



**МИНИСТЕРСТВО  
ИМУЩЕСТВЕННЫХ И ЗЕМЕЛЬНЫХ ОТНОШЕНИЙ  
ВОРОНЕЖСКОЙ ОБЛАСТИ**

---

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

**Протокол № 4**

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

12.04.2024

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

Председатель Комиссии

Ольга Александровна  
Калагастова

Секретарь Комиссии

Надежда Александровна  
Герасимова

**ПРИСУТСТВОВАЛИ:**

***члены Комиссии:***

Заместитель руководителя

Управления Росреестра по Воронежской области  
(заместитель председателя)

Роман Вячеславович  
Иволгин

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

Алексей Игоревич  
Москалев

Общественный представитель Уполномоченного  
по защите прав предпринимателей в Воронежской  
области

Марина Владимировна  
Сенцова

Заместитель генерального директора  
ОАО «Воронежстройинформ», оценщик

Дмитрий Сергеевич  
Чернов

**Присутствовали:**

Директор ГБУ ВО «ЦГКО ВО»

Сергей Николаевич  
Третьяков

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

Елена Вячеславовна  
Немцова

Председатель ПГСК «Спутник»

Сергей Николаевич  
Коровин

Представитель по доверенности ООО «Квант»

Елена Алексеевна  
Романова

**Докладчик Ольга Александровна Калагастова**

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

**ПОВЕСТКА ДНЯ:**

1. Рассмотрение заявления ПГСК «Спутник» (ОГРН 1033600044642, 394086, г. Воронеж, ул. Любы Шевцовой, 40) от 13.03.2024 № 52/3-1-17/45 (кадастровый номер 36:34:0504053:2602).

2. Рассмотрение заявления ПГСК «Спутник» (ОГРН 1033600044642, 394086, г. Воронеж, ул. Любы Шевцовой, 40) от 13.03.2024 № 52/3-1-17/45 (кадастровый номер 36:34:0504053:2603).

3. Рассмотрение заявления ООО «Квант» (ОГРН 1063667241615, 394019, г. Воронеж, ул. Торпедо, д. 45, офис 31) от 14.03.2024 № 52/3-1-17/46 (кадастровый номер 36:34:0607004:118).

4. Рассмотрение заявления ООО «Россошанское дорожное ремонтно-строительное управление №1» (ОГРН 1023601232533, 396659, Воронежская область, г. Россошь, пл. Октябрьская, 160, офис 1) от 18.03.2024 № 52/3-1-17/47 (кадастровый номер 36:12:0100025:15).

5. Рассмотрение заявления  
от 25.03.2024 № 52/3-1-17/51 (кадастровый номер 36:27:0012730:117).

6. Рассмотрение заявления ООО «Восток-Н» (ОГРН 1043600054002, 394043, г. Воронеж, ул. Ленина, д.73, литер А, пом. 41) от 26.03.2024 № 52/3-1-17/54 (кадастровый номер 36:19:0103077:106).

7. Рассмотрение заявления ООО «Восток-Н» (ОГРН 1043600054002, 394043, г. Воронеж, ул. Ленина, д.73, литер А, пом. 41) от 26.03.2024 № 52/3-1-17/54 (кадастровый номер 36:19:0103077:125).

8. Рассмотрение заявления МАУ «Спортцентр» (ОГРН 1023601495653, 396070, Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Набережная, д. 9) от 01.04.2024 № 52/3-1-17/55 (кадастровый номер 36:33:0002405:1130).

9. Рассмотрение заявления МАУ «Спортцентр» (ОГРН 1023601495653, 396070, Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Набережная, д. 9) от 01.04.2024 № 52/3-1-17/55 (кадастровый номер 36:33:0002104:5056).

10. Рассмотрение заявления ООО «ПРОСТОР-АГРО» (ОГРН 1133668036732, 396310, Воронежская область, Новоусманский район, с. Новая Усмань, ул. Солнечная, 20а) от 02.04.2024 № 52/3-1-17/58 (кадастровый номер 36:16:0101007:176).

11. Рассмотрение заявления ООО «ПРОСТОР-АГРО» (ОГРН 1133668036732, 396310, Воронежская область, Новоусманский район, с. Новая Усмань,

ул. Солнечная, 20а) от 02.04.2024 № 52/3-1-17/58 (кадастровый номер 36:16:0101007:2066).

12. Рассмотрение заявления ООО «ПРОСТОР-1» (ОГРН 1023600934895, 396310, Воронежская область, Новоусманский район, с. Новая Усмань, ул. Солнечная, 28а) от 02.04.2024 № 52/3-1-17/59 (кадастровый номер 36:16:0101007:1063).

13. Рассмотрение заявления  
от 02.04.2024  
№ 52/3-1-17/60 (кадастровый номер 36:33:0002402:1888).

14. Рассмотрение заявления  
от 02.04.2024  
№ 52/3-1-17/60 (кадастровый номер 36:33:0002201:1).

15. Рассмотрение заявления ООО «Техснаб» (ОГРН 1043600003072, 394077, г. Воронеж, ул. Маршала Жукова, 16) от 02.04.2024 № 52/3-1-17/61 (кадастровый номер 36:28:0200112:54).

16. Рассмотрение заявления ООО «Техснаб» (ОГРН 1043600003072, 394077, г. Воронеж, ул. Маршала Жукова, 16) от 02.04.2024 № 52/3-1-17/61 (кадастровый номер 36:28:0200112:58).

17. Рассмотрение заявления ООО «Техснаб» (ОГРН 1043600003072, 394077, г. Воронеж, ул. Маршала Жукова, 16) от 02.04.2024 № 52/3-1-17/61 (кадастровый номер 36:28:0200112:59).

18. Рассмотрение заявления ООО ПКФ «ТАТЬЯНА-БИС» (ОГРН 1023601318861, 396901, Воронежская область, г. Семилуки, Привокзальная площадь, 1) от 02.04.2024 № 52/3-1-17/62 (кадастровый номер 36:28:0104016:16).

19. Рассмотрение заявления ГСК «ЭЛЕКТРОН» (ОГРН 1023601582025, 394065, г. Воронеж, просп. Патриотов, 11/3) от 03.04.2024 № 52/3-1-17/64 (кадастровый номер 36:34:0508001:135).

20. Рассмотрение заявления ГСК «ЭЛЕКТРОН» (ОГРН 1023601582025, 394065, г. Воронеж, просп. Патриотов, 11/3) от 03.04.2024 № 52/3-1-17/64 (кадастровый номер 36:34:0508001:136).

21. Рассмотрение заявления ООО ПИИТС «ЖелДорИзыскания» (ОГРН 1033600110488, 394065, г. Воронеж, просп. Патриотов, 11а) от 03.04.2024 № 52/3-1-17/65 (кадастровый номер 36:34:0508001:8385).

22. Рассмотрение заявления ООО «Компания Металл Профиль» (ОГРН 1117746818111, 141734, Московская область, г. Лобня, ул. Лейтенанта Бойко, 104А, зд. 2, эт. 1, пом. 5) от 05.04.2024 № 52/3-1-17/67 (кадастровый номер 36:33:0003503:1292).

23. Рассмотрение заявления  
от 08.04.2024 № 52/3-1-17/69 (кадастровый номер 36:34:0000000:40974).

24. Рассмотрение заявления ООО «РегионСтройСпецТехника» (ОГРН 1073667026840, 394052, г. Воронеж, ул. Острогожская, д. 73, стр. лит. Д, оф. 19А) от 08.04.2024 № 52/3-1-17/70 (кадастровый номер 36:16:5500002:48).

25. Рассмотрение заявления ООО «РегионСтройСпецТехника» (ОГРН 1073667026840, 394052, г. Воронеж, ул. Острогожская, д. 73, стр. лит. Д, оф. 19А) от 08.04.2024 № 52/3-1-17/70 (кадастровый номер 36:16:5500002:234).

26. Рассмотрение заявления ООО «Техкорм Нутришен» (ОГРН 1073123017593, 397902, Воронежская область, г. Лиски, ул. Воронежская, 41) от 08.04.2024 № 52/3-1-17/71 (кадастровый номер 36:14:0014301:91).

27. Рассмотрение заявления ООО «Техкорм Нутришен» (ОГРН 1073123017593, 397902, Воронежская область, г. Лиски, ул. Воронежская, 41) от 08.04.2024 № 52/3-1-17/71 (кадастровый номер 36:14:0014301:92).

**Вопрос 1.** Рассмотрение заявления ПГСК «Спутник» (ОГРН 1033600044642, 394086, г. Воронеж, ул. Любы Шевцовой, 40) от 13.03.2024 № 52/3-1-17/45 (кадастровый номер 36:34:0504053:2602).

Предметом спора является:

|   |   |
|---|---|
| Вид объекта недвижимости  | Земельный участок   |
| Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)   | <b>36:34:0504053:2602</b><br>Воронежская область, г Воронеж,<br>ул Любы Шевцовой, 40  |
| Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)   | 83 114 676,12   |
| Основание подачи заявления  | Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость. |
| Организация (ИП, частнопрактикующий оценщик), подготовившая отчет об оценке/ сведения о саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является оценщик, подготовивший отчет об оценке рыночной стоимости | Частнопрактикующий оценщик<br>Трюшников Юлия Александровна/<br>Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков (СМАО)                       |
| Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)  | 59 671 000,00   |

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

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией администрации городского округа город Воронеж (вх. от 29.03.2024 №52/3-1-19/25), согласно которой администрация городского округа город Воронеж считает нецелесообразным уменьшение кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 36:34:0504053:2602.

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией ГБУ ВО «ЦГКО ВО» (исх. от 11.04.2024 № 52/3-12/171), согласно которой в Перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром, земельный участок с кадастровым номером 36:34:0504053:2602, площадью 28 469 кв. м, имел следующий вид использования по документу: «Гаражи». В соответствии с пунктом 55 методических указаний о государственной кадастровой оценке, утвержденных приказом Росреестра от 04.08.2021 № П/0336, данный объект оценки в результате группировки отнесён к 7 сегменту «Транспорт» с присвоением кода расчета вида использования 04:092 «Обслуживание автотранспорта. Размещение отдельно стоящих и заблокированных одноэтажных гаражей, предназначенных для хранения личного

автотранспорта граждан, имеющих общую внутриплощадочную транспортную и инженерную инфраструктуру (дороги, электрификацию и пр.), с возможностью размещения автомобильных моек», наименование расчетной подгруппы: Все ОН\ТРАНСПОРТ\Воронеж.

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

**В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:**

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

Объект оценки расположен в непосредственной близости от многоэтажной застройки (с. 15 и 16 отчета), тогда как индивидуальная жилая застройка расположена на удалении от объекта оценки. Аналог № 2 расположен в зоне автомагистралей, но также, как и объект оценки, находится на окраине города в зоне многоэтажной и индивидуальной жилой застройки. Величина корректировки на местоположение не обоснована.

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

Объект оценки расположен в непосредственной близости от остановки общественного транспорта, тогда как Аналоги № 1 и № 3 – на значительном удалении. Отсутствие корректировки на удаление от остановки общественного транспорта не обосновано.

**ВЫВОД**

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

Председательствующим на голосование вынесен вопрос об отклонении заявления о пересмотре кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 36:34:0504053:2602.

**ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 1:**

| <b>Члены комиссии</b>           | <b>За</b> | <b>Против</b> |
|---------------------------------|-----------|---------------|
| Иволгин Роман Вячеславович      | За        |               |
| Москалев Алексей Игоревич       | За        |               |
| Сенцова Марина Владимировна     | За        |               |
| Чернов Дмитрий Сергеевич        | За        |               |
| Калагастова Ольга Александровна | За        |               |

за – 5 членов комиссии;  
против - 0.

**По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:**

Отклонить заявление.

**Вопрос 2.** Рассмотрение заявления ПГСК «Спутник» (ОГРН 1033600044642, 394086, г. Воронеж, ул. Любы Шевцовой, 40) от 13.03.2024 № 52/3-1-17/45 (кадастровый номер 36:34:0504053:2603).

|   |   |
|---|---|
| Предметом спора является:   |   |
| Вид объекта недвижимости  | Земельный участок   |
| Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)   | <b>36:34:0504053:2603</b><br>Воронежская область, г Воронеж,<br>ул Любы Шевцовой, 40а   |
| Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)   | 24 916 526,96   |
| Основание подачи заявления  | Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость. |
| Организация (ИП, частнопрактикующий оценщик), подготовившая отчет об оценке/ сведения о саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является оценщик, подготовивший отчет об оценке рыночной стоимости | Частнопрактикующий оценщик<br>Трюшникова Юлия Александровна/<br>Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков (СМАО)                      |
| Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)  | 18 308 000,00   |

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

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией администрации городского округа город Воронеж (вх. от 29.03.2024 №52/3-1-19/25), согласно которой администрация городского округа город Воронеж считает нецелесообразным уменьшение кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 36:34:0504053:2603.

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией ГБУ ВО «ЦГКО ВО» (исх. от 11.04.2024 № 52/3-12/171), согласно которой в Перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром, земельный участок с кадастровым номером 36:34:0504053:2603, площадью 8632 кв. м, имел следующий вид использования по документу: «Гаражи». В соответствии с пунктом 55 методических указаний о государственной кадастровой оценке, утвержденных приказом Росреестра от 04.08.2021 № П/0336, данный объект оценки в результате группировки отнесён к 7 сегменту «Транспорт» с присвоением кода расчета вида использования 04:092 «Обслуживание автотранспорта. Размещение отдельно стоящих и сблокированных одноэтажных гаражей, предназначенных для хранения личного автотранспорта граждан, имеющих общую внутриплощадочную транспортную и инженерную инфраструктуру (дороги, электрификацию и пр.), с возможностью размещения автомобильных моек», наименование расчетной подгруппы: Все ОН\ТРАНСПОРТ\Воронеж.

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

**В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:**

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

Объект оценки расположен в непосредственной близости от многоэтажной застройки (с. 15 и 16 отчета), тогда как индивидуальная жилая застройка расположена на удалении от объекта оценки. Аналог № 2 расположен в зоне автомагистралей, но также, как и объект оценки, находится на окраине города в зоне многоэтажной и индивидуальной жилой застройки. Величина корректировки на местоположение не обоснована.

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

Объект оценки расположен в непосредственной близости от остановки общественного транспорта, тогда как Аналоги № 1 и № 3 – на значительном удалении. Отсутствие корректировки на удаление от остановки общественного транспорта не обосновано.

**ВЫВОД**

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

Председательствующим на голосование вынесен вопрос об отклонении заявления о пересмотре кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 36:34:0504053:2603.

**ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 2:**

| <b>Члены комиссии</b>           | <b>За</b> | <b>Против</b> |
|---------------------------------|-----------|---------------|
| Иволгин Роман Вячеславович      | За        |               |
| Москалев Алексей Игоревич       | За        |               |
| Сенцова Марина Владимировна     | За        |               |
| Чернов Дмитрий Сергеевич        | За        |               |
| Калагастова Ольга Александровна | За        |               |

за – 5 членов комиссии;  
против - 0.

**По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:**

Отклонить заявление.

**Вопрос 3.** Рассмотрение заявления ООО «Квант» (ОГРН 1063667241615, 394019, г. Воронеж, ул. Торпедо, д. 45, офис 31) от 14.03.2024 № 52/3-1-17/46 (кадастровый номер 36:34:0607004:118).

| Предметом спора является:   |  |
|---|--|
| Вид объекта недвижимости  | Помещение  |
| Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)   | <b>36:34:0607004:118</b><br>Российская Федерация, Воронежская область, городской округ город Воронеж, город Воронеж, переулок Фабричный, дом 10, квартира 18 |
| Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)   | 3 210 115,58   |
| Основание подачи заявления  | Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.            |
| Организация (ИП, частнопрактикующий оценщик), подготовившая отчет об оценке/ сведения о саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является оценщик, подготовивший отчет об оценке рыночной стоимости | ООО КФ «УПРАВЛЕНИЕ ИНВЕСТИЦИЯМИ»/<br>Саморегулируемая организация Ассоциация «Межрегиональный союз оценщиков»  |
| Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)  | 523 000,00   |

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

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией администрации городского округа город Воронеж (вх. от 29.03.2024 №52/3-1-19/25), согласно которой администрация городского округа город Воронеж считает нецелесообразным уменьшение кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 36:34:0607004:118.

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией ГБУ ВО «ЦГКО ВО» (исх. от 11.04.2024 № 52/3-12/171), согласно которой в Перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром, содержались следующие сведения об объекте недвижимости с кадастровым номером 36:34:0607004:118, площадью 43,8 кв.м., наименование – «Квартира», год завершения строительства – 1917 г., количество этажей - 2, материал стен – Кирпичные, класс конструктивной системы – КС-1, группа капитальности – I. В соответствии с пунктом 55 и приложением № 2 к методическим указаниям о государственной кадастровой оценке, утвержденным приказом Росреестра от 04.08.2021 № П/0336, данный объект оценки в результате группировки отнесен к группе 1 «Многokвартирные дома (дома средне- и многоэтажной жилой застройки)» с присвоением кода подгруппы 0100 «Многokвартирные дома (дома средне- и многоэтажной жилой застройки)», наименование расчетной подгруппы: «Все ОН\ОЗС\Квартиры\Воронеж».

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



(регрессионного) моделирования.

**В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:**

При составлении отчета нарушено требование п. 10 федерального стандарта оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200, «Признание информации достоверной, надежной, существенной и достаточной требует профессионального суждения оценщика, сформированного на основании анализа такой информации».

В отчете не представлено профессиональное суждение оценщика в отношении анализа фактических данных о ценах сделок и предложений, а также о выборе аналогов.

Кроме того, в отчете использованы аналоги, несопоставимые с объектом оценки по местоположению, площади, этажу расположения, а также году постройки здания.

Нарушены требования п. 7 федерального стандарта оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200, согласно которому сведения о предложениях не остаются неизменными, оценщику необходимо их документировать, чтобы обеспечить подтверждение этих данных в будущем.

В отчете представлены нечитаемые копии интернет страниц объявлений для аналогов №1-№4 (сс.28-29 отчета), в связи с чем невозможно делать выводы о достоверности информации о характеристиках объектов и дате предложения.

Кроме того, на основании технического паспорта, представленного на с.52 отчета, невозможно идентифицировать объект оценки, поскольку адрес в техническом паспорте и адрес объекта оценки не совпадают.

Корректировка на аварийность применена необоснованно, так как в отчете отсутствует документальное подтверждение признания в установленном законодательством Российской Федерации порядке многоквартирного дома, в котором расположен объект оценки, аварийным, подлежащим сносу или реконструкции.

**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 36:34:0607004:118.

**ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 3:**

| <b>Члены комиссии</b>           | <b>За</b> | <b>Против</b> |
|---------------------------------|-----------|---------------|
| Иволгин Роман Вячеславович      | За        |               |
| Москалев Алексей Игоревич       | За        |               |
| Сенцова Марина Владимировна     | За        |               |
| Чернов Дмитрий Сергеевич        | За        |               |
| Калагастова Ольга Александровна | За        |               |

за – 5 членов комиссии;

против - 0.

**По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:**

Отклонить заявление.

**Вопрос 4.** Рассмотрение заявления ООО «Россошанское дорожное ремонтно-строительное управление №1» (ОГРН 1023601232533, 396659, Воронежская область, г. Россошь, пл. Октябрьская, 160, офис 1) от 18.03.2024 № 52/3-1-17/47 (кадастровый номер 36:12:0100025:15).

Предметом спора является:

| Вид объекта недвижимости  | Земельный участок   |
|---|---|
| Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)   | <b>36:12:0100025:15</b><br>Воронежская область,<br>р-н Кантемировский, рп Кантемировка,<br>ул. Полевая, 62 участок 1                              |
| Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)   | 21 487 814,90   |
| Основание подачи заявления  | Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость. |
| Организация (ИП, частнопрактикующий оценщик), подготовившая отчет об оценке/ сведения о саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является оценщик, подготовивший отчет об оценке рыночной стоимости | ООО «Оценка Черноземья»/<br>Саморегулируемая организация<br>Ассоциация «Русское общество<br>оценщиков»  |
| Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)  | 14 023 760,00   |

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

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией ГБУ ВО «ЦГКО ВО» (исх. от 11.04.2024 № 52/3-12/171), согласно которой в Перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром, земельный участок с кадастровым номером 36:12:0100025:15, площадью 5 710,0 кв.м, содержит следующий вид использования по документу: «деловое управление». В соответствии с пунктом 55 методических указаний о государственной кадастровой оценке, утвержденных приказом Росреестра от 04.08.2021 № П/0336 данный объект оценки в результате группировки отнесен к сегменту 4 «Предпринимательство» с присвоением кода расчета вида использования 04:010 «Деловое управление. Здания, сооружения, помещения, используемые с целью размещения объектов управленческой деятельности, не связанной с государственным или муниципальным управлением и оказанием услуг, а также с целью обеспечения совершения сделок, не требующих передачи товара в момент их совершения между организациями, в том числе биржевая деятельность (за исключением банковской и страховой деятельности)», наименование расчетной группы: Все ОНПРЕДПРИНИМАТЕЛЬСТВО\Прочие ГНП.

Кадастровая стоимость данного объекта рассчитывалась сравнительным

подходом (применение обосновано достаточным количеством информации об аналогах и о ценообразующих факторах) методом статистического (регрессионного) моделирования.

**В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:**

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

Местоположение аналогов №№ 1,2 (с.с. 59, 74) без обоснования определено как центр деловой активности согласно используемому источнику информации «Справочник оценщика недвижимости -2022. Земельные участки. Часть 1» под редакцией Л. А. Лейфера (с.с. 98, 99). В то же время авторами данного справочника в материалах, изложенных на портале ООО «Информ-оценка» (inform-ocenka.ru), центры деловой активности населенных пунктов характеризуются как территории крупных торговых центров и бизнес-центров, рядом с которыми также обычно сосредоточены транспортные узлы и соответствующая инфраструктура, определяющая активную жизнь города; данная характеристика не соответствует местоположению аналогов №№ 1,2.

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

Не подтверждена информация об отсутствии построек на территории аналога № 2 (с.с. 74, 75) на дату предложения.

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

При применении метода корректировок без обоснования не учтено различие объекта оценки и аналога № 2 по фактору наличия на участке ветхого строения, подлежащего сносу, тогда как на дату предложения данного аналога на его территории был зарегистрирован объект незавершенного строительства, поставленный на кадастровый учет в 2016 г., который в настоящее время отсутствует (с. 100).

