабухов Геннадий Алексеевич	За	
Волков Владимир Викторович	За	
Кнуров Александр Дмитриевич	За	

Сенцова Марина Владимировна	За	
Юсупов Сергей Валентинович	За	

за – 5 членов комиссии;
против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Отклонить заявление.

Вопрос 5. Рассмотрение заявления автономной некоммерческой организации дополнительного профессионального образования «Техническая академия Росатома» (ОГРН 1174027012830, 249031, Калужская область, г. Обнинск, ул. Курчатова, д. 21) от 30.05.2023 № 175 (кадастровый номер 36:33:0003206:173).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:33:0003206:173 Воронежская область, г. Нововоронеж, Южная промзона
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	69 712 211,13
Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.
Сведения о СРО оценщиков, члены которой осуществили определение рыночной стоимости объекта недвижимости	Саморегулируемая организация Ассоциация «Межрегиональный союз оценщиков»
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	ООО «А1 групп»
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	33 451 933,00

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

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией ГБУ ВО «ЦГКО ВО» (исх. от 21.06.2023 № 52/3-12/251), согласно которой в Перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром, земельный участок земельный участок с кадастровым номером 36:33:0003206:173 имел следующий вид использования по документу: «Земли под промышленными объектами». В соответствии с пунктом 55 Методических указаний № П/0336 данный объект оценки в результате группировки отнесен к сегменту 6 «Производственная деятельность» с присвоением кода расчета вида использования 06:000 «Производственная деятельность», наименование расчетной группы Все ОН\ПРОИЗВОДСТВО\ПРОМ\ГНП.

Кадастровая стоимость данного объекта рассчитывалась сравнительным подходом (применение обосновано достаточным количеством информации об объектах-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 **36:33:0003206:173** в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 5:

Члены комиссии	За	Против
Калабухов Геннадий Алексеевич	За	
Волков Владимир Викторович	За	
Кнуров Александр Дмитриевич	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Юсупов Сергей Валентинович	За	

за – 5 членов комиссии;
против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Определить кадастровую стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером **36:33:0003206:173** в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

Вопрос 6. Рассмотрение заявления
от 31.05.2023 № 176 (кадастровый номер
36:03:0100033:19).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:03:0100033:19 Воронежская область, р-н Богучарский, г. Богучар, ул. Дзержинского, 188Г
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	15 151 873,12
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 «Сити-Центр»
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	5 170 000,00

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

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией ГБУ ВО «ЦГКО ВО» (исх. от 21.06.2023 № 52/3-12/251), согласно которой в Перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром, земельный участок с кадастровым номером 36:03:0100033:19 имел следующий вид использования по документу: «Под промышленные объекты». 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 группы Все ОНПРОИЗВОДСТВОПРОМГНП.

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

В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:

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

При составлении отчета нарушено требование ст. 11 Федерального закона «Об оценочной деятельности в РФ» №135-ФЗ «отчет не должен допускать неоднозначное толкование или вводить в заблуждение» и требование пп.2 п.2 ФСО № VI «существенная информация, приведенная в отчете об оценке, должна быть подтверждена путем раскрытия ее источников».

На с. 56 отчета корректировка на дату продажи выполнена без обоснования. Анализом рынка объекта недвижимости не обоснована взаимосвязь индекса потребительских цен на товары и услуги и изменения стоимости земельных участков. Также не приведено описание расчета корректировки на дату, что нарушает требования пп. 3 п. 2 ФСО № VI «отчет должен содержать достаточное количество сведений, позволяющее квалифицированному специалисту, не

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

На с. 62 отчета не обосновано применение корректировки на наличие инженерных коммуникаций. Информация о наличии инженерных коммуникаций всех подобранных аналогов не подтверждена информацией, указанной в объявлениях. Уточнить указанную информацию по телефону не представляется возможным в связи с ретроспективностью используемых аналогов.

Невозможно определить сопоставимость аналогов № 1-3 с оцениваемым объектом по ценообразующим факторам (например, расстояние до ближайшей крупной трассы, до ближайшей ж/д станции и т. д), так как точное местоположение аналогов № 1-3 не определено, что свидетельствует об отсутствии достоверной и достаточной информации о характеристиках аналогов.

Расчет корректировки на местоположение выполнен некорректно. Не обосновано присвоение баллов по каждому из критериев, использованных в отчете (например, максимальное количество баллов присвоено объектам, расположенным в непосредственной близости от крупной автомагистрали (до 1 км) и на удалении (5 км и 22 км)).

На с. 58 отчета необоснованно применена корректировка на площадь земельного участка. В отчете использована корректировка на площадь для аналогов №№ 1-3, тогда как они относятся к одному диапазону стоимости (> 10 000 кв.м) с объектом оценки в соответствии со Справочником оценщика недвижимости под ред. Лейфера Л.А. Корректировка на площадь аналога № 4 также не соответствует данным, указанным в Справочнике оценщика недвижимости под ред. Лейфера Л.А., используемом в отчете.

ВЫВОД

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

Председательствующим на голосование вынесен вопрос об отклонении заявления о пересмотре кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером **36:03:0100033:19**.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 6:

Члены комиссии	За	Против
Калабухов Геннадий Алексеевич	За	
Волков Владимир Викторович	За	
Кнуров Александр Дмитриевич	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Юсупов Сергей Валентинович	За	

за – 5 членов комиссии;
против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Отклонить заявление.

