



**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 № 2**

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

14.02.2024

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

Председатель Комиссии

Ольга Александровна  
Калагастова

Секретарь Комиссии

Надежда Александровна  
Герасимова

**ПРИСУТСТВОВАЛИ:**

***члены Комиссии:***

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

Алексей Игоревич  
Москалев

Общественный представитель Уполномоченного  
по защите прав предпринимателей в Воронежской  
области

Марина Владимировна  
Сенцова

Заместитель генерального директора  
ОАО «Воронежстройинформ», оценщик

Дмитрий Сергеевич  
Чернов

Консультант исполнительного аппарата  
Ассоциации «Совет муниципальных образований  
Воронежской области»

Александр Дмитриевич  
Кнуров

**Присутствовали:**

Заместитель директора ГБУ ВО «ЦГКО ВО»

Ирина Александровна  
Латынина

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

Елена Вячеславовна  
Немцова

Представитель Егиазаряна Р.Д.

Иван Алексеевич  
Кондратенко

**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 ООО «ЭкоНива Молоко Воронеж» (ОГРН 1173668056363, 397704, Воронежская область, г. Бобров, ул. 60 лет Октября, д. 20, каб. 2) от 18.01.2024 № 52/3-1-17/10 (кадастровый номер 36:14:0800010:231).

2. Рассмотрение заявления ООО «ЭкоНива Молоко Воронеж» (ОГРН 1173668056363, 397704, Воронежская область, г. Бобров, ул. 60 лет Октября, д. 20, каб. 2) от 18.01.2024 № 52/3-1-17/10 (кадастровый номер 36:14:0000000:13113).

3. Рассмотрение заявления ООО «ЭкоНива Молоко Воронеж» (ОГРН 1173668056363, 397704, Воронежская область, г. Бобров, ул. 60 лет Октября, д. 20, каб. 2) от 18.01.2024 № 52/3-1-17/11 (кадастровый номер 36:01:0010603:2).

4. Рассмотрение заявления ООО «Стройдеталь» (ОГРН 1033664505203, 396650, Воронежская область, г. Россошь, ул. 50 лет СССР, 82-б) от 31.01.2024 № 52/3-1-17/14 (кадастровый номер 36:27:0010301:6).

5. Рассмотрение заявления СНТ «Никольское» (ОГРН 1023600936985, 396315, Воронежская область, Новоусманский район, тер. снт Никольское) от 01.02.2024 № 52/3-1-17/15 (кадастровый номер 36:16:0000000:4992).

6. Рассмотрение заявления ООО «Центрально-Черноземная агропромышленная компания» (ОГРН 1113668006088, 394016, г. Воронеж, Московский проспект, дом 19 Б, офис 12) от 02.02.2024 № 52/3-1-17/16 (кадастровый номер 36:18:0300010:503).

7. Рассмотрение заявления ООО «АК Воронеж» (ОГРН 1073610000650, 394016, г. Воронеж, Московский пр-кт, д. 19б, офис 418) от 02.02.2024 № 52/3-1-17/17 (кадастровый номер 36:28:4800003:151).

8. Рассмотрение заявления ООО «РегионСтройСпецТехника» (ОГРН 1073667026840, 394052, г. Воронеж, ул. Острогжская, д. 73, стр. лит. Д, оф. 19А) от 05.02.2024 № 52/3-1-17/18 (кадастровый номер 36:16:5500002:48).

9. Рассмотрение заявления ООО «РегионСтройСпецТехника» (ОГРН 1073667026840, 394052, г. Воронеж, ул. Острогжская, д. 73, стр. лит. Д, оф. 19А) от 05.02.2024 № 52/3-1-17/18 (кадастровый номер 36:16:5500002:234).

10. Рассмотрение заявления  
от 05.02.2024 № 52/3-1-17/19 (кадастровый номер 36:16:0101007:5587).

11. Рассмотрение заявления ООО «ВОРОНЕЖМАСЛО» (ОГРН 1033600078379, 394030, г. Воронеж, ул. Кольцовская, 56/2) от 06.02.2024 № 52/3-1-17/20 (кадастровый номер 36:34:0305005:2).