Без обоснования не учтены различия объекта оценки и аналога № 3 (с. 82) по фактору расположения данного аналога в зоне затопления территории при половодьях и паводках (с. 84), в отличие от объекта оценки.

**ВЫВОД**

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

Председательствующим на голосование вынесен вопрос об отклонении заявления о пересмотре кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 36:12:0100025:15.

**ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 4:**

| <b>Члены комиссии</b>           | <b>За</b> | <b>Против</b> |
|---------------------------------|-----------|---------------|
| Иволгин Роман Вячеславович      | За        |               |
| Москалев Алексей Игоревич       | За        |               |
| Сенцова Марина Владимировна     | За        |               |
| Чернов Дмитрий Сергеевич        | За        |               |
| Калагастова Ольга Александровна | За        |               |

за – 5 членов комиссии;  
против - 0.

**По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:**

Отклонить заявление.

**Вопрос 5.** Рассмотрение заявления

от 25.03.2024 № 52/3-1-17/51 (кадастровый номер 36:27:0012730:117).

Предметом спора является:

|   |   |
|---|---|
| Вид объекта недвижимости  | Земельный участок   |
| Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)   | <b>36:27:0012730:117</b><br>Воронежская область,<br>р-н Россошанский, г. Россошь,<br>ул. Максима Горького, 109                                    |
| Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)   | 11 483 640,00   |
| Основание подачи заявления  | Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость. |
| Организация (ИП, частнопрактикующий оценщик), подготовившая отчет об оценке/ сведения о саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является оценщик, подготовивший отчет об оценке рыночной стоимости | ООО «Оценка Черноземья»/<br>Саморегулируемая организация<br>Ассоциация «Русское общество<br>оценщиков»  |
| Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)  | 7 836 000,00  |

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

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией ГБУ ВО «ЦГКО ВО» (исх. от 11.04.2024 № 52/3-12/171), согласно которой в Перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром, земельный участок с кадастровым

номером 36:27:0012730:117, площадью 4 000 кв.м., имел следующий вид использования по документу: «для придорожного сервиса в составе: кафе, магазин, гостиница, автосервис». В соответствии с пунктом 55 и приложением № 2 к методическим указаниям о государственной кадастровой оценке, утвержденным приказом Росреестра от 04.08.2021 № 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\ГНП».

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

**В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:**

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

**ВЫВОД**

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

Председательствующим на голосование вынесен вопрос об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 36:27:0012730:117 в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

**ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 5:**

| <b>Члены комиссии</b>           | <b>За</b> | <b>Против</b> |
|---------------------------------|-----------|---------------|
| Иволгин Роман Вячеславович      | За        |               |
| Москалев Алексей Игоревич       | За        |               |
| Сенцова Марина Владимировна     | За        |               |
| Чернов Дмитрий Сергеевич        | За        |               |
| Калагастова Ольга Александровна | За        |               |

за – 5 членов комиссии;  
против - 0.

**По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:**

Определить кадастровую стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером 36:27:0012730:117 в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

**Вопрос 6.** Рассмотрение заявления ООО «Восток-Н» (ОГРН 1043600054002, 394043, г. Воронеж, ул. Ленина, д.73, литер А, пом. 41) от 26.03.2024 № 52/3-1-17/54 (кадастровый номер 36:19:0103077:106).

Предметом спора является:

|                           |                          |
|---------------------------|--------------------------|
| Вид объекта недвижимости  | Земельный участок        |
| Кадастровый номер объекта | <b>36:19:0103077:106</b> |

|   |   |
|---|---|
| недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)   | Воронежская область,<br>р-н Острогожский, г. Острогожск,<br>ул. Карла Маркса, 70  |
| Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)   | 12 577 910,52   |
| Основание подачи заявления  | Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость. |
| Организация (ИП, частнопрактикующий оценщик), подготовившая отчет об оценке/ сведения о саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является оценщик, подготовивший отчет об оценке рыночной стоимости | ООО «ЦЕНТР ОЦЕНКИ И АУДИТА»/<br>Ассоциация саморегулируемая<br>организация оценщиков «Свободный<br>Оценочный Департамент»                         |
| Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)  | 7 660 000,00  |

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

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией ГБУ ВО «ЦГКО ВО» (исх. от 11.04.2024 № 52/3-12/171), согласно которой в Перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром, земельный участок с кадастровым номером 36:19:0103077:106, площадью 9 033 кв.м, имел следующий вид использования по документу: «для производственных целей». В соответствии с пунктом 55 и приложением № 1 к методическим указаниям о государственной кадастровой оценке, утвержденным приказом Росреестра от 04.08.2021 № П/0336, данный объект оценки в результате группировки отнесен к сегменту б «Производственная деятельность» с присвоением кода расчета вида использования 06:000 «Производственная деятельность», наименование расчетной группы: Все ОН\ ПРОИЗВОДСТВО \ ПРОМ \ ГНП.

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

**В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:**

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

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

Отказ от использования аналогов, представленных в анализе цен предложений по продаже земельных участков, не обоснован (с. 35-36 Отчета).

При отказе от использования аналогов №3, №4, №8, №10 оценщик утверждает, что по ним недостаточно информации, однако данные объекты можно идентифицировать на публичной кадастровой карте Росреестра, что позволяет получить дополнительные характеристики аналогов.

Отказ от использования аналогов №5, №7, №9 обоснован значительной разницей в площади в сравнении с объектом оценки. Однако, аналоги №5, №9 более сопоставимы с объектом оценки по площади, чем аналог №3, используемый в расчетах.

### **ВЫВОД**

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

Председательствующим на голосование вынесен вопрос об отклонении заявления о пересмотре кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 36:19:0103077:106.

#### ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 6:

| <b>Члены комиссии</b>           | <b>За</b> | <b>Против</b> |
|---------------------------------|-----------|---------------|
| Иволгин Роман Вячеславович      | За        |               |
| Москалев Алексей Игоревич       | За        |               |
| Сенцова Марина Владимировна     | За        |               |
| Чернов Дмитрий Сергеевич        | За        |               |
| Калагастова Ольга Александровна | За        |               |

за – 5 членов комиссии;  
против - 0.

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

Отклонить заявление.

**Вопрос 7.** Рассмотрение заявления ООО «Восток-Н» (ОГРН 1043600054002, 394043, г. Воронеж, ул. Ленина, д.73, литер А, пом. 41) от 26.03.2024 № 52/3-1-17/54 (кадастровый номер 36:19:0103077:125).

Предметом спора является:

|   |   |
|---|---|
| Вид объекта недвижимости  | Земельный участок   |
| Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии) | <b>36:19:0103077:125</b><br>Воронежская область,<br>р-н Острогожский, г. Острогожск,<br>ул. Карла Маркса, д. 70 |
| Кадастровая стоимость объекта   | 10 513 983,48   |

|   |   |
|---|---|
| недвижимости (руб.)   |   |
| Основание подачи заявления  | Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость. |
| Организация (ИП, частнопрактикующий оценщик), подготовившая отчет об оценке/ сведения о саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является оценщик, подготовивший отчет об оценке рыночной стоимости | ООО «ЦЕНТР ОЦЕНКИ И АУДИТА»/<br>Ассоциация саморегулируемая<br>организация оценщиков «Свободный<br>Оценочный Департамент»                         |
| Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)  | 6 469 000,00  |

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

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией ГБУ ВО «ЦГКО ВО» (исх. от 11.04.2024 № 52/3-12/171), согласно которой в Перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром, земельный участок с кадастровым номером 36:19:0103077:125, площадью 7 436 кв.м, имел следующий вид использования по документу: «для производственных целей». В соответствии с пунктом 55 Методических указаний № П/0336 данный объект оценки в результате группировки отнесен к сегменту 6 «Производственная деятельность» с присвоением кода расчета вида использования 06:000 «Производственная деятельность», наименование расчетной группы: Все ОН\ ПРОИЗВОДСТВО \ ПРОМ \ ГНП.

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

**В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:**

При составлении отчета нарушено требование ст. 11 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ», согласно которой отчет не должен допускать неоднозначное толкование или вводить в заблуждение; требование п. 22 б федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611, согласно которому в качестве аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам, при этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным; требование пп. 3 п. 2 федерального стандарта оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200, согласно которому отчет должен содержать достаточное количество сведений, позволяющее квалифицированному специалисту, не участвовавшему в процессе оценки объекта оценки, понять логику и объем проведенного оценщиком исследования, убедиться



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

Отказ от использования аналогов, представленных в анализе цен предложений по продаже земельных участков, не обоснован (сс. 35-36 Отчета).

При отказе от использования аналогов №3, №4, №8, №10 оценщик утверждает, что по ним недостаточно информации, однако данные объекты можно идентифицировать на публичной кадастровой карте, что позволяет получить дополнительные характеристики аналогов.

Отказ от использования аналогов №5, №7, №9 обоснован значительной разницей в площади в сравнении с объектом оценки. Однако, аналоги №5, №9 более сопоставимы с объектом оценки по площади, чем аналог №3, используемый в расчетах.

### **ВЫВОД**

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

Председательствующим на голосование вынесен вопрос об отклонении заявления о пересмотре кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 36:19:0103077:125.

#### ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 7:

| <b>Члены комиссии</b>           | <b>За</b> | <b>Против</b> |
|---------------------------------|-----------|---------------|
| Иволгин Роман Вячеславович      | За        |               |
| Москалев Алексей Игоревич       | За        |               |
| Сенцова Марина Владимировна     | За        |               |
| Чернов Дмитрий Сергеевич        | За        |               |
| Калагастова Ольга Александровна | За        |               |

за – 5 членов комиссии;

против - 0.

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

Отклонить заявление.

**Вопрос 8.** Рассмотрение заявления МАУ «Спортцентр» (ОГРН 1023601495653, 396070, Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Набережная, д. 9) от 01.04.2024 № 52/3-1-17/55 (кадастровый номер 36:33:0002405:1130).

Предметом спора является:

|   |   |
|---|---|
| Вид объекта недвижимости  | Земельный участок   |
| Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии) | <b>36:33:0002405:1130</b><br>Воронежская область, г Нововоронеж, ул Набережная, 9   |
| Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)                                 | 101 467 106,20  |
| Основание подачи заявления  | Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость. |

|  |   |
|--|---|
| <p>Организация (ИП, частнопрактикующий оценщик), подготовившая отчет об оценке/ сведения о саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является оценщик, подготовивший отчет об оценке рыночной стоимости</p> | <p>ООО «ФИНКОН ЭКСПЕРТ»/<br/>Саморегулируемая организация<br/>Ассоциация «Русское общество оценщиков»</p> |
| <p>Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)</p>  | <p>81 940 900,00</p>  |

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

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией ГБУ ВО «ЦГКО ВО» (исх. от 11.04.2024 № 52/3-12/171), согласно которой в Перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром, земельный участок с кадастровым номером 36:33:0002405:1130, площадью 21 526 кв.м, содержит следующий вид использования по документу: «Спорт». В соответствии с пунктом 55 методических указаний о государственной кадастровой оценке, утвержденных приказом Росреестра от 04.08.2021 № П/0336, данный объект оценки в результате группировки отнесен к сегменту 3 «Общественное использование» с присвоением кода расчета вида использования 05:010 «Спорт в целом. Здания, сооружения, помещения, используемые в качестве спортивных клубов, спортивных залов, бассейнов, устройство площадок для занятия спортом и физкультурой (беговые дорожки, спортивные сооружения, теннисные корты, поля для спортивной игры, автодромы, мотодромы, трамплины, трассы и спортивные стрельбища), в том числе водным спортом (причалы и сооружения, необходимые для водных видов спорта и хранения соответствующего инвентаря)», наименование расчетной группы: Все ОН\СОЦ\6 ГНП.

