



**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@govvm.ru  
ОГРН 1023601570904, ИНН/КПП 3666057069/366601001

**Протокол № 1**

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

22.01.2024

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

Председатель Комиссии

Ольга Александровна  
Калагастова

Секретарь Комиссии

Надежда Александровна  
Герасимова

**ПРИСУТСТВОВАЛИ:**

***члены Комиссии:***

Общественный представитель Уполномоченного  
по защите прав предпринимателей в Воронежской  
области

Марина Владимировна  
Сенцова

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

Дмитрий Анатольевич  
Цыганков

Заместитель генерального директора  
ОАО «Воронежстройинформ», оценщик

Дмитрий Сергеевич  
Чернов

Заместитель министра финансов  
Воронежской области

Владимир Викторович  
Волков

Консультант исполнительного аппарата  
Ассоциации «Совет муниципальных образований  
Воронежской области»

Александр Дмитриевич  
Кнуров

**Присутствовали:**

Директор ГБУ ВО «ЦГКО ВО»

Сергей Николаевич  
Третьяков

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

Елена Вячеславовна  
Немцова

Представитель Безугловой Л.П.

Александр Сергеевич  
Безуглов

Ведущий специалист-эксперт отдела управления  
и распоряжения федеральным имуществом и  
земельными участками Территориального  
управления Росимущества в Воронежской области

Виталий Александрович  
Причина

**Докладчик Ольга Александровна Калагастова**

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

**ПОВЕСТКА ДНЯ:**

1. Рассмотрение заявления ООО «Воронежмасло» (ОГРН 1033600078379, 394030, г. Воронеж, ул. Кольцовская, 56/2) от 21.12.2023 № 52/3-1-20/774 (кадастровый номер 36:34:0305005:2).

2. Рассмотрение заявления ( ) от 21.12.2023 № 52/3-1-20/775 (кадастровый номер 36:14:0014001:100).

3. Рассмотрение заявления ( ) от 21.12.2023 № 52/3-1-20/776 (кадастровый номер 36:14:0014001:128).

4. Рассмотрение заявления ( ) от 21.12.2023 № 52/3-1-20/777 (кадастровый номер 36:14:0014001:129).

5. Рассмотрение заявления ( ) от 21.12.2023 № 52/3-1-20/778 (кадастровый номер 36:16:0101018:635).

6. Рассмотрение заявления ( ) от 21.12.2023 № 52/3-1-20/779 (кадастровый номер 36:34:0209018:1791).

7. Рассмотрение заявления ( ) от 21.12.2023 № 52/3-1-20/780 (кадастровый номер 36:13:0300005:169).

8. Рассмотрение заявления ( ) от 21.12.2023 № 52/3-1-20/781 (кадастровый номер 36:14:0020056:382).