Вопрос 7. Рассмотрение заявления акционерного общества «Воронежское похоронное бюро» (ОГРН 1153668060590, 394062, г. Воронеж, ул. Героев Сибирияков, д. 2/1) от 31.05.2023 № 177 (кадастровый номер 36:34:0505001:757).

Предметом спора является:	
Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:34:0505001:757 Воронежская область, г. Воронеж, ул. Героев Сибирияков, 2/1
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	17 120 649,28
Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.
Сведения о СРО оценщиков, члены которой осуществили определение рыночной стоимости объекта недвижимости	Межрегиональная саморегулируемая некоммерческая организация – Некоммерческое партнерство «Общество профессиональных экспертов и оценщиков»
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	ООО «Воронежский центр судебной экспертизы»
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	7 704 000,00

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

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией администрации городского округа город Воронеж (вх. от 07.06.2023 № 52/3-1-22/75), согласно которой администрация городского округа город Воронеж считает нецелесообразным уменьшение кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 36:34:0505001:757.

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией ГБУ ВО «ЦГКО ВО» (исх. от 21.06.2023 № 52/3-12/251), согласно которой в Перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром, земельный участок с кадастровым номером 36:34:0505001:757 имел следующий вид использования по документу: «Для размещения крематориев». В соответствии с пунктом 9.1 Методических указаний № 226 данный объект оценки в результате группировки отнесен к 12 сегменту «Специальное, ритуальное использование, запас» с присвоением кода расчета вида использования 12:010 «Ритуальная деятельность. Размещение кладбищ, крематориев и мест захоронения, культовых сооружений».

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

В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:

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

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

Корректировка на местоположение для объекта-аналога №1 (с. 61) не соответствует местоположению данного объекта, описанному в источнике информации (с. 76). Согласно сведениям о расстоянии до ориентира, указанным в источнике информации, объект расположен за пределами г. Воронеж, тогда как примененное значение корректировки соответствует расположению объекта в черте города (с. 58).

Для корректировки на назначение земельного участка к ценам объектов-аналогов №№ 1-3 (с. 61) без обоснования применен коэффициент, соответствующий соотношению цен участков под индустриальную застройку, к которым относятся объекты-аналоги, и участков под объекты рекреации (с. 59), тогда как оцениваемый участок не предполагает размещения на нем объектов рекреации.

Местоположение объектов-аналогов №№ 1-3 (сс. 76-78) и объекта оценки без обоснования отнесено к различным типам территорий г. Воронежа, согласно приведенному источнику (с. 58), тогда как местоположение и объекта оценки, и объектов-аналогов относится к окраинам г. Воронежа и не имеет существенных отличий по плотности окружающей застройки.

При составлении отчета нарушено требование п. 22 б ФСО №7, согласно которому в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые сопоставимы с ним по ценообразующим факторам, а также требование п. 22 д ФСО №7, согласно которому при применении метода корректировок каждый объект-аналог сравнивается с объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), выявляются различия объектов по этим факторам и цена объекта-аналога или ее удельный показатель корректируется по выявленным различиям с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки.

Без обоснования не учтено различие объекта оценки и объекта-аналога №2 (с. 77) по степени близости к автомагистрали.

Без обоснования не учтено различие объекта оценки и объекта-аналога №1 (с. 76) по фактору наличия застройки на земельном участке.

ВЫВОД

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

Председательствующим на голосование вынесен вопрос об отклонении заявления о пересмотре кадастровой стоимости объекта недвижимости с

кадастровым номером **36:34:0505001:757**.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 7:

Члены комиссии	За	Против
Калабухов Геннадий Алексеевич	За	
Волков Владимир Викторович	За	
Кнуров Александр Дмитриевич	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Юсупов Сергей Валентинович	За	

за – 5 членов комиссии;

против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Отклонить заявление.

Вопросы 8-9. Рассмотрение заявления общества с ограниченной ответственностью «Стройтрейдсервис» (ОГРН 1023601546803, 396336, Воронежская область, Новоусманский район, п. Отрадное, ул. Покровская, д. 49) от 31.05.2023 № 178 (кадастровые номера 36:16:2001008:61, 36:16:2001010:543).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:16:2001008:61 Воронежская область, р-н Новоусманский, п. Отрадное, ул. Покровская, 42
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	10 337 404,00
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.)	5 364 800,00

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:16:2001010:543 Воронежская область, р-н Новоусманский, п. Отрадное, ул. Покровская, 49

Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	4 779 443,55
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.)	2 939 700,00

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

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией администрации Новоусманского муниципального района Воронежской области (вх. от 15.06.2023 № 52/3-1-22/79), согласно которой администрация Новоусманского муниципального района Воронежской области не возражает против уменьшения кадастровой стоимости объектов недвижимости с кадастровыми номерами 36:16:2001008:61, 36:16:2001010:543.

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией ГБУ ВО «ЦГКО ВО» (исх. от 21.06.2023 № 52/3-12/251), согласно которой в Перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром,

земельный участок с кадастровым номером 36:16:2001008:61 имел следующий вид использования по документу: «Для строительства автосервиса и автостоянки». В соответствии с пунктом 9.1 Методических указаний № 226 данный объект оценки в результате группировки отнесён к 6 сегменту «Производственная деятельность» с присвоением кода расчета вида использования 04:099 «Объекты придорожного сервиса. Размещение мастерских, предназначенных для ремонта и обслуживания автомобилей, и прочих объектов придорожного сервиса».