**Вопрос 1.** Рассмотрение заявления ООО «ЭкоНива Молоко Воронеж» (ОГРН 1173668056363, 397704, Воронежская область, г. Бобров, ул. 60 лет Октября, д. 20, каб. 2) от 18.01.2024 № 52/3-1-17/10 (кадастровый номер 36:14:0800010:231).

Предметом спора является:	
Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	<b>36:14:0800010:231</b> Воронежская область, Лискинский район, западнее с. Щучье
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	8 921 782,50
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	ООО КОМПАНИЯ «ЮПИКС»/ Саморегулируемая организация Ассоциация «Русское общество оценщиков»
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	2 809 000,00

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 13.02.2024 № 52/3-12/61), согласно которой в Перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром, земельный участок с кадастровым номером 36:14:0800010:231 имел следующий вид использования по документу: «Хранение и переработка сельскохозяйственной продукции, коммунальное обслуживание». 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 6 сегменту «Производственная деятельность» с присвоением кода расчета вида использования 01:150 «Хранение и переработка сельскохозяйственной продукции. Размещение зданий, сооружений, используемых для производства, хранения, первичной и глубокой переработки сельскохозяйственной продукции», наименование расчетной подгруппы: Все ОНПРОИЗВОДСТВОПРОММС.

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

**В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:**

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

При применении метода корректировок без обоснования не учтены различия объекта оценки и аналога № 3 по фактору качества подъездных путей, ведущих к земельному участку. Информация о наличии/отсутствии у аналога № 3 асфальтированных подъездных путей не подтверждена. Однако, на с. 6 отчета в разделе «Задание на оценку», оценщик сообщает, что учитывает тот факт, что на дату оценки на оцениваемом земельном участке имелись следующие подъездные пути - асфальтовый автомобильный путь, заезд со стороны ул. Первомайская.

Нарушены требования п. 11в ФСО № 7, согласно которому оценщиком выполняется «анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен».

В разделе 7.3. «Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений ...» отчета часть приведенных аналогов не относятся к аналогичному сегменту рынка объекта оценки. Из шестнадцати аналогов, отобранных для целей анализа фактических данных о ценах предложений в сегменте рынка объекта оценки, восемь аналогов относятся к иным сегментам рынка (для садоводства, для личного подсобного хозяйства, для сельскохозяйственного использования (пашня)). В связи с этим невозможно подтвердить, что приведенный в отчете анализ рынка в полной степени соответствует сегменту оцениваемого объекта.

### **ВЫВОД**

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

Председательствующим на голосование вынесен вопрос об отклонении заявления о пересмотре кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 36:14:0800010:231.

### **ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 1:**

<b>Члены комиссии</b>	<b>За</b>	<b>Против</b>
Кнуров Александр Дмитриевич	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 ООО «ЭкоНива Молоко Воронеж» (ОГРН 1173668056363, 397704, Воронежская область, г. Бобров, ул. 60 лет Октября, д. 20, каб. 2) от 18.01.2024 № 52/3-1-17/10 (кадастровый номер 36:14:0000000:13113).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Кадастровый номер объекта	<b>36:14:0000000:13113</b>

недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	Воронежская область, Лискинский район, западнее с. Щучье
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	19 741 025,85
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 КОМПАНИЯ «ЮПИКС»/ Саморегулируемая организация Ассоциация «Русское общество оценщиков»
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	3 962 000,00

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 13.02.2024 № 52/3-12/61), согласно которой в Перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром, земельный участок с кадастровым номером 36:14:0000000:13113 имел следующий вид использования по документу: «Хранение и переработка сельскохозяйственной продукции, коммунальное обслуживание». 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 6 сегменту «Производственная деятельность» с присвоением кода расчета вида использования 01:150 «Хранение и переработка сельскохозяйственной продукции. Размещение зданий, сооружений, используемых для производства, хранения, первичной и глубокой переработки сельскохозяйственной продукции», наименование расчетной подгруппы: Все ОНПРОИЗВОДСТВОПРОМ\МС.