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

**В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:**

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

**ВЫВОД**

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

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

отчета об оценке рыночной стоимости по рассматриваемому объекту недвижимости ООО «ФИНКОН ЭКСПЕРТ».

Председательствующим на голосование вынесен вопрос об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 36:33:0002405:1130 в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

**ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 8:**

| <b>Члены комиссии</b>           | <b>За</b> | <b>Против</b> |
|---------------------------------|-----------|---------------|
| Иволгин Роман Вячеславович      | За        |               |
| Москалев Алексей Игоревич       | За        |               |
| Сенцова Марина Владимировна     | -         | -             |
| Чернов Дмитрий Сергеевич        | За        |               |
| Калагастова Ольга Александровна | За        |               |

за – 4 члена комиссии;  
против - 0.

**По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:**

Определить кадастровую стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером 36:33:0002405:1130 в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

**Вопрос 9.** Рассмотрение заявления МАУ «Спортцентр» (ОГРН 1023601495653, 396070, Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Набережная, д. 9) от 01.04.2024 № 52/3-1-17/55 (кадастровый номер 36:33:0002104:5056).

Предметом спора является:

|  |   |
|--|---|
| Вид объекта недвижимости   | Земельный участок   |
| Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)  | <b>36:33:0002104:5056</b><br>Российская Федерация, Воронежская область, городской округ город Нововоронеж, город Нововоронеж, ул 141 Стрелковой дивизии, 1а |
| Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)  | 13 563 693,22   |
| Основание подачи заявления   | Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.           |
| Организация (ИП, частнопрактикующий оценщик), подготовившая отчет об оценке/ сведения о саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является оценщик, | ООО «ФИНКОН ЭКСПЕРТ»/<br>Саморегулируемая организация Ассоциация «Русское общество оценщиков»   |

|  |              |
|--|--------------|
| подготовивший отчет об оценке рыночной стоимости           |              |
| Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.) | 8 865 100,00 |

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

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией ГБУ ВО «ЦГКО ВО» (исх. от 11.04.2024 № 52/3-12/171), согласно которой в Перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром, земельный участок с кадастровым номером 36:33:0002104:5056, площадью 3 014 кв.м, содержал следующий вид использования по документу: «Площадки для занятий спортом». В соответствии с пунктом 55 методических указаний о государственной кадастровой оценке, утвержденных приказом Росреестра от 04.08.2021 № П/0336, данный объект оценки в результате группировки отнесен к сегменту 3 «Общественное использование» с присвоением кода расчета вида использования 05:010 «Спорт в целом. Здания, сооружения, помещения, используемые в качестве спортивных клубов, спортивных залов, бассейнов, устройство площадок для занятия спортом и физкультурой (беговые дорожки, спортивные сооружения, теннисные корты, поля для спортивной игры, автодромы, мотодромы, трамплины, трассы и спортивные стрельбища), в том числе водным спортом (причалы и сооружения, необходимые для водных видов спорта и хранения соответствующего инвентаря)», наименование расчетной группы: Все ОН\СОЦ\6 ГНП.

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

**В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:**

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

**ВЫВОД**

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

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

Председательствующим на голосование вынесен вопрос об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 36:33:0002104:5056 в размере рыночной стоимости объекта недвижимости,

установленной в отчете об оценке.

**ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 9:**

| <b>Члены комиссии</b>           | <b>За</b> | <b>Против</b> |
|---------------------------------|-----------|---------------|
| Иволгин Роман Вячеславович      | За        |               |
| Москалев Алексей Игоревич       | За        |               |
| Сенцова Марина Владимировна     | -         | -             |
| Чернов Дмитрий Сергеевич        | За        |               |
| Калагастова Ольга Александровна | За        |               |

за – 4 члена комиссии;  
против - 0.

**По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:**

Определить кадастровую стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером 36:33:0002104:5056 в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

**Вопрос 10.** Рассмотрение заявления ООО «ПРОСТОР-АГРО» (ОГРН 1133668036732, 396310, Воронежская область, Новоусманский район, с. Новая Усмань, ул. Солнечная, 20а) от 02.04.2024 № 52/3-1-17/58 (кадастровый номер 36:16:0101007:176).

Предметом спора является:

|   |   |
|---|---|
| Вид объекта недвижимости  | Земельный участок   |
| Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)   | <b>36:16:0101007:176</b><br>Воронежская область,<br>р-н Новоусманский, с Новая Усмань,<br>ул Солнечная, 20 а                                      |
| Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)   | 13 842 180,00   |
| Основание подачи заявления  | Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость. |
| Организация (ИП, частнопрактикующий оценщик), подготовившая отчет об оценке/ сведения о саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является оценщик, подготовивший отчет об оценке рыночной стоимости | Частнопрактикующий оценщик<br>Трюшникова Юлия Александровна/<br>Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков (СМАО)                      |
| Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)  | 7 713 000,00  |

Председательствующий сообщил, что состав документов, поданных в комиссию, соответствует перечню документов, определенному частью 9 статьи 22

Федерального закона от 03.07.2016 № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке».

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией администрации Новоусманского муниципального района Воронежской области (вх. от 08.04.2024 № 52/3-1-19/36), согласно которой администрация Новоусманского муниципального района Воронежской области возражает против снижения кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 36:16:0101007:176.

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией ГБУ ВО «ЦГКО ВО» (исх. от 11.04.2024 № 52/3-12/171), согласно которой в Перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром, земельный участок с кадастровым номером 36:16:0101007:176, площадью 9 000 кв.м, имел следующий вид использования по документу: «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 аналогах и о ценообразующих факторах) методом статистического (регрессионного) моделирования.

**В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:**

При составлении отчета нарушено требование ст. 11 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ», согласно которой отчет не должен допускать неоднозначное толкование или вводить в заблуждение; требование п. 22 б федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611, согласно которому в качестве аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам, при этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным; требование пп. 3 п. 2 федерального стандарта оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200, согласно которому отчет должен содержать достаточное количество сведений, позволяющее квалифицированному специалисту, не участвовавшему в процессе оценки объекта оценки, понять логику и объем проведенного оценщиком исследования, убедиться в его соответствии заданию на оценку и достаточности для цели оценки.

Отказ от использования аналогов, представленных в анализе цен предложений по продаже земельных участков, не обоснован (с. 26-27 Отчета).

При отказе от использования аналогов №3, №6, №8, №10 оценщик утверждает, что по ним недостаточно информации, однако данные объекты можно идентифицировать на публичной кадастровой карте Росреестра, что позволяет получить дополнительные характеристики аналогов.

В отчете в качестве аналогов используются объекты, несопоставимые с объектом оценки по местоположению. На с. 34 отчета оценщик утверждает, что в качестве объектов аналогов отобраны аналоги, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам, однако аналог №2 находится на значительном удалении от областного

центра. В отчете необоснованно отсутствует корректировка на расстояние до областного центра.

### **ВЫВОД**

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

Председательствующим на голосование вынесен вопрос об отклонении заявления о пересмотре кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 36:16:0101007:176.

#### ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 10:

| <b>Члены комиссии</b>           | <b>За</b> | <b>Против</b> |
|---------------------------------|-----------|---------------|
| Иволгин Роман Вячеславович      | За        |               |
| Москалев Алексей Игоревич       | За        |               |
| Сенцова Марина Владимировна     | За        |               |
| Чернов Дмитрий Сергеевич        | За        |               |
| Калагастова Ольга Александровна | За        |               |

за – 5 членов комиссии;

против - 0.

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

Отклонить заявление.

**Вопрос 11.** Рассмотрение заявления ООО «ПРОСТОР-АГРО» (ОГРН 1133668036732, 396310, Воронежская область, Новоусманский район, с. Новая Усмань, ул. Солнечная, 20а) от 02.04.2024 № 52/3-1-17/58 (кадастровый номер 36:16:0101007:2066).

Предметом спора является:

|  |   |
|--|---|
| Вид объекта недвижимости   | Земельный участок   |
| Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)  | <b>36:16:0101007:2066</b><br>Воронежская область,<br>р-н Новоусманский, с Новая Усмань,<br>ул Солнечная, 20б                                      |
| Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)  | 8 537 532,48  |
| Основание подачи заявления   | Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость. |
| Организация (ИП, частнопрактикующий оценщик), подготовившая отчет об оценке/ сведения о саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является оценщик, подготовивший отчет об оценке | Частнопрактикующий оценщик<br>Трюшникова Юлия Александровна/<br>Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков (СМАО)                      |

|  |              |
|--|--------------|
| рыночной стоимости   |              |
| Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.) | 4 946 800,00 |

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

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией администрации Новоусманского муниципального района Воронежской области (вх. от 08.04.2024 № 52/3-1-19/36), согласно которой администрация Новоусманского муниципального района Воронежской области возражает против снижения кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 36:16:0101007:2066.

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией ГБУ ВО «ЦГКО ВО» (исх. от 11.04.2024 № 52/3-12/171), согласно которой в Перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром, земельный участок с кадастровым номером 36:16:0101007:2066, площадью 5 552 кв.м, имел следующий вид использования по документу: «хранение и переработка сельскохозяйственной продукции». В соответствии с пунктом 55 и приложением № 1 к методическим указаниям о государственной кадастровой оценке, утвержденным приказом Росреестра от 04.08.2021 № П/0336, данный объект оценки в результате группировки отнесен к сегменту б «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 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:**

При составлении отчета нарушено требование ст. 11 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ», согласно которой отчет не должен допускать неоднозначное толкование или вводить в заблуждение; требование п. 22 б федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611, согласно которому в качестве аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам, при этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным; требование пп. 3 п. 2 федерального стандарта оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200, согласно которому отчет должен содержать достаточное количество сведений, позволяющее квалифицированному специалисту, не участвовавшему в процессе оценки объекта оценки, понять логику и объем проведенного оценщиком исследования, убедиться в его соответствии заданию на оценку и достаточности для цели оценки.

Отказ от использования аналогов, представленных в анализе цен



предложений по продаже земельных участков, не обоснован (с. 26-27 Отчета).

При отказе от использования аналогов №3, №6, №8, №10 оценщик утверждает, что по ним недостаточно информации, однако данные объекты можно идентифицировать на публичной кадастровой карте Росреестра, что позволяет получить дополнительные характеристики аналогов.

В отчете в качестве аналогов используются объекты, несопоставимые с объектом оценки по местоположению. На с. 34 отчета оценщик утверждает, что в качестве объектов аналогов отобраны аналоги, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам, однако аналог №2 находится на значительном удалении от областного центра. В отчете необоснованно отсутствует корректировка на расстояние до областного центра.

### **ВЫВОД**

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

Председательствующим на голосование вынесен вопрос об отклонении заявления о пересмотре кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 36:16:0101007:2066.

#### ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 11:

| <b>Члены комиссии</b>           | <b>За</b> | <b>Против</b> |
|---------------------------------|-----------|---------------|
| Иволгин Роман Вячеславович      | За        |               |
| Москалев Алексей Игоревич       | За        |               |
| Сенцова Марина Владимировна     | За        |               |
| Чернов Дмитрий Сергеевич        | За        |               |
| Калагастова Ольга Александровна | За        |               |

за – 5 членов комиссии;  
против - 0.