9. Рассмотрение заявления ( ) от  
22.12.2023 № 52/3-1-20/782 (кадастровый номер 36:33:0002202:4346).
10. Рассмотрение заявления ( ) от  
22.12.2023 № 52/3-1-20/782 (кадастровый номер 36:33:0002202:4348).
11. Рассмотрение заявления ХООО «ШАГРЕНЬ» (ОГРН 1023601070096, 396460, Воронежская область, Верхнемамонский район, с. Верхний Мамон, ул. Строительная, д. 1) от 25.12.2023 № 52/3-1-20/784 (кадастровый номер 36:06:0100005:720).
12. Рассмотрение заявления ООО «Мебельхозторг» (ОГРН 1033664500429, 396659, Воронежская область, г. Россошь, Октябрьская площадь, д. 69а) от 25.12.2023 № 52/3-1-20/785 (кадастровый номер 36:27:0011301:342).
13. Рассмотрение заявления ООО «Мебельхозторг» (ОГРН 1033664500429, 396659, Воронежская область, г. Россошь, Октябрьская площадь, д. 69а) от 25.12.2023 № 52/3-1-20/785 (кадастровый номер 36:27:0011301:343).
14. Рассмотрение заявления ( ) от  
25.12.2023 № 52/3-1-20/786 (кадастровый номер 36:03:0100088:159).
15. Рассмотрение заявления ( ) от 25.12.2023  
№ 52/3-1-20/787 (кадастровый номер 36:33:0002202:4343).
16. Рассмотрение заявления ( ) от 25.12.2023 № 52/3-1-20/788  
(кадастровый номер 36:33:0002202:4344).
17. Рассмотрение заявления ПАО «Россети» (ОГРН 1024701893336, 121353, г. Москва, ул. Беловежская, д.4, вн. тер. г. муниципальный округ Можайский) от 25.12.2023 № 52/3-1-20/789 (кадастровый номер 36:02:0100237:5).
18. Рассмотрение заявления ПАО «Россети» (ОГРН 1024701893336, 121353, г. Москва, ул. Беловежская, д.4, вн. тер. г. муниципальный округ Можайский) от 25.12.2023 № 52/3-1-20/790 (кадастровый номер 36:14:0017301:39).
19. Рассмотрение заявления ПАО «Россети» (ОГРН 1024701893336, 121353, г. Москва, ул. Беловежская, д.4, вн. тер. г. муниципальный округ Можайский) от 25.12.2023 № 52/3-1-20/791 (кадастровый номер 36:34:0118001:8).
20. Рассмотрение заявления ( ) от  
25.12.2023 № 52/3-1-20/792 (кадастровый номер 36:31:2800001:232).
21. Рассмотрение заявления ( ) от 25.12.2023 № 52/3-1-20/793 (кадастровый номер 36:22:0100009:300).
22. Рассмотрение заявления АО «Мукомольный комбинат «Воронежский» (ОГРН 1033600062430, 394030, г. Воронеж, ул. Революции 1905 года, 2) от 25.12.2023 № 52/3-1-20/794 (кадастровый номер 36:34:0606001:34).
23. Рассмотрение заявления АО «ДОРИНДА» (ОГРН 1027810221317, 195213, г. Санкт-Петербург, Заневский пр., д. 65, корп. 1 лит. А, пом. 2) от 25.12.2023 № 52/3-1-20/795 (кадастровый номер 36:34:0206018:191).
24. Рассмотрение заявления ( ) от 26.12.2023 № 52/3-1-20/796 (кадастровый номер 36:16:5400004:1161).

25. Рассмотрение заявления ООО «НИВА ПРИДОНЬЯ» (ОГРН 1033600138550, 396840, Воронежская область, Хохольский район, р.п. Хохольский, ул. Дорожная, д. 7) от 26.12.2023 № 52/3-1-20/797 (кадастровый номер 36:31:0100009:4).

26. Рассмотрение заявления ООО «КФС ОЙЛ» (ОГРН 1143668058016, 394028, г. Воронеж, ул. Чебышева, д. 36А) от 26.12.2023 № 52/3-1-20/798 (кадастровый номер 36:31:0100009:5).

27. Рассмотрение заявления ПАО «Ростелеком» (ОГРН 1027700198767, 191167, г. Санкт-Петербург, Синопская наб, д. 14 литера А) от 27.12.2023 № 52/3-1-20/799 (кадастровый номер 36:01:0010225:22).

28. Рассмотрение заявления ( ) от 16.01.2024 № 52/3-1-17/8 (кадастровый номер 36:27:0011310:49).

29. Рассмотрение заявления ( ) от 27.12.2023 № 52/3-1-20/801 (кадастровый номер 36:18:5500001:154).

30. Рассмотрение заявления ООО «Компания ГНГ» (ОГРН 1033664504554, 396651, Воронежская область, г. Россошь, площадь Танкистов, 1д) от 27.12.2023 № 52/3-1-20/802 (кадастровый номер 36:03:5400002:182).

31. Рассмотрение заявления ( ) от 28.12.2023 № 52/3-1-20/803 (кадастровый номер 36:02:0100041:21).

32. Рассмотрение заявления ( ) от 28.12.2023 № 52/3-1-20/804 (кадастровый номер 36:05:0100222:3).