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

**В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:**

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

При применении метода корректировок без обоснования не учтены различия объекта оценки и аналога № 3 по фактору качества подъездных путей, ведущих к земельному участку. Информация о наличии/отсутствии у аналога № 3

асфальтированных подъездных путей не подтверждена. Однако, на с. 6 отчета в разделе «Задание на оценку», оценщик сообщает, что учитывает тот факт, что на дату оценки на оцениваемом земельном участке имелись следующие подъездные пути - асфальтовый автомобильный путь, заезд со стороны ул. Революционная.

При применении метода корректировок без обоснования не учтены различия объекта оценки (кадастровый номер 36:14:0000000:13113) и аналогов № 1-3 по таким элементам сравнения, как охрана территории, ограждение и асфальтирование земельного участка.

Нарушены требования п. 11в ФСО № 7, согласно которому оценщиком выполняется «анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен».

В разделе 7.3. «Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений ...» отчета часть приведенных аналогов не относятся к аналогичному сегменту рынка объекта оценки. Из шестнадцати аналогов, отобранных для целей анализа фактических данных о ценах предложений в сегменте рынка объекта оценки, восемь аналогов относятся к иным сегментам рынка (для садоводства, для личного подсобного хозяйства, для сельскохозяйственного использования (пашня)). В связи с этим невозможно подтвердить, что приведенный в отчете анализ рынка в полной степени соответствует сегменту оцениваемого объекта.

### **ВЫВОД**

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

Председательствующим на голосование вынесен вопрос об отклонении заявления о пересмотре кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 36:14:0000000:13113.

#### ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 2:

<b>Члены комиссии</b>	<b>За</b>	<b>Против</b>
Кнуров Александр Дмитриевич	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 «ЭкоНива Молоко Воронеж» (ОГРН 1173668056363, 397704, Воронежская область, г. Бобров, ул. 60 лет Октября, д. 20, каб. 2) от 18.01.2024 № 52/3-1-17/11 (кадастровый номер 36:01:0010603:2).

Предметом спора является:	
Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	<b>36:01:0010603:2</b> Воронежская область, р-н Аннинский, пгт Анна, ул. Севастопольская, 4
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	74 843 879,04
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 КОМПАНИЯ «ЮПИКС»/ Саморегулируемая организация Ассоциация «Русское общество оценщиков»
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	12 371 000,00

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 13.02.2024 № 52/3-12/61), согласно которой в Перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром, земельный участок с кадастровым номером 36:01:0010603:2 имел следующий вид использования по документу: «Для производственных нужд». 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 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 ФСО № 7, согласно которому при применении метода корректировок каждый аналог сравнивается с объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), выявляются различия объектов по этим факторам, и цена аналога или ее удельный показатель корректируется по выявленным различиям с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки.

В отчете содержатся арифметические ошибки при расчете рыночной стоимости объекта оценки. В таблице 37 (сс. 75-77 отчета) значение итогового удельного показателя стоимости аналога № 2 не соответствует значениям,

полученным в результате проверки на предмет наличия арифметических ошибок.

На с. 74 отчета для аналога № 2, который имеет в своем составе ветхое строение, без обоснования используется понижающий коэффициент 0,92.

Отказ от введения корректировки на наличие асфальтированных подъездных путей на с. 73 отчета не обоснован. Информация о наличии/отсутствии у аналогов асфальтированных подъездных путей не подтверждена.

Проведенная корректировка на наличие зон с особыми условиями использования территории не обоснована. В отчете отсутствует анализ аналогов на наличие указанных зон.

В таблице 20 на с. 45 отчета приведены основные факторы, влияющие на стоимость земельных участков, среди которых местоположение относительно областного центра имеет влияние на цену земельных участков до 50 %. Однако, неиспользование данного фактора 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 36:01:0010603:2.