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

Отклонить заявление.

**Вопрос 12.** Рассмотрение заявления ООО «ПРОСТОР-1» (ОГРН 1023600934895, 396310, Воронежская область, Новоусманский район, с. Новая Усмань, ул. Солнечная, 28а) от 02.04.2024 № 52/3-1-17/59 (кадастровый номер 36:16:0101007:1063).

Предметом спора является:

|   |  |
|---|--|
| Вид объекта недвижимости  | Земельный участок  |
| Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии) | <b>36:16:0101007:1063</b><br>Воронежская область,<br>р-н Новоусманский, с. Новая Усмань,<br>ул. Солнечная, 28д |
| Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)                                 | 16 829 401,68  |
| Основание подачи заявления  | Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости   |

|   |   |
|---|---|
|   | на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.  |
| Организация (ИП, частнопрактикующий оценщик), подготовившая отчет об оценке/ сведения о саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является оценщик, подготовивший отчет об оценке рыночной стоимости | Частнопрактикующий оценщик<br>Трюшниковая Юлия Александровна/<br>Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков (СМАО) |
| Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)  | 9 348 600,00  |

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

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией администрации Новоусманского муниципального района Воронежской области (вх. от 08.04.2024 № 52/3-1-19/36), согласно которой администрация Новоусманского муниципального района Воронежской области возражает против снижения кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 36:16:0101007:1063.

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией ГБУ ВО «ЦГКО ВО» (исх. от 11.04.2024 № 52/3-12/171), согласно которой в Перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром, земельный участок с кадастровым номером 36:16:0101007:1063, площадью 11 116 кв.м, имел следующий вид использования по документу: «для размещения производственных объектов». В соответствии с пунктом 55 и приложением № 1 к методическим указаниям о государственной кадастровой оценке, утвержденным приказом Росреестра от 04.08.2021 № П/0336, данный объект оценки в результате группировки отнесен к сегменту 6 «Производственная деятельность» с присвоением кода расчета вида использования 06:000 «Производственная деятельность», наименование расчетной группы: Все 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:**

При составлении отчета нарушено требование ст. 11 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ», согласно которой отчет не должен допускать неоднозначное толкование или вводить в заблуждение; требование п. 22 б федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611, согласно которому в качестве аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам, при этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным; требование пп. 3 п. 2

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

Отказ от использования аналогов, представленных в анализе цен предложений по продаже земельных участков, не обоснован (с. 24-25 Отчета).

При отказе от использования аналогов №3, №6, №8, №10 оценщик утверждает, что по ним недостаточно информации, однако данные объекты можно идентифицировать на публичной кадастровой карте Росреестра, что позволяет получить дополнительные характеристики аналогов.

В отчете в качестве аналогов используются объекты, несопоставимые с объектом оценки по местоположению. На с. 32 отчета оценщик утверждает, что в качестве объектов аналогов отобраны аналоги, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам, однако аналог №2 находится на значительном удалении от областного центра. В отчете необоснованно отсутствует корректировка на расстояние до областного центра.

### **ВЫВОД**

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

Председательствующим на голосование вынесен вопрос об отклонении заявления о пересмотре кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 36:16:0101007:1063.

#### ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 12:

| <b>Члены комиссии</b>           | <b>За</b> | <b>Против</b> |
|---------------------------------|-----------|---------------|
| Иволгин Роман Вячеславович      | За        |               |
| Москалев Алексей Игоревич       | За        |               |
| Сенцова Марина Владимировна     | За        |               |
| Чернов Дмитрий Сергеевич        | За        |               |
| Калагастова Ольга Александровна | За        |               |

за – 5 членов комиссии;  
против - 0.

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

Отклонить заявление.

#### **Вопрос 13.** Рассмотрение заявления

от 02.04.2024

№ 52/3-1-17/60 (кадастровый номер 36:33:0002402:1888).

Предметом спора является:

|   |  |
|---|--|
| Вид объекта недвижимости                                    | Земельный участок  |
| Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение | <b>36:33:0002402:1888</b><br>Воронежская область, г Нововоронеж, |

|   |   |
|---|---|
| и адрес (при наличии)   | ул Космонавтов, 43-б  |
| Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)   | 5 781 024,70  |
| Основание подачи заявления  | Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость. |
| Организация (ИП, частнопрактикующий оценщик), подготовившая отчет об оценке/ сведения о саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является оценщик, подготовивший отчет об оценке рыночной стоимости | Частнопрактикующий оценщик<br>Трюшников Юлиа Александровна/<br>Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков (СМАО)                       |
| Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)  | 3 235 700,00  |

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

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией ГБУ ВО «ЦГКО ВО» (исх. от 11.04.2024 № 52/3-12/171), согласно которой в Перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром, земельный участок с кадастровым номером 36:33:0002402:1888, площадью 913 кв.м, содержал следующий вид использования по документу: «предприятие торговли». В соответствии с пунктом 55 методических указаний о государственной кадастровой оценке, утвержденных приказом Росреестра от 04.08.2021 № П/0336, данный объект оценки в результате группировки отнесен к сегменту 4 «Предпринимательство» с присвоением кода расчета вида использования 04:040 «Магазины. Здания, сооружения, помещения, предназначенные для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м», наименование расчетной группы: ПРЕДПРИНИМАТЕЛЬСТВО/6 ГНП. Кадастровая стоимость данного объекта рассчитывалась сравнительным подходом (применение обосновано достаточным количеством информации об аналогах и о ценообразующих факторах) методом статистического (регрессионного) моделирования.

**В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:**

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

Без обоснования не учтено различие объекта оценки и аналогов №№ 1-3 (сс. 42-44) по фактору численности населения в населенном пункте расположения; различие объекта оценки и аналога № 1 (с. 42) по фактору наличия асфальтированного подъездного пути к участку.

При составлении отчета нарушено требование пп. 2 п. 2 федерального стандарта оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200, согласно которому существенная информация, приведенная в отчете об оценке, должна быть подтверждена путем раскрытия ее источников. Не подтверждена информация об обеспеченности аналогов №№ 1-3 инженерной инфраструктурой в объеме подведенных к границе земельного участка инженерных коммуникаций при возможности их использования (с. 48).

### **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 36:33:0002402:1888.

#### ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 13:

| <b>Члены комиссии</b>           | <b>За</b> | <b>Против</b> |
|---------------------------------|-----------|---------------|
| Иволгин Роман Вячеславович      | За        |               |
| Москалев Алексей Игоревич       | За        |               |
| Сенцова Марина Владимировна     | За        |               |
| Чернов Дмитрий Сергеевич        | За        |               |
| Калагастова Ольга Александровна | За        |               |

за – 5 членов комиссии;  
против - 0.

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

Отклонить заявление.

#### **Вопрос 14.** Рассмотрение заявления

от 02.04.2024

№ 52/3-1-17/60 (кадастровый номер 36:33:0002201:1).

Предметом спора является:

|   |   |
|---|---|
| Вид объекта недвижимости  | Земельный участок   |
| Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии) | <b>36:33:0002201:1</b><br>Воронежская область, г. Нововоронеж,<br>ул. Победы, 3б  |
| Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)                                 | 4 762 140,80  |
| Основание подачи заявления  | Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость. |
| Организация (ИП, частнопрактикующий оценщик), подготовившая отчет об оценке/      | Частнопрактикующий оценщик<br>Трюшников Юлиа Александровна/<br>Саморегулируемая межрегиональная   |

|  |                             |
|--|-----------------------------|
| сведения о саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является оценщик, подготовивший отчет об оценке рыночной стоимости | ассоциация оценщиков (СМАО) |
| Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)   | 2 783 000,00                |

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

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией ГБУ ВО «ЦГКО ВО» (исх. от 11.04.2024 № 52/3-12/171), согласно которой в Перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром, земельный участок с кадастровым номером 36:33:0002201:1, площадью 727 кв.м, содержащий следующий вид использования по документу: «эксплуатация торгового павильона «Триумф»». В соответствии с пунктом 55 методических указаний о государственной кадастровой оценке, утвержденных приказом Росреестра от 04.08.2021 № П/0336, данный объект оценки в результате группировки отнесен к сегменту 4 «Предпринимательство» с присвоением кода расчета вида использования 04:040 «Магазины. Здания, сооружения, помещения, предназначенные для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м», наименование расчетной группы: ПРЕДПРИНИМАТЕЛЬСТВО\6 ГНП. Кадастровая стоимость данного объекта рассчитывалась сравнительным подходом (применение обосновано достаточным количеством информации об аналогах и о ценообразующих факторах) методом статистического (регрессионного) моделирования.

#### **В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:**

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

Без обоснования не учтено различие объекта оценки и аналогов №№ 1-3 (с. 42-44) по фактору численности населения в населенном пункте расположения; различие объекта оценки и аналога № 1 (с. 42) по фактору наличия асфальтированного подъездного пути к участку.

При составлении отчета нарушено требование пп. 2 п. 2 федерального стандарта оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200, согласно которому существенная информация, приведенная в отчете об оценке, должна быть подтверждена путем раскрытия ее источников. Не подтверждена информация об обеспеченности аналогов №№ 1-3 инженерной инфраструктурой в объеме подведенных к границе земельного участка инженерных коммуникаций при возможности их использования (с. 48).

## 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 36:33:0002201:1.

### ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 14:

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

за – 5 членов комиссии;  
против - 0.

### По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Отклонить заявление.

**Вопрос 15.** Рассмотрение заявления ООО «Техснаб» (ОГРН 1043600003072, 394077, г. Воронеж, ул. Маршала Жукова, 16) от 02.04.2024 № 52/3-1-17/61 (кадастровый номер 36:28:0200112:54).

Предметом спора является:

|   |   |
|---|---|
| Вид объекта недвижимости  | Земельный участок   |
| Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)   | <b>36:28:0200112:54</b><br>Воронежская обл, р-н Семилукский,<br>п Латная, ул Заводская, 2а/24   |
| Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)   | 2 860 999,12  |
| Основание подачи заявления  | Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость. |
| Организация (ИП, частнопрактикующий оценщик), подготовившая отчет об оценке/ сведения о саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является оценщик, подготовивший отчет об оценке рыночной стоимости | Частнопрактикующий оценщик<br>Трюшников Юлиа Александровна/<br>Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков (СМАО)                       |
| Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)  | 1 939 100,00  |

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

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией ГБУ ВО «ЦГКО ВО» (исх. от 11.04.2024 № 52/3-12/171), согласно которой в Перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром, земельный участок с кадастровым номером 36:28:0200112:54, площадью 2 786 кв. м, имел следующий вид использования по документу: «Для размещения и обслуживания промышленных объектов». В соответствии с пунктом 55 методических указаний о государственной кадастровой оценке, утвержденных приказом Росреестра от 04.08.2021 № П/0336, данный объект оценки в результате группировки отнесён к 6 сегменту «Производственная деятельность» с присвоением кода расчета вида использования 06:000 «Производственная деятельность», наименование расчетной подгруппы: Все ОНПРОИЗВОДСТВОПРОМГНП.

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

**В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:**

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

**ВЫВОД**

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

Председательствующим на голосование вынесен вопрос об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 36:28:0200112:54 в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

**ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 15:**

| <b>Члены комиссии</b>           | <b>За</b> | <b>Против</b> |
|---------------------------------|-----------|---------------|
| Иволгин Роман Вячеславович      | За        |               |
| Москалев Алексей Игоревич       | За        |               |
| Сенцова Марина Владимировна     | За        |               |
| Чернов Дмитрий Сергеевич        | За        |               |
| Калагастова Ольга Александровна | За        |               |

за – 5 членов комиссии;  
против - 0.