земельный участок с кадастровым номером 36:16:2001010:543 имел следующий вид использования по документу: «Для строительства автосервиса и автостоянки». В соответствии с пунктом 9.1 Методических указаний № 226 данный объект оценки в результате группировки отнесён к 6 сегменту «Производственная деятельность» с присвоением кода расчета вида использования 04:099 «Объекты придорожного сервиса. Размещение мастерских, предназначенных для ремонта и обслуживания автомобилей, и прочих объектов придорожного сервиса».

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

В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:

Оформление и содержание отчета об оценке соответствует требованиям Федерального закона от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в

Российской Федерации», а также требованиям, установленным федеральными стандартами оценки.

ВЫВОД

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

Председательствующим на голосование вынесен вопрос об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером **36:16:2001008:61** в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 8:

Члены комиссии	За	Против
Калабухов Геннадий Алексеевич	За	
Волков Владимир Викторович	За	
Кнуров Александр Дмитриевич	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Юсупов Сергей Валентинович	За	

за – 5 членов комиссии;
против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Определить кадастровую стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером **36:16:2001008:61** 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 **36:16:2001010:543** в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 9:

Члены комиссии	За	Против
Калабухов Геннадий Алексеевич	За	
Волков Владимир Викторович	За	
Кнуров Александр Дмитриевич	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Юсупов Сергей Валентинович	За	

за – 5 членов комиссии;
против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Определить кадастровую стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером **36:16:2001010:543** в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

Вопрос 10. Рассмотрение заявления общества с ограниченной ответственностью «Восток» (ОГРН 1023601313020, 396830, Воронежская область, Хохольский район, с. Хохол, ул. Ломоносова, д. 16) от 31.05.2023 № 179 (кадастровый номер 36:31:4100015:46).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:31:4100015:46 Воронежская область, р-н Хохольский, с. Хохол, ул. Ломоносова, 16
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	9 002 659,05
Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.
Сведения о СРО оценщиков, члены которой осуществили определение рыночной стоимости объекта недвижимости	Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков (СМАО)
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	Частнопрактикующий оценщик Трюшникова Юлия Александровна
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	6 298 200,00

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

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией ГБУ ВО «ЦГКО ВО» (исх. от 21.06.2023 № 52/3-12/251), согласно которой в Перечне, предоставленном Росреестром, земельный участок с кадастровым номером 36:31:4100015:46 имел следующий вид использования по документу: «Для несельскохозяйственных целей». В соответствии с пунктом 9.1 Методических указаний № 226 данный объект оценки в результате группировки отнесен к 6 сегменту «Производственная деятельность» с присвоением кода расчета вида использования 06:000 «Производственная деятельность».

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

В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:

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

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

Не приведено обоснование подбора в качестве аналогов №№ 1-3 земельных участков, имеющих следующие виды использования: для размещения сооружений промышленности (с. 39), для размещения производственной базы (с. 41), для производственной деятельности (с. 42), с точки зрения потенциального и перспективного использования оцениваемого объекта (с. 32, ценообразующие факторы, строка 4 таблицы). Потенциальное и перспективное использование оцениваемого объекта в отчете не описано, как и его текущее фактическое использование.

Не приведено обоснование допущения, что строение, расположенное на земельном участке-аналоге №1 (с. 40) является ветхим и подлежит сносу; размещение объявления о продаже объекта в разделе земельных участков не является свидетельством ветхости здания, представляющего собой склад готовой продукции из бетонных блоков, площадью 185,6 кв. м, 2015 года постройки (данные Росреестра). Не обосновано применение корректировки на снос ветхого строения к удельной цене аналога №1 (с. 44).

Не приведено обоснование применения к удельной цене аналога №3 значения корректировки на близость к автодороге, рекомендованного для объектов, находящихся в городах (с. 49), тогда как ни объект оценки, ни объект-аналог №3 не относятся к данной категории 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 **36:31:4100015:46**.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 10:

Члены комиссии	За	Против
Калабухов Геннадий Алексеевич	За	
Волков Владимир Викторович	За	
Кнуров Александр Дмитриевич	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Юсупов Сергей Валентинович	За	

за – 5 членов комиссии;
против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:
Отклонить заявление.

Вопросы 11-13. Рассмотрение заявления общества с ограниченной ответственностью «Восток» (ОГРН 1023601313020, 396830, Воронежская область, Хохольский район, с. Хохол, ул. Ломоносова, д. 16) от 31.05.2023 № 180 (кадастровые номера 36:31:0100002:3, 36:19:0104111:53, 36:33:0002803:707).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:31:0100002:3 Воронежская область, р-н Хохольский, р.п. Хохольский, автодорога «Курск-Борисоглебск- Хохольский-Репьевка», км 6+700, 12 метров на восток
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	6 233 850,27
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 межрегиональная ассоциация оценщиков (СМАО)
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	Частнопрактикующий оценщик Трюшникова Юлия Александровна
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	3 356 300,00

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:19:0104111:53 Воронежская область, р-н Острогожский, г. Острогожск, ул. 50 лет Октября, 191
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	5 435 297,27
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 межрегиональная ассоциация оценщиков (СМАО)
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	Частнопрактикующий оценщик Трюшникова Юлия Александровна
Рыночная стоимость, определенная в	3 214 900,00

отчете об оценке (руб.)	
Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:33:0002803:707 Воронежская область, г. Нововоронеж, шоссе Воронежское
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	8 866 525,00
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.)	5 157 500,00

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

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией администрации Острогожского муниципального района Воронежской области (вх. от 16.06.2023 № 52/3-1-22/81), согласно которой администрация Острогожского муниципального района Воронежской области считает нецелесообразным уменьшение кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 36:19:0104111:53.