#### **ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 3:**

<b>Члены комиссии</b>	<b>За</b>	<b>Против</b>
Кнуров Александр Дмитриевич	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 «Стройдеталь» (ОГРН 1033664505203, 396650, Воронежская область, г. Россошь, ул. 50 лет СССР, 82-б) от 31.01.2024 № 52/3-1-17/14 (кадастровый номер 36:27:0010301:6).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	<b>36:27:0010301:6</b> Воронежская область, р-н Россошанский, г. Россошь, ул. 50 лет СССР, 82-б
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	3 443 236,86
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»/ Саморегулируемая организация Ассоциация «Русское общество оценщиков»
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	2 350 868,00

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 13.02.2024 № 52/3-12/61), согласно которой в Перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром, земельный участок с кадастровым номером 36:27:0010301:6, площадью 853 кв.м, имел следующий вид использования по документу: «Для строительства административного здания». 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 4 сегменту «Предпринимательство» с присвоением кода расчета вида использования 04:010 «Деловое управление. Здания, сооружения, помещения, используемые с целью размещения объектов управленческой деятельности, не связанной с государственным или муниципальным управлением и оказанием услуг, а также с целью обеспечения совершения сделок, не требующих передачи товара в момент их совершения между организациями, в том числе биржевая деятельность (за исключением банковской и страховой деятельности)», наименование расчетной подгруппы: Все ОНПРЕДПРИНИМАТЕЛЬСТВО\6 ГНП.

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

**В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:**

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

**ВЫВОД**

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

Председательствующим на голосование вынесен вопрос об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 36:27:0010301:6 в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

**ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 4:**

<b>Члены комиссии</b>	<b>За</b>	<b>Против</b>
Кнуров Александр Дмитриевич	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 36:27:0010301:6 в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

**Вопрос 5.** Рассмотрение заявления СНТ «Никольское» (ОГРН 1023600936985, 396315, Воронежская область, Новоусманский район, тер. снт Никольское) от 01.02.2024 № 52/3-1-17/15 (кадастровый номер 36:16:0000000:4992).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	<b>36:16:0000000:4992</b> Воронежская область, Новоусманский р-н, СНТ «Никольское»
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	38 746 670,80
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/ сведения о саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является оценщик, подготовивший отчет об оценке рыночной стоимости	ООО «Воронежский центр судебной экспертизы»/ Межрегиональная саморегулируемая некоммерческая организация – Некоммерческое партнерство «Общество профессиональных экспертов и оценщиков»
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	25 256 000,00

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 09.02.2024 № 52/3-1-19/11), согласно которой администрация Новоусманского

муниципального района Воронежской области не возражает против снижения кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 36:16:0000000:4992.

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией ГБУ ВО «ЦГКО ВО» (исх. от 13.02.2024 № 52/3-12/61), согласно которой в Перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром, земельный участок с кадастровым номером 36:16:0000000:4992 имел следующий вид использования по документу: «Для садоводства». 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 6 сегменту «Производственная деятельность» с присвоением кода расчета вида использования 12:001 «Размещение объектов улично-дорожной сети, автомобильных дорог и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, площадей, проездов», наименование расчетной подгруппы: Все ОН\ПРОИЗВОДСТВО\Линейные.

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

**В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:**

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

В отчете не приведено обоснование отнесения объекта оценки к сегменту рынка земельных участков, предназначенных для размещения индустриальных объектов (с. 40), а также использования в качестве аналогов земельных участков, предназначенных для садоводства (с. 62).

В отчете не приведено обоснование невозможности и недопустимости использования объекта оценки согласно виду его разрешенного использования (с. 59) – «Земельные участки общего назначения».

При составлении отчета нарушено требование п. 11а ФСО № 7, согласно которому отчет должен содержать анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен.

В отчете не приведен анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен.

При составлении отчета нарушено требование п. 22в ФСО № 7, согласно которому при проведении оценки должны быть описаны объем доступных оценщику рыночных данных об аналогах и правила их отбора для проведения расчетов.

В отчете не описаны объем доступных оценщику рыночных данных об аналогах и правила их отбора для проведения расчетов.

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

корректируется по выявленным различиям с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки.

Без обоснования не учтены различия объекта оценки и аналога № 1 (с. 81) по фактору транспортной доступности (с. 38).

Сопоставление аналогов №№ 2, 3 (с. 81) с объектом оценки по фактору транспортной доступности не представляется возможным, поскольку точное местоположение данных аналогов в пределах садоводческих товариществ не указано.