33. Рассмотрение заявления ( ) от 28.12.2023 № 52/3-1-20/805 (кадастровый номер 36:34:0208059:1).

34. Рассмотрение заявления ( ) от 29.12.2023 № 52/3-1-20/808 (кадастровый номер 36:25:6945019:124).

35. Рассмотрение заявления ( ) от 29.12.2023 № 52/3-1-20/809 (кадастровый номер 36:28:0105007:855).

36. Рассмотрение заявления ( ) от 29.12.2023 № 52/3-1-20/810 (кадастровый номер 36:34:0203009:11077).

37. Рассмотрение заявления ООО «ИЗОДОМ» (ОГРН 1093668039739, 396340, Воронежская область, Каширский район, п. Колодезный, Центральная ул., д. 40б) от 29.12.2023 № 52/3-1-20/811 (кадастровый номер 36:13:3000010:520).

38. Рассмотрение заявления ( ) от 29.12.2023 № 52/3-1-20/812 (кадастровый номер 36:05:0100126:238).

39. Рассмотрение заявления ( ) от 29.12.2023 № 52/3-1-20/813 (кадастровый номер 36:34:0208042:10).

40. Рассмотрение заявления ( ) от 29.12.2023 № 52/3-1-20/814 (кадастровый номер 36:34:0305003:103).

41. Рассмотрение заявления ( ) от 29.12.2023 № 52/3-1-20/815 (кадастровый номер 36:34:0306001:917).
42. Рассмотрение заявления ( ) от 29.12.2023 № 52/3-1-20/816 (кадастровый номер 36:34:0310011:1123).
43. Рассмотрение заявления ООО «Акцент» (ОГРН 1183668022515, 394014, г. Воронеж, ул. Лебедева, д. 10, офис 42/2) от 29.12.2023 № 52/3-1-20/817 (кадастровый номер 36:34:0305006:74).
44. Рассмотрение заявления ООО «Акцент» (ОГРН 1183668022515, 394014, г. Воронеж, ул. Лебедева, д. 10, офис 42/2) от 29.12.2023 № 52/3-1-20/817 (кадастровый номер 36:34:0305003:11).
45. Рассмотрение заявления ООО «Акцент» (ОГРН 1183668022515, 394014, г. Воронеж, ул. Лебедева, д. 10, офис 42/2) от 29.12.2023 № 52/3-1-20/817 (кадастровый номер 36:34:0305006:34).
46. Рассмотрение заявления ООО «Акцент» (ОГРН 1183668022515, 394014, г. Воронеж, ул. Лебедева, д. 10, офис 42/2) от 29.12.2023 № 52/3-1-20/817 (кадастровый номер 36:34:0305006:42).
47. Рассмотрение заявления ООО «Акцент» (ОГРН 1183668022515, 394014, г. Воронеж, ул. Лебедева, д. 10, офис 42/2) от 29.12.2023 № 52/3-1-20/817 (кадастровый номер 36:34:0305006:43).
48. Рассмотрение заявления ООО «Акцент» (ОГРН 1183668022515, 394014, г. Воронеж, ул. Лебедева, д. 10, офис 42/2) от 29.12.2023 № 52/3-1-20/818 (кадастровый номер 36:34:0306001:789).
49. Рассмотрение заявления ООО «Кронтрейд-А» (ОГРН 1080278002474, 450095, Республика Башкортостан, г. Уфа, ул. Глазовская, д. 24, кор. 1) от 29.12.2023 № 52/3-1-20/819 (кадастровый номер 36:16:5400001:237).
50. Рассмотрение заявления ( ) от 29.12.2023 № 52/3-1-20/820 (кадастровый номер 36:27:0012105:12).
51. Рассмотрение заявления АО «Каменкагазстрой» (ОГРН 1023601510745, 396510, Воронежская область, Каменский район, пгт Каменка, ул. Гагарина, 4) от 29.12.2023 № 52/3-1-20/821 (кадастровый номер 36:11:0100031:7).
52. Рассмотрение заявления ( ) от 29.12.2023 № 52/3-1-20/822 (кадастровый номер 36:27:0012101:81).
53. Рассмотрение заявления ( ) от 29.12.2023 № 52/3-1-20/823 (кадастровый номер 36:34:0203009:95).
54. Рассмотрение заявления ООО «Аркада» (ОГРН 2043600025753, 394018, г. Воронеж, ул. Средне-Московская, д. 6А, оф. 1) от 29.12.2023 № 52/3-1-20/824 (кадастровый номер 36:31:0100002:4).
55. Рассмотрение заявления а ( ) от 29.12.2023 № 52/3-1-20/825 (кадастровый номер 36:27:0740007:59).
56. Рассмотрение заявления ООО «Ольховатский рынок» (ОГРН 1143668025357, 396670, Воронежская область, Ольховатский район,