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией ГБУ ВО «ЦГКО ВО» (исх. от 21.06.2023 № 52/3-12/251), согласно которой в Перечне, предоставленном Росреестром,

земельный участок с кадастровым номером 36:31:0100002:3 имел следующий вид использования по документу: «Строительство и эксплуатация автозаправочной станции». В соответствии с пунктом 9.1 Методических указаний № 226 данный объект оценки в результате группировки отнесён к 6 сегменту «Производственная деятельность» с присвоением кода расчета вида использования 04:095 «Объекты придорожного сервиса. Размещение автозаправочных станций (бензиновых, газовых)».

земельный участок с кадастровым номером 36:19:0104111:53 имел следующий вид использования по документу: «Для строительства объектов сервиса АЗС». В соответствии с пунктом 9.1 Методических указаний № 226 данный объект оценки в результате группировки отнесён к 6 сегменту «Производственная деятельность» с присвоением кода расчета вида использования 04:095 «Объекты придорожного сервиса. Размещение автозаправочных станций (бензиновых,

газовых)»).

земельный участок с кадастровым номером 36:33:0002803:707 имел следующий вид использования по документу: «Земельные участки, предназначенные для обслуживания автотранспорта». В соответствии с пунктом 9.1 Методических указаний № 226 данный объект оценки в результате группировки отнесён к 6 сегменту «Производственная деятельность» с присвоением кода расчета вида использования 04:099 «Объекты придорожного сервиса. Размещение мастерских, предназначенных для ремонта и обслуживания автомобилей, и прочих объектов придорожного сервиса».

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

В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:

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

ВЫВОД

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

Председательствующим на голосование вынесен вопрос об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером **36:31:0100002:3** в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 11:

Члены комиссии	За	Против
Калабухов Геннадий Алексеевич	За	
Волков Владимир Викторович	За	
Кнуров Александр Дмитриевич	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Юсупов Сергей Валентинович	За	

за – 5 членов комиссии;
против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Определить кадастровую стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером **36:31:0100002:3** в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

Председательствующим на голосование вынесен вопрос об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером **36:19:0104111:53** в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 12:

Члены комиссии	За	Против
Калабухов Геннадий Алексеевич	За	
Волков Владимир Викторович	За	
Кнуров Александр Дмитриевич	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Юсупов Сергей Валентинович	За	

за – 5 членов комиссии;
против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Определить кадастровую стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером **36:19:0104111:53** 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 **36:33:0002803:707** в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 13:

Члены комиссии	За	Против
Калабухов Геннадий Алексеевич	За	
Волков Владимир Викторович	За	
Кнуров Александр Дмитриевич	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Юсупов Сергей Валентинович	За	

за – 5 членов комиссии;
против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Определить кадастровую стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером **36:33:0002803:707** в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

Вопрос 14. Рассмотрение заявления акционерного общества «УК-ГЭМ» (ОГРН 1132801004643, 675000, Амурская область, г. Благовещенск, ул. Пионерская, 204) от 31.05.2023 № 181 (кадастровый номер 36:33:0003504:113).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:33:0003504:113 Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Заводской проезд, 3

Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	18 748 947,47
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.)	10 162 400,00

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

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией ГБУ ВО «ЦГКО ВО» (исх. от 21.06.2023 № 52/3-12/251), согласно которой в Перечне, предоставленном Росреестром, земельный участок с кадастровым номером 36:33:0003504:113 имел следующий вид использования по документу: «Земли под объектами коммунального хозяйства». В соответствии с пунктом 55 Методических указаний № П/0336 данный объект оценки в результате группировки отнесён к 6 сегменту «Производственная деятельность» с присвоением кода расчета вида использования 06:000 «Производственная деятельность», наименование расчетной подгруппы: Все ОНПРОИЗВОДСТВОПРОМГНП.

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 **36:33:0003504:113** в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 14:

Члены комиссии	За	Против
Калабухов Геннадий Алексеевич	За	
Волков Владимир Викторович	За	
Кнуров Александр Дмитриевич	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Юсупов Сергей Валентинович	За	

за – 5 членов комиссии;
против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Определить кадастровую стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером **36:33:0003504:113** в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

Вопрос 15. Рассмотрение заявления общества с ограниченной ответственностью «Перспектива» (ОГРН 1123668051891, 394036, г. Воронеж, ул. Кольцовская, д. 30, кв. 2) от 01.06.2023 № 182 (кадастровый номер 36:25:6945013:81).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:25:6945013:81 Воронежская область, р-н Рамонский, 476км+750м лево автомагистрали М-4 «Дон-1», участок 2
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	19 547 496,00
Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.
Сведения о СРО оценщиков, члены которой осуществили определение рыночной стоимости объекта недвижимости	Саморегулируемая организация «Региональная ассоциация оценщиков»
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	ООО «Центр финансовых услуг и консалтинга»
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	12 749 000,00

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

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией ГБУ ВО «ЦГКО ВО» (исх. от 21.06.2023 № 52/3-12/251), согласно которой в Перечне, предоставленном Росреестром, земельный участок с кадастровым номером 36:25:6945013:81 имел следующий вид использования по документу: «Для строительства производственно-складской базы по хранению и переработке сельскохозяйственной продукции». 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 группы Все ОНПРОИЗВОДСТВОПРОММС.