### **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 36:16:0000000:4992.

#### ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 5:

<b>Члены комиссии</b>	<b>За</b>	<b>Против</b>
Кнуров Александр Дмитриевич	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 6.** Рассмотрение заявления ООО «Центрально-Черноземная агропромышленная компания» (ОГРН 1113668006088, 394016, г. Воронеж, Московский проспект, дом 19 Б, офис 12) от 02.02.2024 № 52/3-1-17/16 (кадастровый номер 36:18:0300010:503 ).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	<b>36:18:0300010:503</b> Российская Федерация, Воронежская область, Ольховатский муниципальный район, Ольховатское городское поселение, п. Большие Базы, ул. Кирова, 110
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	3 619 276,96
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	АО «Воронежстройинформ»/ Саморегулируемая организация Ассоциация «Русское общество оценщиков»
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	2 188 480,00

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 13.02.2024 № 52/3-12/61), согласно которой в Перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром, земельный участок с кадастровым номером 36:18:0300010:503 имел следующий вид использования по документу: «Обеспечение сельскохозяйственного производства». 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 01:180 «Обеспечение сельскохозяйственного производства в целом», наименование расчетной подгруппы: Все ОН\ПРОИЗВОДСТВО\ПРОМ\СНП.

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

**В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:**

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

**ВЫВОД**

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

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

Председательствующим на голосование вынесен вопрос об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером

36:18:0300010:503 в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

**ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 6:**

<b>Члены комиссии</b>	<b>За</b>	<b>Против</b>
Кнуров Александр Дмитриевич	За	
Москалев Алексей Игоревич	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	-	-
Калагастова Ольга Александровна	За	

за – 4 членов комиссии;  
против - 0.

**По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:**

Определить кадастровую стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером 36:18:0300010:503 в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

**Вопрос 7.** Рассмотрение заявления ООО «АК Воронеж» (ОГРН 1073610000650, 394016, г. Воронеж, Московский пр-кт, д. 19б, офис 418) от 02.02.2024 № 52/3-1-17/17 (кадастровый номер 36:28:4800003:151).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	<b>36:28:4800003:151</b> Воронежская обл., Семилукский р-н., с. Медвежье, ул. Центральная, уч 1А
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	6 421 296,00
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	АО «Воронежстройинформ»/ Саморегулируемая организация Ассоциация «Русское общество оценщиков»
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	3 262 050,00

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 13.02.2024 № 52/3-12/61), согласно которой в Перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром, земельный участок с кадастровым номером 36:28:4800003:151 имел следующий вид использования по документу: «Обеспечение сельскохозяйственного производства». 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 01:180 «Обеспечение сельскохозяйственного производства в целом. Включает коды расчета вида использования 01:181, 01:182», наименование расчетной подгруппы: Все ОНПРОИЗВОДСТВОПРОМ\СНП.

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

**В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:**

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

На с. 59 при проведении корректировки на дату оценки без обоснования использовано значение индекса инфляции для корректировки стоимости объекта недвижимости. В отчёте отсутствует обоснование взаимосвязи изменения стоимости земельных участков от показателя инфляции.

В отчете без обоснования не проведена корректировка на «Свободный подъезд» к земельным участкам, объекты не сопоставимы по данному ценообразующему фактору.

**ВЫВОД**

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

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

Председательствующим на голосование вынесен вопрос об отклонении заявления о пересмотре кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 36:28:4800003:151.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 7:

Члены комиссии	За	Против
Кнуров Александр Дмитриевич	За	

Москалев Алексей Игоревич	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	-	-
Калагастова Ольга Александровна	За	

за – 4 членов комиссии;  
против - 0.

**По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:**

Отклонить заявление.

**Вопрос 8.** Рассмотрение заявления ООО «РегионСтройСпецТехника» (ОГРН 1073667026840, 394052, г. Воронеж, ул. Острогжская, д. 73, стр. лит. Д, оф. 19А) от 05.02.2024 № 52/3-1-17/18 (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> 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»/ Саморегулируемая организация оценщиков «Союз «Федерация Специалистов Оценщиков»
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	59 045 000,00

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 13.02.2024 № 52/3-12/61), 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 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 06:010 «Недропользование. Осуществление геологических изысканий, разведка и добыча полезных ископаемых открытым (карьеры, отвалы) способом», наименование расчетной подгруппы: Все ОНПРОИЗВОДСТВО\ПРОМ\Карьеры.