р.п. Ольховатка, пер. Красноармейский, д. 3) от 29.12.2023 № 52/3-1-20/826 (кадастровый номер 36:18:0100041:147).

57. Рассмотрение заявления ( ) от 29.12.2023 № 52/3-1-20/827 (кадастровый номер 36:27:0740008:268).

58. Рассмотрение заявления ООО «Ольховатский рынок» (ОГРН 1143668025357, 396670, Воронежская область, Ольховатский район, р.п. Ольховатка, пер. Красноармейский, д. 3) от 29.12.2023 № 52/3-1-20/828 (кадастровый номер 36:18:0100041:2).

59. Рассмотрение заявления ( ) от 29.12.2023 № 52/3-1-20/829 (кадастровый номер 36:27:0011310:306 ).

60. Рассмотрение заявления ( ) от 29.12.2023 № 52/3-1-20/830 (кадастровый номер 36:24:0100023:89).

61. Рассмотрение заявления ( ) от 29.12.2023 № 52/3-1-20/831 (кадастровый номер 36:27:0011903:131).

62. Рассмотрение заявления ( ) от 29.12.2023 № 52/3-1-20/832 (кадастровый номер 36:24:0100010:139).

63. Рассмотрение заявления ( ) от 29.12.2023 № 52/3-1-20/833 (кадастровый номер 36:24:0100026:251).

64. Рассмотрение заявления ( ) от 29.12.2023 № 52/3-1-20/837 (кадастровый номер 36:10:0100139:42).

65. Рассмотрение заявления ( ) от 29.12.2023 № 52/3-1-20/834 (кадастровый номер 36:02:0100092:224).

66. Рассмотрение заявления ( ) от 29.12.2023 № 52/3-1-20/836 (кадастровый номер 36:02:0100115:282).

67. Рассмотрение заявления ООО «ПАВЛОВСК-АТБ» (ОГРН 1093620000374, 396420, Воронежская область, г. Павловск, территория промзона Павловск-Калач, зд. 60, крп.1) от 15.01.2024 № 52/3-1-17/1 (кадастровый номер 36:03:0100013:7).

68. Рассмотрение заявления ООО «СУБИ» (ОГРН 1033600011510, 394038, г. Воронеж, ул. Дорожная, д. 24, оф. 3) от 15.01.2024 № 52/3-1-17/2 (кадастровый номер 36:01:0010433:5).

69. Рассмотрение заявления ООО «СУБИ» (ОГРН 1033600011510, 394038, г. Воронеж, ул. Дорожная, д. 24, оф. 3) от 15.01.2024 № 52/3-1-17/2 (кадастровый номер 36:01:0010433:35).

70. Рассмотрение заявления ООО «СУБИ» (ОГРН 1033600011510, 394038, г. Воронеж, ул. Дорожная, д. 24, оф. 3) от 15.01.2024 № 52/3-1-17/2 (кадастровый номер 36:01:0010433:37).

71. Рассмотрение заявления ООО «М-5» (ОГРН 1173668046771, 396422, Воронежская область, г. Павловск, ул. Набережная, д. 3) от 15.01.2024 № 52/3-1-17/3 (кадастровый номер 36:10:0100267:11).