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 **36:25:6945013:81** в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 15:

Члены комиссии	За	Против
Калабухов Геннадий Алексеевич	За	
Волков Владимир Викторович	За	
Кнуров Александр Дмитриевич	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Юсупов Сергей Валентинович	За	

за – 5 членов комиссии;

против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Определить кадастровую стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером **36:25:6945013:81** в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

Вопрос 16. Рассмотрение заявления общества с ограниченной ответственностью «Альянс» (ОГРН 1193443004369, 119034, г. Москва, ул.

Пречистенка, д. 40/2, стр. 1, офис 29) от 05.06.2023 № 183 (кадастровый номер 36:25:6945014:85).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:25:6945014:85 Воронежская область, р-н Рамонский, 477км+490м право автомагистрали М-4 «Дон-1»
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	87 764 608,00
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 «Консультационно-аналитический центр «Ритм &Ко»
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	53 878 800,00

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

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией ГБУ ВО «ЦГКО ВО» (исх. от 21.06.2023 № 52/3-12/251), согласно которой в Перечне, предоставленном Росреестром, земельный участок с кадастровым номером 36:25:6945014:85 имел следующий вид использования по документу: «Для строительства производственно-складского комплекса». 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 ОНПРОИЗВОДСТВОПРОММС.

Кадастровая стоимость данного объекта рассчитывалась сравнительным подходом (применение обосновано достаточным количеством информации об объектах-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 **36:25:6945014:85** в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 16:

Члены комиссии	За	Против
Калабухов Геннадий Алексеевич	За	
Волков Владимир Викторович	За	
Кнуров Александр Дмитриевич	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Юсупов Сергей Валентинович	За	

за – 5 членов комиссии;
против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Определить кадастровую стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером **36:25:6945014:85** в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

Вопрос 17. Рассмотрение заявления общества с ограниченной ответственностью «Альянс» (ОГРН 1193443004369, 119034, г. Москва, ул. Пречистенка, д. 40/2, стр. 1, офис 29) от 05.06.2023 № 183 (кадастровый номер 36:25:6945026:3138).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:25:6945026:3138 Воронежская область, р-н Рамонский, с.п. Айдаровское, ул. Промышленная, зона 4, участок 1
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	102 839 522,73
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	ООО «Консультационно-

отчет	аналитический центр «Ритм &Ко»
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	84 630 879,00

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

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией ГБУ ВО «ЦГКО ВО» (исх. от 21.06.2023 № 52/3-12/251), согласно которой в Перечне, предоставленном Росреестром, земельный участок с кадастровым номером 36:25:6945026:3138 имел следующий вид использования по документу: «для строительства логистического комплекса». 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 06:090 «Склады. Размещение сооружений, имеющих назначение по временному хранению, распределению и перевалке грузов (за исключением хранения стратегических запасов), не являющихся частями производственных комплексов, на которых был создан груз: промышленные базы, склады, погрузочные терминалы и доки, за исключением железнодорожных перевалочных складов», наименование расчетной группы Все ОН \ПРОИЗВОДСТВО\ПРОМ\МС.

Кадастровая стоимость данного объекта рассчитывалась сравнительным подходом (применение обосновано достаточным количеством информации об объектах-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 **36:25:6945026:3138** в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 17:

Члены комиссии	За	Против
Калабухов Геннадий Алексеевич	За	
Волков Владимир Викторович	За	
Кнуров Александр Дмитриевич	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Юсупов Сергей Валентинович	За	

за – 5 членов комиссии;
против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Определить кадастровую стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером **36:25:6945026:3138** в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

Вопросы 18-20. Рассмотрение заявления индивидуального предпринимателя Соколова Алексея Николаевича (ОГРНИП 320366800047029, 396917, Воронежская область, Семилукский район, с. Стадница, ул. Калинина, д. 10) от 07.06.2023 № 184 (кадастровые номера 36:25:6945016:188, 36:25:6945016:189, 36:25:6945016:297).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:25:6945016:188 Воронежская область, р-н Рамонский, 485 км + 600 м лево автомагистрали М-4 "Дон", участок 1
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	16 130 270,00
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 «АКГ «ИнвестОценка»
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	7 679 815,00

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:25:6945016:189 Воронежская область, р-н Рамонский, 485 км + 600 м лево автомагистрали М-4 "Дон", участок 2
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	92 058 620,00
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 организация

которой осуществили определение рыночной стоимости объекта недвижимости	Ассоциация «Русское общество оценщиков»
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	ООО «АКГ «ИнвестОценка»
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	39 252 775,00

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:25:6945016:297 Воронежская область, р-н Рамонский, 485 км + 750 м лево автомагистрали М-4 "Дон-1"
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	106 365 600,00
Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.
Сведения о СРО оценщиков, члены которой осуществили определение 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.)	44 614 080,00

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

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией ГБУ ВО «ЦГКО ВО» (исх. от 21.06.2023 № 52/3-12/251), согласно которой в Перечне, предоставленном Росреестром, земельный участок с кадастровым номером 36:25:6945016:188 имел следующий вид использования по документу: «Для строительства комплекса дорожного сервиса и 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\СНП МС.