**По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:**

Определить кадастровую стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером 36:28:0200112:54 в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

**Вопрос 16.** Рассмотрение заявления ООО «Техснаб» (ОГРН 1043600003072,



394077, г. Воронеж, ул. Маршала Жукова, 16) от 02.04.2024 № 52/3-1-17/61 (кадастровый номер 36:28:0200112:58).

| Предметом спора является:   |   |
|---|---|
| Вид объекта недвижимости  | Земельный участок   |
| Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)   | <b>36:28:0200112:58</b><br>Воронежская обл, р-н Семилукский,<br>п Латная, ул Заводская, 2а/15   |
| Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)   | 24 022 256,70   |
| Основание подачи заявления  | Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость. |
| Организация (ИП, частнопрактикующий оценщик), подготовившая отчет об оценке/ сведения о саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является оценщик, подготовивший отчет об оценке рыночной стоимости | Частнопрактикующий оценщик<br>Трюшников Юлиа Александровна/<br>Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков (СМАО)                       |
| Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)  | 13 663 300,00   |

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

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией ГБУ ВО «ЦГКО ВО» (исх. от 11.04.2024 № 52/3-12/171), согласно которой в Перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром, земельный участок с кадастровым номером 36:28:0200112:58, площадью 23 721 кв. м, имел следующий вид использования по документу: «Для размещения и обслуживания промышленных объектов». В соответствии с пунктом 55 методических указаний о государственной кадастровой оценке, утвержденных приказом Росреестра от 04.08.2021 № П/0336, данный объект оценки в результате группировки отнесён к 6 сегменту «Производственная деятельность» с присвоением кода расчета вида использования 06:000 «Производственная деятельность», наименование расчетной подгруппы: Все ОНПРОИЗВОДСТВОПРОМГНП.

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

#### **В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:**

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

## ВЫВОД

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

Председательствующим на голосование вынесен вопрос об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 36:28:0200112:58 в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

### ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 16:

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

за – 5 членов комиссии;  
против - 0.

### По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Определить кадастровую стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером 36:28:0200112:58 в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

**Вопрос 17.** Рассмотрение заявления ООО «Техснаб» (ОГРН 1043600003072, 394077, г. Воронеж, ул. Маршала Жукова, 16) от 02.04.2024 № 52/3-1-17/61 (кадастровый номер 36:28:0200112:59).

Предметом спора является:

|   |   |
|---|---|
| Вид объекта недвижимости  | Земельный участок   |
| Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)   | <b>36:28:0200112:59</b><br>Воронежская обл, р-н Семилукский,<br>п Латная, ул Заводская, 2а/14   |
| Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)   | 8 505 618,55  |
| Основание подачи заявления  | Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость. |
| Организация (ИП, частнопрактикующий оценщик), подготовившая отчет об оценке/ сведения о саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является оценщик, подготовивший отчет об оценке рыночной стоимости | Частнопрактикующий оценщик<br>Трюшникова Юлия Александровна/<br>Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков (СМАО)                      |

|  |              |
|--|--------------|
| Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.) | 5 141 900,00 |
|--|--------------|

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

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией ГБУ ВО «ЦГКО ВО» (исх. от 11.04.2024 № 52/3-12/171), согласно которой в Перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром, земельный участок с кадастровым номером 36:28:0200112:59, площадью 8 485 кв. м, имел следующий вид использования по документу: «Для размещения и обслуживания промышленных объектов». В соответствии с пунктом 55 методических указаний о государственной кадастровой оценке, утвержденных приказом Росреестра от 04.08.2021 № П/0336, данный объект оценки в результате группировки отнесён к 6 сегменту «Производственная деятельность» с присвоением кода расчета вида использования 06:000 «Производственная деятельность», наименование расчетной подгруппы: Все ОНПРОИЗВОДСТВОПРОМГНП.

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

**В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:**

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

**ВЫВОД**

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

Председательствующим на голосование вынесен вопрос об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 36:28:0200112:59 в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

**ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 17:**

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

за – 5 членов комиссии;

против - 0.

**По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:**

Определить кадастровую стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером 36:28:0200112:59 в размере рыночной стоимости объекта недвижимости,

установленной в отчете об оценке.

**Вопрос 18.** Рассмотрение заявления ООО ПКФ «ТАТЬЯНА-БИС» (ОГРН 1023601318861, 396901, Воронежская область, г. Семилуки, Привокзальная площадь, 1) от 02.04.2024 № 52/3-1-17/62 (кадастровый номер 36:28:0104016:16).

Предметом спора является:

| Вид объекта недвижимости  | Земельный участок   |
|---|---|
| Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)   | <b>36:28:0104016:16</b><br>Воронежская область, р-н Семилукский, г Семилуки, пл Привокзальная, № 1  |
| Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)   | 5 485 398,21  |
| Основание подачи заявления  | Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость. |
| Организация (ИП, частнопрактикующий оценщик), подготовившая отчет об оценке/ сведения о саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является оценщик, подготовивший отчет об оценке рыночной стоимости | Частнопрактикующий оценщик<br>Трюшников Юлиа Александровна/<br>Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков (СМАО)                       |
| Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)  | 3 301 900,00  |

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

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией ГБУ ВО «ЦГКО ВО» (исх. от 11.04.2024 № 52/3-12/171), согласно которой в Перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром, земельный участок с кадастровым номером 36:28:0104016:16, площадью 877 кв.м, содержит следующий вид использования по документу: «Для обслуживания зданий и сооружений». В соответствии с пунктом 55 методических указаний о государственной кадастровой оценке, утвержденных приказом Росреестра от 04.08.2021 № П/0336, данный объект оценки в результате группировки отнесен к сегменту 4 «Предпринимательство» с присвоением кода расчета вида использования 04:040 «Магазины. Здания, сооружения, помещения, предназначенные для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5 000 кв. м», наименование расчетной группы: Все ОНПРЕДПРИНИМАТЕЛЬСТВОПрочие 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 36:28:0104016:16 в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

#### **ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 18:**

| <b>Члены комиссии</b>           | <b>За</b> | <b>Против</b> |
|---------------------------------|-----------|---------------|
| Иволгин Роман Вячеславович      | За        |               |
| Москалев Алексей Игоревич       | За        |               |
| Сенцова Марина Владимировна     | За        |               |
| Чернов Дмитрий Сергеевич        | За        |               |
| Калагастова Ольга Александровна | За        |               |

за – 5 членов комиссии;  
против - 0.

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

Определить кадастровую стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером 36:28:0104016:16 в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

**Вопрос 19.** Рассмотрение заявления ГСК «ЭЛЕКТРОН» (ОГРН 1023601582025, 394065, г. Воронеж, просп. Патриотов, 11/3) от 03.04.2024 № 52/3-1-17/64 (кадастровый номер 36:34:0508001:135).

Предметом спора является:

|  |   |
|--|---|
| Вид объекта недвижимости   | Земельный участок   |
| Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)                        | <b>36:34:0508001:135</b><br>Воронежская область, г Воронеж,<br>в коммунальной зоне южнее пр<br>Патриотов, уч №3                                   |
| Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)  | 523 519 647,46  |
| Основание подачи заявления   | Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость. |
| Организация (ИП, частнопрактикующий оценщик), подготовившая отчет об оценке/ сведения о саморегулируемой | Частнопрактикующий оценщик<br>Трюшников Юлиа Александровна/<br>Саморегулируемая межрегиональная<br>ассоциация оценщиков (СМАО)                    |

|  |                |
|--|----------------|
| организации оценщиков, членом которой является оценщик, подготовивший отчет об оценке рыночной стоимости |                |
| Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)   | 340 788 000,00 |

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

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией администрации городского округа город Воронеж (вх. от 08.04.2024 № 52/3-1-19/38), согласно которой администрация городского округа город Воронеж считает нецелесообразным уменьшение кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 36:34:0508001:135.

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией ГБУ ВО «ЦГКО ВО» (исх. от 11.04.2024 № 52/3-12/171), согласно которой в Перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром, земельный участок с кадастровым номером 36:34:0508001:135, площадью 170 309 кв.м, имел следующий вид использования по документу: «Гаражи». В соответствии с пунктом с пунктом 55 методических указаний о государственной кадастровой оценке, утвержденных приказом Росреестра от 04.08.2021 № П/0336, данный объект оценки в результате группировки отнесён к 7 сегменту «Транспорт» с присвоением кода расчета вида использования 04:092 «Обслуживание автотранспорта. Размещение отдельно стоящих и заблокированных одноэтажных гаражей, предназначенных для хранения личного автотранспорта граждан, имеющих общую внутриплощадочную транспортную и инженерную инфраструктуру (дороги, электрификацию и пр.), с возможностью размещения автомобильных моек», наименование расчетной подгруппы: Все ОН\ТРАНСПОРТ\Воронеж.

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

**В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:**

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

При описании корректировок на расположение участка в пределах населенного пункта и на его расположение относительно крупных автодорог без обоснования не приведены данные из источника информации, указывающие, для какого сегмента рынка земельных участков рекомендованы данные коэффициенты (с. 52) и соответствуют ли они населенному пункту, в котором находится оцениваемый объект.

При составлении отчета нарушено требование пп. 2 п. 2 федерального стандарта оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденного приказом

Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200, согласно которому, существенная информация, приведенная в отчете об оценке, должна быть подтверждена путем раскрытия ее источников.

Отсутствует информация, подтверждающая, что коэффициенты для корректировки на площадь участка (с. 52) рекомендованы источником информации для земельных участков, предназначенных под объекты придорожного сервиса; одновременно с этим отсутствует информация, подтверждающая, что данные коэффициенты рекомендованы источником информации также для земельных участков, предназначенных для размещения гаражей (объектов хранения автотранспорта), к которым относится оцениваемый земельный участок, и соответствуют населенному пункту его расположения.

### **ВЫВОД**

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

Председательствующим на голосование вынесен вопрос об отклонении заявления о пересмотре кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 36:34:0508001:135.

### ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 19:

| <b>Члены комиссии</b>           | <b>За</b> | <b>Против</b> |
|---------------------------------|-----------|---------------|
| Иволгин Роман Вячеславович      | За        |               |
| Москалев Алексей Игоревич       | За        |               |
| Сенцова Марина Владимировна     | За        |               |
| Чернов Дмитрий Сергеевич        | За        |               |
| Калагастова Ольга Александровна | За        |               |

за – 5 членов комиссии;

против - 0.

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

Отклонить заявление.

**Вопрос 20.** Рассмотрение заявления ГСК «ЭЛЕКТРОН» (ОГРН 1023601582025, 394065, г. Воронеж, просп. Патриотов, 11/3) от 03.04.2024 № 52/3-1-17/64 (кадастровый номер 36:34:0508001:136).