72. Рассмотрение заявления ООО «М-5» (ОГРН 1173668046771, 396422, Воронежская область, г. Павловск, ул. Набережная, д. 3) от 15.01.2024 № 52/3-1-17/3 (кадастровый номер 36:27:0012210:51).

73. Рассмотрение заявления ООО «РусПати» (ОГРН 1073667008491, 396020, Воронежская область, Рамонский район, п. Рамонь, ул. 50 лет ВЛКСМ, д. 3) от 15.01.2024 № 52/3-1-17/4 (кадастровый номер 36:25:0100042:13).

74. Рассмотрение заявления ООО «Спектр» (ОГРН 1023601511450, 397903, Воронежская область, г. Лиски, ул. Фестивальная, 4а) от 15.01.2024 № 52/3-1-17/5 (кадастровый номер 36:14:0014401:58).

75. Рассмотрение заявления ООО «Автогарант» (ОГРН 1073667024200, 394019, г. Воронеж, ул. Холмистая, 56в) от 15.01.2024 № 52/3-1-17/6 (кадастровый номер 36:16:0102011:52).

**Вопрос 1.** Рассмотрение заявления ООО «Воронежмасло» (ОГРН 1033600078379, 394030, г. Воронеж, ул. Кольцовская, 56/2) от 21.12.2023 № 52/3-1-20/774 (кадастровый номер 36:34:0305005:2).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	<b>36:34:0305005:2</b> Воронежская обл, 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.
Сведения о СРО оценщиков, члены которой осуществили определение рыночной стоимости объекта недвижимости	Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков (СМАО)
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	Частнопрактикующий оценщик Трюшниковая Юлия Александровна
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	28 797 000,00

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 19.01.2024 № 52/3-12/19), 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. 22б ФСО № 7, согласно которому в качестве аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам.

Аналог № 3 (сс. 46-47) не относится к одному сегменту рынка с оцениваемым объектом.

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. 44, 45-46) по фактору наличия свободного подъезда от автомагистрали минуя соседние участки.

При составлении отчета нарушено требование п.п. 2 п. 2 ФСО VI, согласно которому существенная информация, приведенная в отчете об оценке, должна быть подтверждена путем раскрытия ее источников.

Информация о наличии на границах участков аналогов №№ 1-3 газопровода, водопровода и канализации (с. 49) не подтверждена.

**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 1:

<b>Члены комиссии</b>	<b>За</b>	<b>Против</b>
Волков Владимир Викторович	За	
Кнуров Александр Дмитриевич	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Калагастова Ольга Александровна	За	

за – 6 членов комиссии;  
против - 0.

**По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:**

Отклонить заявление.



**Вопрос 2.** Рассмотрение заявления ( ) от 21.12.2023 № 52/3-1-20/775 (кадастровый номер 36:14:0014001:100).

Предметом спора является:	
Вид объекта недвижимости	Здание
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	<b>36:14:0014001:100</b> Воронежская область, Лискинский район, г. Лиски, ул. 40 лет Октября, 68-б
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	10 782 401,38
Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.
Сведения о СРО оценщиков, члены которой осуществили определение рыночной стоимости объекта недвижимости	Некоммерческое партнерство «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ»
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	ООО «КОНСАЛТ ЧЕРНОЗЕМЬЯ»
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	6 507 484,00

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 19.01.2024 № 52/3-12/19), согласно которой в Перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром, объект капитального строительства с кадастровым номером 36:14:0014001:100 содержал следующую информацию о наименовании объекта: «нежилое помещение (гаражи, магазин)», вид объекта недвижимости – здание; год завершения строительства – 2012 г., количество этажей – 1, количество подземных этажей – 0, материал стен – кирпичные, класс конструктивной системы – КС-1, группа капитальности – I.

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 группе 4 «Объекты коммерческого назначения, предназначенные для оказания услуг населению, включая многофункционального назначения», с присвоением номера подгруппы 0402 «Магазины 250 и более кв. м», наименование расчетной группы Все ОН\ОЗС\Затратный подход.