земельный участок с кадастровым номером 36:25:6945016:189 имел следующий вид использования по документу: «Для строительства объектов придорожного сервиса». 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

04:099 «Объекты придорожного сервиса. Размещение мастерских, предназначенных для ремонта и обслуживания автомобилей, и прочих объектов придорожного сервиса», наименование расчетной подгруппы: Все ОНПРОИЗВОДСТВО\АЗС-ПС\СНП МС.

земельный участок с кадастровым номером 36:25:6945016:297 имел следующий вид использования по документу: «Для строительства объектов придорожного сервиса». 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 04:099 «Объекты придорожного сервиса. Размещение мастерских, предназначенных для ремонта и обслуживания автомобилей, и прочих объектов придорожного сервиса», наименование расчетной подгруппы: Все ОНПРОИЗВОДСТВО\АЗС-ПС\СНП МС.

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

В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:

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

ВЫВОД

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

Председательствующим на голосование вынесен вопрос об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером **36:25:6945016:188** в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 18:

Члены комиссии	За	Против
Калабухов Геннадий Алексеевич	За	
Волков Владимир Викторович	За	
Кнуров Александр Дмитриевич	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Юсупов Сергей Валентинович	За	

за – 5 членов комиссии;
против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Определить кадастровую стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером **36:25:6945016:188** 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 **36:25:6945016:189** в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 19:

Члены комиссии	За	Против
Калабухов Геннадий Алексеевич	За	
Волков Владимир Викторович	За	
Кнуров Александр Дмитриевич	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Юсупов Сергей Валентинович	За	

за – 5 членов комиссии;
против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Определить кадастровую стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером **36:25:6945016:189** 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 **36:25:6945016:297** в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 20:

Члены комиссии	За	Против
Калабухов Геннадий Алексеевич	За	
Волков Владимир Викторович	За	
Кнуров Александр Дмитриевич	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Юсупов Сергей Валентинович	За	

за – 5 членов комиссии;
против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Определить кадастровую стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером **36:25:6945016:297** в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

Вопрос 21. Рассмотрение заявления общества с ограниченной ответственностью «Метур» (ОГРН 1026605227219, 620066, Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Академическая, д. 18, офис 430) от 08.06.2023 № 186 (кадастровый номер 36:34:0310012:16).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:34:0310012:16 Воронежская область, г. Воронеж, ул. Дубровина, 27
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	27 995 643,00
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 «Межрегиональный союз оценщиков»
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	ООО «ЦЭО «ЦЕРТА»
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	22 403 000,00

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

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией администрации городского округа город Воронеж (вх. от 13.06.2023 № 52/3-1-22/77), согласно которой администрация городского округа город Воронеж считает нецелесообразным уменьшение кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 36:34:0310012:16.

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией ГБУ ВО «ЦГКО ВО» (исх. от 21.06.2023 № 52/3-12/251), согласно которой в Перечне, предоставленном Росреестром, земельный участок с кадастровым номером 36:34:0310012:16 имел следующий вид использования по документу: «Производственная база». В соответствии с пунктом 9.1 Методических указаний № 226 данный объект оценки в результате группировки отнесён к 6 сегменту «Производственная деятельность» с присвоением кода расчета вида использования 06:000 «Производственная деятельность», наименование расчетной подгруппы: Все ОНПРОИЗВОДСТВО\ПРОМ\Воронеж.

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

В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:

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

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

оценочной деятельности в РФ» №135-ФЗ, согласно которому отчет не должен допускать неоднозначное толкование или вводить в заблуждение.

В разделе анализа рынка минимальное значение в диапазоне, приведенном как диапазон стоимостей земельных участков производственно-складского назначения (с.35), является стоимостью права аренды, а не стоимостью земельного участка, то есть права собственности на него (с. 33, табл. 12, строка 9).

На иллюстрации асфальтированного подъезда к объекту-аналогу №3 (с. 114) приведена фотофиксация земельного участка, расположенного по адресу, отличному от адреса данного объекта-аналога.

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.

Не приведено обоснование допущения, что строение, расположенное на земельном участке-аналоге №1 (с. 105), является ветхим и подлежит сносу.

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

Без обоснования не учтено различие в качестве подъездных путей к оцениваемому земельному участку и к объекту-аналогу №3. Оцениваемый земельный участок имеет асфальтированные подъездные пути, тогда как объект-аналог №3 имеет грунтовые подъездные пути, согласно приведенным источникам информации (с. 113).

ВЫВОД

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

Председательствующим на голосование вынесен вопрос об отклонении заявления о пересмотре кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером **36:34:0310012:16**.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 21:

Члены комиссии	За	Против
Калабухов Геннадий Алексеевич	За	
Волков Владимир Викторович	За	
Кнуров Александр Дмитриевич	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Юсупов Сергей Валентинович	За	

за – 5 членов комиссии;
против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Отклонить заявление.