Предметом спора является:

|   |   |
|---|---|
| Вид объекта недвижимости  | Земельный участок   |
| Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии) | <b>36:34:0508001:136</b><br>Воронежская область, г Воронеж,<br>в коммунальной зоне южнее<br>пр. Патриотов уч. №4                                  |
| Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)                                 | 338 872 818,60  |
| Основание подачи заявления  | Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость. |

|  |   |
|--|---|
| <p>Организация (ИП, частнопрактикующий оценщик), подготовившая отчет об оценке/ сведения о саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является оценщик, подготовивший отчет об оценке рыночной стоимости</p> | <p>Частнопрактикующий оценщик<br/>Трюшникова Юлия Александровна/<br/>Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков (СМАО)</p> |
| <p>Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)</p>  | <p>233 737 000,00</p>   |

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

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией администрации городского округа город Воронеж (вх. от 08.04.2024 № 52/3-1-19/38), согласно которой администрация городского округа город Воронеж считает нецелесообразным уменьшение кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 36:34:0508001:136.

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией ГБУ ВО «ЦГКО ВО» (исх. от 11.04.2024 № 52/3-12/171), согласно которой в Перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром, земельный участок с кадастровым номером 36:34:0508001:136, площадью 116 810 кв.м, имел следующий вид использования по документу: «Гаражи». В соответствии с пунктом 55 методических указаний о государственной кадастровой оценке, утвержденных приказом Росреестра от 04.08.2021 № П/0336, данный объект оценки в результате группировки отнесён к 7 сегменту «Транспорт» с присвоением кода расчета вида использования 04:092 «Обслуживание автотранспорта. Размещение отдельно стоящих и заблокированных одноэтажных гаражей, предназначенных для хранения личного автотранспорта граждан, имеющих общую внутриплощадочную транспортную и инженерную инфраструктуру (дороги, электрификацию и пр.), с возможностью размещения автомобильных моек», наименование расчетной подгруппы: Все ОН\ТРАНСПОРТ\Воронеж.

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

**В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:**

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

При описании корректировок на расположение участка в пределах населенного пункта и на его расположение относительно крупных автодорог без обоснования не приведены данные из источника информации, указывающие, для какого сегмента рынка земельных участков рекомендованы данные коэффициенты



(с. 52) и соответствуют ли они населенному пункту, в котором находится оцениваемый объект.

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

Отсутствует информация, подтверждающая, что коэффициенты для корректировки на площадь участка (с. 52) рекомендованы источником информации для земельных участков, предназначенных под объекты придорожного сервиса; одновременно с этим отсутствует информация, подтверждающая, что данные коэффициенты рекомендованы источником информации также для земельных участков, предназначенных для размещения гаражей (объектов хранения автотранспорта), к которым относится оцениваемый земельный участок, и соответствуют населенному пункту его расположения.

### **ВЫВОД**

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

Председательствующим на голосование вынесен вопрос об отклонении заявления о пересмотре кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 36:34:0508001:136.

### **ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 20:**

| <b>Члены комиссии</b>           | <b>За</b> | <b>Против</b> |
|---------------------------------|-----------|---------------|
| Иволгин Роман Вячеславович      | За        |               |
| Москалев Алексей Игоревич       | За        |               |
| Сенцова Марина Владимировна     | За        |               |
| Чернов Дмитрий Сергеевич        | За        |               |
| Калагастова Ольга Александровна | За        |               |

за – 5 членов комиссии;  
против - 0.

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

Отклонить заявление.

**Вопрос 21.** Рассмотрение заявления ООО ПИИТС «ЖелДорИзыскания» (ОГРН 1033600110488, 394065, г. Воронеж, просп. Патриотов, 11а) от 03.04.2024 № 52/3-1-17/65 (кадастровый номер 36:34:0508001:8385).

Предметом спора является:

|   |   |
|---|---|
| Вид объекта недвижимости  | Земельный участок   |
| Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии) | <b>36:34:0508001:8385</b><br>Воронежская область, г Воронеж,<br>пр-кт Патриотов, 11 а |
| Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)                                 | 30 802 886,50   |
| Основание подачи заявления  | Установление в отношении объекта  |

|   |  |
|---|--|
|   | недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.             |
| Организация (ИП, частнопрактикующий оценщик), подготовившая отчет об оценке/ сведения о саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является оценщик, подготовивший отчет об оценке рыночной стоимости | Частнопрактикующий оценщик<br>Трюшникова Юлия Александровна/<br>Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков (СМАО) |
| Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)  | 25 142 000,00  |

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

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией администрации городского округа город Воронеж (вх. от 08.04.2024 № 52/3-1-19/38), согласно которой администрация городского округа город Воронеж считает нецелесообразным уменьшение кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 36:34:0508001:8385.

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией ГБУ ВО «ЦГКО ВО» (исх. от 11.04.2024 № 52/3-12/171), согласно которой в Перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром, земельный участок с кадастровым номером 36:34:0508001:8385, площадью 11 815 кв.м, имел следующий вид использования по документу: «производственная база V класса вредности». В соответствии с пунктом 55 и приложением № 1 к методическим указаниям о государственной кадастровой оценке, утвержденным приказом Росреестра от 04.08.2021 № П/0336, данный объект оценки в результате группировки отнесен к сегменту 6 «Производственная деятельность» с присвоением кода расчета вида использования 06:000 «Производственная деятельность», наименование расчетной группы: Все ОНПРОИЗВОДСТВОПРОМ\Воронеж.

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

**В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:**

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

Отсутствует обоснование отказа от применения корректировки на наличие

улучшений в отношении аналога № 1 (с. 53 Отчета).

Отказ от использования аналогов, представленных в анализе цен предложений по продаже земельных участков, не обоснован (сс.29-30 Отчета). При отказе от использования аналогов №3, №8, №9, №11 оценщик утверждает, что по ним недостаточно информации, однако данные объекты можно идентифицировать на публичной кадастровой карте Росреестра, что позволяет получить дополнительные характеристики аналогов.

### **ВЫВОД**

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

Председательствующим на голосование вынесен вопрос об отклонении заявления о пересмотре кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 36:34:0508001:8385.

### ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 21:

| <b>Члены комиссии</b>           | <b>За</b> | <b>Против</b> |
|---------------------------------|-----------|---------------|
| Иволгин Роман Вячеславович      | За        |               |
| Москалев Алексей Игоревич       | За        |               |
| Сенцова Марина Владимировна     | За        |               |
| Чернов Дмитрий Сергеевич        | За        |               |
| Калагастова Ольга Александровна | За        |               |

за – 5 членов комиссии;

против - 0.

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

Отклонить заявление.

**Вопрос 22.** Рассмотрение заявления ООО «Компания Металл Профиль» (ОГРН 1117746818111, 141734, Московская область, г. Лобня, ул. Лейтенанта Бойко, 104А, зд. 2, эт. 1, пом. 5) от 05.04.2024 № 52/3-1-17/67 (кадастровый номер 36:33:0003503:1292).

Предметом спора является:

|   |   |
|---|---|
| Вид объекта недвижимости  | Земельный участок   |
| Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии) | <b>36:33:0003503:1292</b><br>Воронежская область, г Нововоронеж,<br>ул Вокзальная, 24   |
| Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)                                 | 145 342 242,40  |
| Основание подачи заявления  | Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость. |
| Организация (ИП, частнопрактикующий оценщик), подготовившая отчет об оценке/      | ООО «ОРИДОН»<br>/<br>Ассоциация Саморегулируемая  |

|  |                              |
|--|------------------------------|
| сведения о саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является оценщик, подготовивший отчет об оценке рыночной стоимости | организация оценщиков «СОЮЗ» |
| Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)   | 36 000 000,00                |

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

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией ГБУ ВО «ЦГКО ВО» (исх. от 11.04.2024 № 52/3-12/171), согласно которой в Перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром, земельный участок с кадастровым номером 36:33:0003503:1292, площадью 104 185 кв.м, имел следующий вид использования по документу: «Земельные участки, предназначенные для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности». В соответствии с пунктом 55 и приложением № 1 к методическим указаниям о государственной кадастровой оценке, утвержденным приказом Росреестра от 04.08.2021 № П/0336, данный объект оценки в результате группировки отнесен к сегменту 6 «Производственная деятельность» с присвоением кода расчета вида использования 06:060 «Строительная промышленность. Размещение зданий, сооружений, предназначенных для производства: строительных материалов (кирпичей, пиломатериалов, цемента, крепежных материалов), бытового и строительного газового и сантехнического оборудования, лифтов и подъемников, столярной продукции, сборных домов или их частей и тому подобной продукции», 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:**

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

Отсутствует обоснование применения коэффициента 0,2 по отношению к объекту оценки и к аналогам №№ 4, 7 при определении значений корректировки на вид разрешенного использования (с. 93-94 Отчета).

Отсутствует обоснование применения значений коэффициентов для объекта оценки и аналогов №№ 1-7 при определении значений корректировки на местоположение (с. 94-95 Отчета).

Отказ от использования аналогов, представленных в анализе цен

предложений по продаже земельных участков, не обоснован (сс. 60-65 Отчета).

В отчете не идентифицированы аналоги №№ 2, 5, 7 на публичной кадастровой карте Росреестра, следовательно характеристики данных объектов не подтверждены (сс. 84-86 Отчета).

В отчете отсутствует обоснование отказа от корректировки на наличие улучшений на земельном участке в отношении аналога № 6. Наличие улучшений на данном объекте подтверждается копией страницы публичной кадастровой карты Росреестра, представленной в отчете (с. 86 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 36:33:0003503:1292.

### ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 22:

| <b>Члены комиссии</b>           | <b>За</b> | <b>Против</b> |
|---------------------------------|-----------|---------------|
| Иволгин Роман Вячеславович      | За        |               |
| Москалев Алексей Игоревич       | За        |               |
| Сенцова Марина Владимировна     | За        |               |
| Чернов Дмитрий Сергеевич        | За        |               |
| Калагастова Ольга Александровна | За        |               |

за – 5 членов комиссии;  
против - 0.

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

Отклонить заявление.

### **Вопрос 23.** Рассмотрение заявления

от 08.04.2024 № 52/3-1-17/69 (кадастровый номер 36:34:0000000:40974).

Предметом спора является:

|   |   |
|---|---|
| Вид объекта недвижимости  | Земельный участок   |
| Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии) | <b>36:34:0000000:40974</b><br>Российская Федерация,<br>Воронежская область, г Воронеж,<br>ул. Карла Либкнехта, 33в                                |
| Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)                                 | 3 572 721,92  |
| Основание подачи заявления  | Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость. |
| Организация (ИП,  | Частнопрактикующий оценщик  |

|  |  |
|--|--|
| частнопрактикующий оценщик), подготовившая отчет об оценке/ сведения о саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является оценщик, подготовивший отчет об оценке рыночной стоимости | Трюшникова Юлия Александровна/<br>Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков (СМАО) |
| Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)   | 2 783 000,00   |

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

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией администрации городского округа город Воронеж (вх. от 08.04.2024 № 52/3-1-19/40), согласно которой администрация городского округа город Воронеж считает нецелесообразным уменьшение кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 36:34:0000000:40974.

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией ГБУ ВО «ЦГКО ВО» (исх. от 11.04.2024 № 52/3-12/171), согласно которой в Перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром, земельный участок с кадастровым номером 36:34:0000000:40974, площадью 376 кв.м, имел следующий вид использования по документу: «для проектирования и строительства магазина товаров первой необходимости». В соответствии с пунктом 55 Методических указаний № П/0336, данный объект оценки в результате группировки отнесен к 4 сегменту «Предпринимательство» с присвоением кода расчета вида использования 04:040 «Магазины. Здания, сооружения, помещения, предназначенные для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5 000 кв. м», наименование расчетной подгруппы: Все ОН\ПРЕДПРИНИМАТЕЛЬСТВО\Воронеж.