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

**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 сс. 44 и 54 при проведении корректировки на дату оценки без обоснования использовано значение индекса инфляции для корректировки стоимости объекта недвижимости. В отчёте отсутствует обоснование взаимосвязи изменения стоимости объектов недвижимости и показателя инфляции.

При составлении отчета нарушено требование п.п. 2 п. 2 ФСО VI, согласно которому существенная информация, приведенная в отчете об оценке, должна быть подтверждена путем раскрытия ее источников.

В отчете на с. 26 в таблице 12 отсутствуют данные об аналогах № 1-4, использованных в расчете, одновременно с этим в отчете отсутствует копия интернет страницы аналога № 1, использованного в рамках доходного подхода.

На с. 46 необоснованно проведена корректировка на материал стен здания, информация о материале стен аналога № 2 не подтверждена приложенной копией объявления.

На с. 49 без обоснования проведена корректировка на состояние внутренней отделки аналога № 3, информация о состоянии отделки не подтверждена приложенной копией объявления.

### **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 36:14:0014001:100.

#### ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 2:

<b>Члены комиссии</b>	<b>За</b>	<b>Против</b>
Волков Владимир Викторович	За	
Кнуров Александр Дмитриевич	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Калагастова Ольга Александровна	За	

за – 6 членов комиссии;  
против - 0.

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

Отклонить заявление.

#### **Вопрос 3.** Рассмотрение заявления

( ) от 21.12.2023 № 52/3-1-20/776 (кадастровый номер 36:14:0014001:128).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Помещение
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	<b>36:14:0014001:128</b> Воронежская область, р-н Лискинский, г. Лиски, ул. 40 лет Октября, д. 68/4
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	13 625 896,64
Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.
Сведения о СРО оценщиков, члены которой осуществили определение рыночной стоимости объекта недвижимости	Некоммерческое партнерство «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ»
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	ООО «КОНСАЛТ ЧЕРНОЗЕМЬЯ»
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	7 155 080,00

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 19.01.2024 № 52/3-12/19), согласно которой в Перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром, объект капитального строительства с кадастровым номером 36:14:0014001:128 содержал следующую информацию о наименовании объекта: «торгово-офисный центр», вид объекта недвижимости – помещение; год завершения строительства – 2015 г., количество этажей – 2, мансарда, количество подземных этажей – 0, материал стен – кирпичные, класс конструктивной системы – КС-1, группа капитальности – I.

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 группе 4 «Объекты коммерческого назначения, предназначенные для оказания услуг населению, включая многофункционального назначения», с присвоением номера подгруппы 0403 «Прочие многофункциональные торгово-сервисные комплексы, торгово-административные объекты, торгово-развлекательные объекты, за исключением отдельно стоящих зданий концертных залов, спортивно-концертных комплексов, кинотеатров, комплексов аттракционов, торгово-складские объекты, торговые базы», наименование расчетной группы Все ОН\ОЗС\УПКС.

Кадастровая стоимость данного объекта рассчитывалась сравнительным подходом методом удельного показателя кадастровой стоимости как среднеарифметическое значение УПКС по зданию.

**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. 47 без обоснования использовано значение величины операционных расходов для офисных объектов, тогда как объект оценки относится к торговой недвижимости.

На с. 47 без обоснования использован коэффициент арендопригодной площади, приведенная в отчете таблица не соответствует таблице, размещенной по состоянию на 01.01.2021 на сайте СтатРиелт.

На с. 50 при проведении корректировки на дату оценки без обоснования использовано значение индекса инфляции для корректировки стоимости объекта недвижимости. В отчёте отсутствует обоснование взаимосвязи изменения стоимости объектов недвижимости и показателя инфляции.

### **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 36:14:0014001:128.

#### ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 3:

<b>Члены комиссии</b>	<b>За</b>	<b>Против</b>
Волков Владимир Викторович	За	
Кнуров Александр Дмитриевич	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Калагастова Ольга Александровна	За	

за – 6 членов комиссии;  
против - 0.

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

Отклонить заявление.