Вопрос 22. Рассмотрение заявления общества с ограниченной ответственностью «Интер-Бизнес» (ОГРН 1033600002480, 394056, г. Воронеж, ул. Степная, 1В, оф.3) от 13.06.2023 № 187 (кадастровый номер 36:34:0350004:65).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:34:0350004:65 Воронежская область, г. Воронеж, ул. Степная, 1д
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	123 298 132,92
Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.
Сведения о СРО оценщиков, члены которой осуществили определение рыночной стоимости объекта недвижимости	Саморегулируемая организация оценщиков «Союз «Федерация Специалистов Оценщиков»
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	ООО «Оценка и консалтинг»
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	81 620 000,00

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

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией администрации городского округа город Воронеж (вх. от 19.06.2023 № 52/3-1-22/85), согласно которой администрация городского округа город Воронеж считает нецелесообразным уменьшение кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 36:34:0350004:65.

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией ГБУ ВО «ЦГКО ВО» (исх. от 21.06.2023 № 52/3-12/251), согласно которой в Перечне, предоставленном Росреестром, земельный участок с кадастровым номером 36:34:0350004:65 имел следующий вид использования по документу: «Под постройками». В соответствии с пунктом 55 Методических указаний № П/0336 данный объект оценки в результате группировки отнесён к 6 сегменту «Производственная деятельность» с присвоением кода расчета вида использования 06:000 «Производственная деятельность», наименование расчетной подгруппы: Все ОНПРОИЗВОДСТВОПРОМ\Воронеж.

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

В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:

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 **36:34:0350004:65** в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 22:

Члены комиссии	За	Против
Калабухов Геннадий Алексеевич	За	
Волков Владимир Викторович	За	
Кнуров Александр Дмитриевич	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Юсупов Сергей Валентинович	За	

за – 5 членов комиссии;
против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Определить кадастровую стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером **36:34:0350004:65** в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

Вопрос 23. Рассмотрение заявления публичного акционерного общества «Сбербанк России» (ОГРН 1027700132195, 394018, г. Воронеж, ул. 9 Января, д. 28) от 13.06.2023 № 188 (кадастровый номер 36:01:0010510:243).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:01:0010510:243 Воронежская область, р-н Аннинский, пгт Анна, ул. Ленина, 32
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	18 043 717,68
Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.

Сведения о СРО оценщиков, члены которой осуществили определение рыночной стоимости объекта недвижимости	Саморегулируемая организация оценщиков «Союз «Федерация Специалистов Оценщиков»
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	ООО «Оценка и консалтинг»
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	10 138 000,00

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

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией ГБУ ВО «ЦГКО ВО» (исх. от 21.06.2023 № 52/3-12/251), согласно которой в Перечне, предоставленном Росреестром, земельный участок с кадастровым номером 36:01:0010510:243 имел следующий вид использования по документу: «для общественно-деловых целей». В соответствии с пунктом 55 Методических указаний № П/0336 данный объект оценки в результате группировки отнесен к сегменту 4 «Предпринимательство» с присвоением кода расчета вида использования 04:010 «Деловое управление. Здания, сооружения, помещения, используемые с целью размещения объектов управленческой деятельности, не связанной с государственным или муниципальным управлением и оказанием услуг, а также с целью обеспечения совершения сделок, не требующих передачи товара в момент их совершения между организациями, в том числе биржевая деятельность (за исключением банковской и страховой деятельности)», к группе расчета Все ОНПРЕДПРИНИМАТЕЛЬСТВО/Прочие ГНП.

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

В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:

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

При составлении отчета нарушено требование п. 22 б, согласно которому, в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам, а также п. 22 д ФСО № 7, согласно которому при применении метода корректировок каждый объект-аналог сравнивается с объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), выявляются различия объектов по этим факторам и цена объекта-аналога или ее удельный показатель корректируется по выявленным различиям с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки.

Объект-аналог №3 необоснованно приравнен по статусу населенного пункта к объекту оценки (с. 69), учитывая, что населенный пункт расположения объекта-аналога №3 существенно уступает населенному пункту объекта оценки по

численности населения.

При определении корректировки на местоположение внутри населенного пункта для объекта-аналога № 2 (с. 69) без обоснования не учтено его расположение в промышленной зоне.

ВЫВОД

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

Председательствующим на голосование вынесен вопрос об отклонении заявления о пересмотре кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером **36:01:0010510:243**.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 23:

Члены комиссии	За	Против
Калабухов Геннадий Алексеевич	За	
Волков Владимир Викторович	За	
Кнуров Александр Дмитриевич	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Юсупов Сергей Валентинович	За	

за – 5 членов комиссии;
против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Отклонить заявление.

Вопрос 24. Рассмотрение заявления публичного акционерного общества «Сбербанк России» (ОГРН 1027700132195, 394018, г. Воронеж, ул. 9 Января, д. 28) от 13.06.2023 № 189 (кадастровый номер 36:01:0010510:192).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Здание
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:01:0010510:192 Воронежская область, р-н Аннинский, пгт Анна, ул. Ленина, д. 32
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	35 564 537,82
Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.
Сведения о СРО оценщиков, члены которой осуществили определение рыночной стоимости объекта недвижимости	Саморегулируемая организация оценщиков «Союз «Федерация Специалистов Оценщиков»

Сведения об оценщике, выполнившем отчет	ООО «Оценка и консалтинг»
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	28 807 000,00

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

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией ГБУ ВО «ЦГКО ВО» (исх. от 21.06.2023 № 52/3-12/251), согласно которой в Перечне, предоставленном Росреестром, объект недвижимости с кадастровым номером 36:01:0010510:192 содержал сведения о наименовании – «Дополнительный корпус Аннинского отделения №3777»; год завершения строительства – 2011 г., количество этажей-2, материал стен – кирпичные, класс конструктивной системы – КС-1, группа капитальности – I. В результате группировки объект отнесён к группе Все ОН\ОЗС\Затратный подход, код подгруппы: 0601.