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

**В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:**

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

На с.44 отчета оценщик утверждает, что для проведения расчетов отбирались аналоги по следующим критериям: дата предложения, передаваемые права, местоположение, категория земель, назначение, площадь, наличие улучшений, транспортная доступность, расположение относительно автодороги, форма участка, рельеф, наличие коммуникаций. Однако аналоги №4, №6, №7, представленные на

сс.30-31 отчета, по данным параметрам сопоставимы с объектом оценки. Отказ от использования аналогов №4, №6, №7 не обоснован.

### **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 36:34:0000000:40974.

#### **ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 23:**

| <b>Члены комиссии</b>           | <b>За</b> | <b>Против</b> |
|---------------------------------|-----------|---------------|
| Иволгин Роман Вячеславович      | За        |               |
| Москалев Алексей Игоревич       | За        |               |
| Сенцова Марина Владимировна     | За        |               |
| Чернов Дмитрий Сергеевич        | За        |               |
| Калагастова Ольга Александровна | За        |               |

за – 5 членов комиссии;  
против - 0.

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

Отклонить заявление.

**Вопрос 24.** Рассмотрение заявления ООО «РегионСтройСпецТехника» (ОГРН 1073667026840, 394052, г. Воронеж, ул. Острогжская, д. 73, стр. лит. Д, оф. 19А) от 08.04.2024 № 52/3-1-17/70 (кадастровый номер 36:16:5500002:48).

Предметом спора является:

|   |   |
|---|---|
| Вид объекта недвижимости  | Земельный участок   |
| Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)   | <b>36:16:5500002:48</b><br>Воронежская область, Новоусманский район, центральная часть кадастрового квартала 36:16:5500002                        |
| Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)   | 122 932 725,30  |
| Основание подачи заявления  | Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость. |
| Организация (ИП, частнопрактикующий оценщик), подготовившая отчет об оценке/ сведения о саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является оценщик, подготовивший отчет об оценке рыночной стоимости | ООО «Оценка и консалтинг»/<br>Саморегулируемая организация оценщиков «Союз «Федерация Специалистов Оценщиков»                                     |

|  |               |
|--|---------------|
| Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.) | 67 831 000,00 |
|--|---------------|

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

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией ГБУ ВО «ЦГКО ВО» (исх. от 11.04.2024 № 52/3-12/171), согласно которой в Перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром, земельный участок с кадастровым номером 36:16:5500002:48, площадью 204 309 кв.м, имел следующий вид использования по документу: «недропользование». В соответствии с пунктом 55 и приложением № 1 к методическим указаниям о государственной кадастровой оценке, утвержденным приказом Росреестра от 04.08.2021 № П/0336, данный объект оценки в результате группировки отнесён к 6 сегменту «Производственная деятельность» с присвоением кода расчета вида использования 06:010 «Недропользование. Осуществление геологических изысканий, разведка и добыча полезных ископаемых открытым (карьеры, отвалы) способом», наименование расчетной подгруппы: Все ОН\ПРОИЗВОДСТВО\ПРОМ\Карьеры.

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

**В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:**

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

**ВЫВОД**

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

Председательствующим на голосование вынесен вопрос об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 36:16:5500002:48 в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

**ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 24:**

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

за – 5 членов комиссии;  
против - 0.

**По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:**

Определить кадастровую стоимость объекта недвижимости с кадастровым



номером 36:16:5500002:48 в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

**Вопрос 25.** Рассмотрение заявления ООО «РегионСтройСпецТехника» (ОГРН 1073667026840, 394052, г. Воронеж, ул. Острогожская, д. 73, стр. лит. Д, оф. 19А) от 08.04.2024 № 52/3-1-17/70 (кадастровый номер 36:16:5500002:234).

Предметом спора является:

|   |   |
|---|---|
| Вид объекта недвижимости  | Земельный участок   |
| Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)   | <b>36:16:5500002:234</b><br>Воронежская область, Новоусманский район, центральная часть кадастрового квартала 36:16:5500002                       |
| Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)   | 136 870 891,47  |
| Основание подачи заявления  | Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость. |
| Организация (ИП, частнопрактикующий оценщик), подготовившая отчет об оценке/ сведения о саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является оценщик, подготовивший отчет об оценке рыночной стоимости | ООО «Оценка и консалтинг»/<br>Саморегулируемая организация оценщиков «Союз «Федерация Специалистов Оценщиков»                                     |
| Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)  | 76 245 000,00   |

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

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией ГБУ ВО «ЦГКО ВО» (исх. от 11.04.2024 № 52/3-12/171), согласно которой в Перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром, земельный участок с кадастровым номером 36:16:5500002:234, площадью 229 653 кв.м, имел следующий вид использования по документу: «недропользование». В соответствии с пунктом 55 и приложением № 1 к методическим указаниям о государственной кадастровой оценке, утвержденным приказом Росреестра от 04.08.2021 № П/0336, данный объект оценки в результате группировки отнесён к 6 сегменту «Производственная деятельность» с присвоением кода расчета вида использования 06:010 «Недропользование. Осуществление геологических изысканий, разведка и добыча полезных ископаемых открытым (карьеры, отвалы) способом», наименование расчетной подгруппы: Все ОНПРОИЗВОДСТВОПРОМКарьеры.

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

моделирования.

**В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:**

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

### **ВЫВОД**

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

Председательствующим на голосование вынесен вопрос об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 36:16:5500002:234 в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

#### ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 25:

| <b>Члены комиссии</b>           | <b>За</b> | <b>Против</b> |
|---------------------------------|-----------|---------------|
| Иволгин Роман Вячеславович      | За        |               |
| Москалев Алексей Игоревич       | За        |               |
| Сенцова Марина Владимировна     | За        |               |
| Чернов Дмитрий Сергеевич        | За        |               |
| Калагастова Ольга Александровна | За        |               |

за – 5 членов комиссии;

против - 0.

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

Определить кадастровую стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером 36:16:5500002:234 в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

**Вопрос 26.** Рассмотрение заявления ООО «Техкорм Нутришен» (ОГРН 1073123017593, 397902, Воронежская область, г. Лиски, ул. Воронежская, 41) от 08.04.2024 № 52/3-1-17/71 (кадастровый номер 36:14:0014301:91).

Предметом спора является:

|   |   |
|---|---|
| Вид объекта недвижимости  | Земельный участок   |
| Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии) | <b>36:14:0014301:91</b><br>Воронежская обл, р-н Лискинский, г Лиски, ул Воронежская, 41   |
| Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)                                 | 69 000 100,00   |
| Основание подачи заявления  | Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость. |
| Организация (ИП, частнопрактикующий оценщик),                                     | ООО «Оценка и консалтинг»/<br>Саморегулируемая организация  |

|  |   |
|--|---|
| подготовившая отчет об оценке/<br>сведения о саморегулируемой<br>организации оценщиков, членом<br>которой является оценщик,<br>подготовивший отчет об оценке<br>рыночной стоимости | оценщиков «Союз «Федерация<br>Специалистов Оценщиков» |
| Рыночная стоимость, определенная в<br>отчете об оценке (руб.)  | 44 980 000,00   |

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

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией ГБУ ВО «ЦГКО ВО» (исх. от 11.04.2024 № 52/3-12/171), согласно которой в Перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром, земельный участок с кадастровым номером 36:14:0014301:91, площадью 65 000 кв. м, расположенный по адресу: Воронежская обл, р-н Лискинский, г Лиски, ул Воронежская, 41, имел следующий вид использования по документу: «для строительства завода по производству премиксов, концентратов, ЗЦМ для всех видов сельскохозяйственных животных». В соответствии с пунктом 55 методических указаний о государственной кадастровой оценке, утвержденных приказом Росреестра от 04.08.2021 № П/0336, данный объект оценки в результате группировки отнесён к 6 сегменту «Производственная деятельность» с присвоением кода расчета вида использования 06:000 «Производственная деятельность», наименование расчетной подгруппы: Все ОНПРОИЗВОДСТВОПРОМГНП.

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

**В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:**

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

**ВЫВОД**

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

Председательствующим на голосование вынесен вопрос об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 36:14:0014301:91 в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

**ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 26:**

| Члены комиссии              | За | Против |
|-----------------------------|----|--------|
| Иволгин Роман Вячеславович  | За |        |
| Москалев Алексей Игоревич   | За |        |
| Сенцова Марина Владимировна | За |        |

|                                 |    |  |
|---------------------------------|----|--|
| Чернов Дмитрий Сергеевич        | За |  |
| Калагастова Ольга Александровна | За |  |

за – 5 членов комиссии;  
против - 0.

**По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:**

Определить кадастровую стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером 36:14:0014301:91 в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

**Вопрос 27.** Рассмотрение заявления ООО «Техкорм Нутришен» (ОГРН 1073123017593, 397902, Воронежская область, г. Лиски, ул. Воронежская, 41) от 08.04.2024 № 52/3-1-17/71 (кадастровый номер 36:14:0014301:92).

Предметом спора является:

|   |   |
|---|---|
| Вид объекта недвижимости  | Земельный участок   |
| Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)   | <b>36:14:0014301:92</b><br>Воронежская обл, р-н Лискинский,<br>г Лиски, ул Воронежская, 41/1  |
| Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)   | 55 301 500,00   |
| Основание подачи заявления  | Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость. |
| Организация (ИП, частнопрактикующий оценщик), подготовившая отчет об оценке/ сведения о саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является оценщик, подготовивший отчет об оценке рыночной стоимости | ООО «Оценка и консалтинг»/<br>Саморегулируемая организация оценщиков «Союз «Федерация Специалистов Оценщиков»                                     |
| Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)  | 35 550 000,00   |

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

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией ГБУ ВО «ЦГКО ВО» (исх. от 11.04.2024 № 52/3-12/171), согласно которой в Перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром, земельный участок с кадастровым номером 36:14:0014301:92, площадью 50 000 кв. м, расположенный по адресу: Воронежская обл, р-н Лискинский, г Лиски, ул Воронежская, 41/1, имел следующий вид использования по документу: «для строительства завода по производству премиксов, концентратов, ЗЦМ для всех видов сельскохозяйственных животных». В соответствии с пунктом 55 методических указаний о государственной кадастровой

оценке, утвержденных приказом Росреестра от 04.08.2021 № П/0336 данный объект оценки в результате группировки отнесён к 6 сегменту «Производственная деятельность» с присвоением кода расчета вида использования 06:000 «Производственная деятельность», наименование расчетной подгруппы: Все ОНПРОИЗВОДСТВОПРОМГНП.

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

**В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:**

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

**ВЫВОД**

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

Председательствующим на голосование вынесен вопрос об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 36:14:0014301:92 в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

**ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 27:**

| <b>Члены комиссии</b>           | <b>За</b> | <b>Против</b> |
|---------------------------------|-----------|---------------|
| Иволгин Роман Вячеславович      | За        |               |
| Москалев Алексей Игоревич       | За        |               |
| Сенцова Марина Владимировна     | За        |               |
| Чернов Дмитрий Сергеевич        | За        |               |
| Калагастова Ольга Александровна | За        |               |

за – 5 членов комиссии;  
против - 0.

**По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:**

Определить кадастровую стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером 36:14:0014301:92 в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

Председательствующий подвел итоги заседания и объявил заседание закрытым.

Председатель комиссии

О.А. Калагастова