#### **Вопрос 4.** Рассмотрение заявления

( ) от 21.12.2023 № 52/3-1-20/777 (кадастровый номер 36:14:0014001:129).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Помещение
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	<b>36:14:0014001:129</b> Воронежская область, р-н Лискинский, г. Лиски, ул. 40 лет Октября, д. 68/4
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	22 535 862,27

Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.
Сведения о СРО оценщиков, члены которой осуществили определение рыночной стоимости объекта недвижимости	Некоммерческое партнерство «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ»
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	ООО «КОНСАЛТ ЧЕРНОЗЕМЬЯ»
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	11 620 087,00

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 19.01.2024 № 52/3-12/19), согласно которой в Перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром, объект капитального строительства с кадастровым номером 36:14:0014001:129 содержал следующую информацию о наименовании объекта: «торгово-офисный центр», вид объекта недвижимости – помещение; год завершения строительства – 2015 г., количество этажей – 2, мансарда, количество подземных этажей – 0, материал стен – кирпичные, класс конструктивной системы – КС-1, группа капитальности – I.

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 группе 4 «Объекты коммерческого назначения, предназначенные для оказания услуг населению, включая многофункционального назначения», с присвоением номера подгруппы 0403 «Прочие многофункциональные торгово-сервисные комплексы, торгово-административные объекты, торгово-развлекательные объекты, за исключением отдельно стоящих зданий концертных залов, спортивно-концертных комплексов, кинотеатров, комплексов аттракционов, торгово-складские объекты, торговые базы», наименование расчетной группы Все ОН\ОЗС\УПКС.

Кадастровая стоимость данного объекта рассчитывалась сравнительным подходом методом удельного показателя кадастровой стоимости как среднеарифметическое значение УПКС по зданию.

**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 сс. 50 и 53 без обоснования использовано значение величины операционных расходов для офисных объектов, тогда как объект оценки относится к торговой недвижимости.

На с. 50 без обоснования использован коэффициент арендопригодной

площади, приведенная в отчете таблица не соответствует таблице, размещенной по состоянию на 01.01.2021 на сайте СтатРиелт.

Аналог № 4, использованный в рамках сравнительного подхода, по назначению не соответствует объекту оценки, так как относится к офисной недвижимости.

### **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 36:14:0014001:129.

#### ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 4:

<b>Члены комиссии</b>	<b>За</b>	<b>Против</b>
Волков Владимир Викторович	За	
Кнуров Александр Дмитриевич	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Калагастова Ольга Александровна	За	

за – 6 членов комиссии;  
против - 0.

#### По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Отклонить заявление.

**Вопрос 5.** Рассмотрение заявления ( ) от 21.12.2023 № 52/3-1-20/778 (кадастровый номер 36:16:0101018:635).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Здание
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	<b>36:16:0101018:635</b> Российская Федерация, Воронежская область, Новоусманский район, село Новая Усмань, ул. Ленина, 297
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	26 670 557,46
Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.
Сведения о СРО оценщиков, члены	Саморегулируемая организация

которой осуществили определение рыночной стоимости объекта недвижимости	оценщиков «Союз «Федерация Специалистов Оценщиков»
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	ООО «Оценка и консалтинг»
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	22 482 000,00

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 10.01.2024 № 52/3-1-19/4), согласно которой администрация Новоусманского муниципального района Воронежской области не возражает против снижения кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 36:16:0101018:635.

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией ГБУ ВО «ЦГКО ВО» (исх. от 19.01.2024 № 52/3-12/19), согласно которой в Перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром, содержались следующие сведения об объекте недвижимости с кадастровым номером 36:16:0101018:635, площадью 880,2 кв.м, наименование – «Магазин», год завершения строительства – 2020 г., количество этажей - 2, материал стен – Из прочих материалов, класс конструктивной системы – КС-3, группа капитальности – III и(или) IV. 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 группе 4 «Объекты коммерческого назначения, предназначенные для оказания услуг населению, включая многофункционального назначения» с присвоением кода подгруппы 0402 «Магазины 250 и более кв. м», наименование расчетной подгруппы «Группа 4\Все ОН\ОЗС\Затратный подход».