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

В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:

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 **36:01:0010510:192** в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 24:

Члены комиссии	За	Против
Калабухов Геннадий Алексеевич	За	
Волков Владимир Викторович	За	
Кнуров Александр Дмитриевич	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Юсупов Сергей Валентинович	За	

за – 5 членов комиссии;
против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Определить кадастровую стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером **36:01:0010510:192** в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

Вопрос 25. Рассмотрение заявления публичного акционерного общества «Сбербанк России» (ОГРН 1027700132195, 394018, г. Воронеж, ул. 9 Января, д. 28) от 13.06.2023 № 190 (кадастровый номер 36:04:0102046:1387).

Предметом спора является:	
Вид объекта недвижимости	Здание
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:04:0102046:1387 Воронежская область, г. Борисоглебск, ул. Аэродромная, 33
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	10 849 156,42
Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.
Сведения о СРО оценщиков, члены которой осуществили определение рыночной стоимости объекта недвижимости	Саморегулируемая организация оценщиков «Союз «Федерация Специалистов Оценщиков»
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	ООО «Оценка и консалтинг»
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	7 510 000,00

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

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией ГБУ ВО «ЦГКО ВО» (исх. от 21.06.2023 № 52/3-12/251), согласно которой в Перечне, предоставленном Росреестром, объект капитального строительства с кадастровым номером 36:04:0102046:1387 содержал следующую информацию о наименовании объекта: «Нежилое здание, Дополнительный офис №9013/408 ОАО "Сбербанк России"», вид объекта недвижимости – здание; год завершения строительства – 2013 г., этажность – 1, в том числе подземных - 0, материал стен – бетонные, класс конструктивной системы – КС-3, группа капитальности – I и (или) II.

В соответствии с пунктом 55 Методических указаний № П/0336 данный объект оценки в результате группировки отнесен к группе 6 «Административные и бытовые объекты» с присвоением подгруппы 0601 «Банки», наименование расчетной группы Все ОНЛОЗС\Затратный подход.

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

В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:

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

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

При составлении отчета нарушено требование ст. 11 Федерального закона «Об оценочной деятельности в РФ» №135-ФЗ «отчет не должен допускать неоднозначное толкование или вводить в заблуждение» 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 ходе применения корректировки на местоположение (статус населенного пункта) оценщик необоснованно относит объект оценки и объект аналог №1 к разным типовым зонам (с. 103 и с. 137 отчета).

В ходе применения корректировки на площадь в рамках доходного подхода (с.132) оценщик без обоснования вычитает площадь мест общего пользования из всей площади объекта оценки, тогда как у объектов аналогов использует общую площадь.

Тем самым нарушено требование пп. 3 п. 2 ФСО VI, согласно которому отчет должен содержать достаточное количество сведений, позволяющее квалифицированному специалисту, не участвовавшему в процессе оценки, понять логику и объем проведенного оценщиком исследования, убедиться в его соответствии заданию на оценку и достаточности для цели 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 **36:04:0102046:1387**.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 25:

Члены комиссии	За	Против
Калабухов Геннадий Алексеевич	За	
Волков Владимир Викторович	За	
Кнуров Александр Дмитриевич	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Юсупов Сергей Валентинович	За	

за – 5 членов комиссии;
против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Отклонить заявление.

Вопрос 26. Рассмотрение заявления

от 15.06.2023 № 191 (кадастровый номер
36:01:0010511:55).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Здание
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:01:0010511:55 Воронежская область, р-н Аннинский, пгт Анна, ул. Комсомольская, 60
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	900 610,92
Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.
Сведения о СРО оценщиков, члены которой осуществили определение рыночной стоимости объекта недвижимости	Некоммерческое партнерство «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ»
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	ООО «Консалт Черноземья»
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	711 913,00

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

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией ГБУ ВО «ЦГКО ВО» (исх. от 21.06.2023 № 52/3-12/251), согласно которой в Перечне, предоставленном Росреестром, объект недвижимости с кадастровым номером 36:01:0010511:55 содержал сведения о наименовании: «индивидуальный жилой дом», площадь – 59,7 кв. м., год завершения строительства – 1969 г., количество этажей (в т.ч. подземных) – 1. В результате группировки объект недвижимости отнесён к группе 2 «Дома малоэтажной жилой застройки, в том числе индивидуальной жилой застройки - индивидуальные, малоэтажные блокированные (таунхаусы)», код подгруппы 0202 «Дома индивидуальные», наименование расчетной группы: Все ОН\ОЗС\Здание\ГНП.

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

В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:

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

ВЫВОД

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

Председательствующим на голосование вынесен вопрос об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером **36:01:0010511:55** в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 26:

Члены комиссии	За	Против
Калабухов Геннадий Алексеевич	За	
Волков Владимир Викторович	За	
Кнуров Александр Дмитриевич	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Юсупов Сергей Валентинович	За	

за – 5 членов комиссии;
против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Определить кадастровую стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером **36:01:0010511:55** в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

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

Председатель комиссии

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

С.В. Юсупов