Кадастровая стоимость данного объекта рассчитывалась сравнительным подходом (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 ФСО VI, согласно которому отчет должен содержать достаточное количество сведений, позволяющее квалифицированному специалисту, не участвовавшему в процессе оценки объекта оценки, понять логику и объем проведенного оценщиком исследования, убедиться в его соответствии заданию на оценку и достаточности для цели оценки, а также требование ст. 11 Федерального закона № 135-ФЗ от 29.07.1998 «Об оценочной деятельности в РФ», согласно которой отчет не должен допускать неоднозначное толкование или вводить в заблуждение.

Отказ от использования аналога № 7, представленного в анализе цен предложений по продаже земельных участков, не обоснован (сс. 42-43 Отчета). В качестве обоснования отказа от использования аналога № 7 оценщиком приведен следующий аргумент: «не используется в качестве аналога, поскольку не определен на кадастровой карте». Однако местоположение данного аналога может быть определено при использовании общедоступных картографических данных в сети интернет (ПКК «Росреестра», «Яндекс.Карты»).

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

При анализе рынка на сс. 21-22 отчета оценщиком представлены предложения по земельным участкам под индустриальную застройку в Рамонском районе Воронежской области в диапазоне 716-948 руб./кв.м, в Семилукском районе Воронежской области – 733-940 руб./кв.м, в Новоусманском районе Воронежской области -714-966 руб./кв.м Воронежской области, однако оценщик без обоснования делает вывод о диапазоне цен предложений земельных участков, аналогичных оцениваемому - 237-500 руб./кв.м.

**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 36:16:5500002:48.

**ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 8:**

Члены комиссии	За	Против
Кнуров Александр Дмитриевич	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 9.** Рассмотрение заявления ООО «РегионСтройСпецТехника» (ОГРН 1073667026840, 394052, г. Воронеж, ул. Острогжская, д. 73, стр. лит. Д, оф. 19А) от 05.02.2024 № 52/3-1-17/18 (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> 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»/ Саморегулируемая организация оценщиков «Союз «Федерация Специалистов Оценщиков»
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	66 370 000,00

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 13.02.2024 № 52/3-12/61), 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 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 06:010 «Недропользование. Осуществление геологических изысканий, разведка и добыча полезных ископаемых открытым (карьеры, отвалы) способом», наименование расчетной подгруппы: Все ОНПРОИЗВОДСТВО\ПРОМ\Карьеры.

Кадастровая стоимость данного объекта рассчитывалась сравнительным подходом (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 ФСО VI, согласно которому отчет должен содержать достаточное количество сведений, позволяющее квалифицированному специалисту, не участвовавшему в процессе оценки объекта оценки, понять логику и объем проведенного оценщиком исследования, убедиться в его соответствии заданию на оценку и достаточности для цели оценки, а также требование ст. 11 Федерального закона № 135-ФЗ от 29.07.1998 «Об оценочной деятельности в РФ», согласно которой отчет не должен допускать неоднозначное толкование или вводить в заблуждение.

Отказ от использования аналога № 7, представленного в анализе цен предложений по продаже земельных участков, не обоснован (с. 42-43 Отчета). В качестве обоснования отказа от использования аналога № 7 оценщиком приведен следующий аргумент: «не используется в качестве аналога, поскольку не определен на кадастровой карте». Однако местоположение данного аналога может быть определено при использовании общедоступных картографических данных в сети интернет (ПКК «Росреестра», «Яндекс.Карты»).

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

При анализе рынка на сс. 21-22 отчета оценщиком представлены предложения по земельным участкам под индустриальную застройку в Рамонском районе Воронежской области в диапазоне 716-948 руб./кв.м, в Семилукском районе Воронежской области – 733-940 руб./кв.м, в Новоусманском районе Воронежской области -714-966 руб./кв.м Воронежской области, однако оценщик без обоснования делает вывод о диапазоне цен предложений земельных участков, аналогичных оцениваемому - 237-500 руб./кв.м.

**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 36:16:5500002:234.

**ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 9:**

<b>Члены комиссии</b>	<b>За</b>	<b>Против</b>
Кнуров Александр Дмитриевич	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 10.** Рассмотрение заявления

от 05.02.2024 № 52/3-1-17/19

(кадастровый номер 36:16:0101007:5587).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	<b>36:16:0101007:5587</b> Воронежская область, Новоусманский р-н, с/п Усманское 1-е, с Новая Усмань, ул Солнечная, уч 8/1
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	33 998 478,68
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	ООО «ЦЕНТР ОЦЕНКИ И АУДИТА»/ Ассоциация саморегулируемая организация оценщиков «Свободный Оценочный Департамент»
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	23 289 000,00

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 09.02.2024 № 52/3-1-19/12), согласно которой администрация Новоусманского муниципального района Воронежской области возражает против снижения кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 36:16:0101007:5587.

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией ГБУ ВО «ЦГКО ВО» (исх. от 13.02.2024 № 52/3-12/61), согласно которой в Перечне

объектов оценки, предоставленном Росреестром, земельный участок с кадастровым номером 36:16:0101007:5587, площадью 5386 кв.м, имел следующий вид использования по документу: «Склад, деловое управление, магазины, пищевая промышленность, общественное питание, выставочно-ярмарочная деятельность». 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 4 сегменту «Предпринимательство» с присвоением кода расчета вида использования 04:000, наименование расчетной подгруппы: Все ОН\ПРЕДПРИНИМАТЕЛЬСТВО\6 ГНП.

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

**В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:**

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

**ВЫВОД**

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

Председательствующим на голосование вынесен вопрос об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 36:16:0101007:5587 в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

**ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 10:**

<b>Члены комиссии</b>	<b>За</b>	<b>Против</b>
Кнуров Александр Дмитриевич	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 36:16:0101007:5587 в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

**Вопрос 11.** Рассмотрение заявления ООО «ВОРОНЕЖМАСЛО» (ОГРН 1033600078379, 394030, г. Воронеж, ул. Кольцовская, 56/2) от 06.02.2024 № 52/3-1-17/20 (кадастровый номер 36:34:0305005:2).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Кадастровый номер объекта	<b>36:34:0305005:2</b>

недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	Воронежская область, г Воронеж, ул Туполева, 5
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	36 960 798,00
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 Трюшников Юлия Александровна/ Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков (СМАО)
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	28 959 000,00

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 13.02.2024 № 52/3-1-19/14), согласно которой администрация городского округа город Воронеж считает нецелесообразным уменьшение кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 36:34:0305005:2.

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией ГБУ ВО «ЦГКО ВО» (исх. от 13.02.2024 № 52/3-12/61), согласно которой в Перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром, земельный участок с кадастровым номером 36:34:0305005:2 имел следующий вид использования по документу: «Фактически занимаемый производственной базой». 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 ОНПРОИЗВОДСТВОПРОМ\Воронеж.

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

**В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:**

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

При применении метода корректировок без обоснования не учтено различие объекта оценки и аналогов №№ 1, 2 (сс. 45-46) по фактору обеспеченности

инженерными коммуникациями: в отношении аналогов №№ 1, 2 существует возможность подведения коммуникаций к границам участков (с. 44, 46, 48), тогда как к границам оцениваемого земельного участка коммуникации подведены (с. 66).

При применении метода корректировок без обоснования не учтено различие объекта оценки и аналога № 3 (с. 47) по фактору наличия свободного подъезда от автомагистрали напрямую минуя соседние участки.

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.

Информация о наличии у аналога № 3 свободного подъезда от автодороги (с. 49) противоречит картографической информации (с. 47), в соответствии с которой аналог № 3 имеет подъезд от автодороги через участок с кадастровым номером 36:16:5500001:1022, предназначенный для сельскохозяйственного производства, по данным Росреестра.

### **ВЫВОД**

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

Председательствующим на голосование вынесен вопрос об отклонении заявления о пересмотре кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 36:34:0305005:2.

#### ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 11:

<b>Члены комиссии</b>	<b>За</b>	<b>Против</b>
Кнуров Александр Дмитриевич	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.

Председательствующий подвел итоги заседания и объявил заседание закрытым.

Председатель комиссии

О.А. Калагастова