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

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

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, требование п. 22 б ФСО № 7, согласно которому «в качестве аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным», и требование п.п. 3 п. 2 ФСО VI «отчет должен содержать достаточное количество сведений, позволяющее квалифицированному специалисту, не участвовавшему в процессе оценки объекта оценки, понять логику и объем проведенного оценщиком исследования, убедиться в его соответствии заданию на оценку и достаточности для цели оценки».

В качестве объектов для анализа рынка по фактическим предложениям о продаже и сдаче в аренду (сс. 65-66 Отчета), а также в качестве аналогов (с. 103 и с. 123 Отчета) для расчета взяты объекты, не сопоставимые по своим

характеристикам с объектом оценки. Объектом оценки с кадастровым номером 36:16:0101018:635 является здание магазина федеральной сети «якорных» арендаторов. Данный сегмент рынка предъявляет особенные требования к функциональной составляющей потенциальных арендодателей. Рыночная стоимость таких объектов в Воронежской области существенно превышает стоимость квадратного метра среднестатистической торговой площади.

### **ВЫВОД**

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

Председательствующим на голосование вынесен вопрос об отклонении заявления о пересмотре кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 36:16:0101018:635.

#### ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 5:

<b>Члены комиссии</b>	<b>За</b>	<b>Против</b>
Волков Владимир Викторович	За	
Кнуров Александр Дмитриевич	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Калагастова Ольга Александровна	За	

за – 6 членов комиссии;

против - 0.

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

Отклонить заявление.

#### **Вопрос 6.** Рассмотрение заявления

( ) от 21.12.2023 № 52/3-1-20/779 (кадастровый номер 36:34:0209018:1791).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	<b>36:34:0209018:1791</b> Воронежская область, г. Воронеж, пр-кт Труда
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	21 248 610,00
Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.
Сведения о СРО оценщиков, члены которой осуществили определение	Саморегулируемая организация оценщиков «Союз «Федерация



рыночной стоимости объекта недвижимости	Специалистов Оценщиков»
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	ООО «Оценка и консалтинг»
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	12 828 000,00

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 19.01.2024 № 52/3-12/19), согласно которой в Перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром, земельный участок с кадастровым номером 36:34:0209018:1791, площадью 3000 кв.м, имел следующий вид использования по документу: «Обеспечение занятий спортом в помещениях». 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 3 сегменту «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, автодрома, мотодрома, трамплины, трассы и спортивные стрельбища), в том числе водным спортом (причалы и сооружения, необходимые для водных видов спорта и хранения соответствующего инвентаря)», наименование расчетной подгруппы: Все ОН\ СОЦ\ Воронеж.

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, 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 неоднозначного толкования или вводить в заблуждение.

В отчете без обоснования использованы сведения о градостроительных регламентах, неактуальных на дату проведения оценки. В градостроительных регламентах, актуальных на 01.01.2022, основные виды разрешенного использования (ВРИ) в зоне расположения аналогов, схожие с ВРИ объекта оценки, отсутствуют.

Отсутствует обоснование отказа от корректировки на местоположение в отношении объектов аналогов № 2, 3 (сс. 59-60 отчета), в то время как данные объекты расположены в зоне промышленных объектов, что несопоставимо с местоположением объекта оценки.

На сс. 58-59 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 под спортивное использование от показателя инфляции.

На с. 60 при проведении корректировки на площадь земельного участка в отчете без обоснования использовано минимальное значение коэффициента торможения.

На с. 57 отчета указан используемый в расчетах Справочник оценщика недвижимости – 2020 Земельные участки, под редакцией Л.А. Лейфера, который не отражает сложившуюся на дату оценки рыночную ситуацию, использование ретроспективного справочника 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 36:34:0209018:1791.

#### ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 6:

<b>Члены комиссии</b>	<b>За</b>	<b>Против</b>
Волков Владимир Викторович	За	
Кнуров Александр Дмитриевич	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Калагастова Ольга Александровна	За	

за – 6 членов комиссии;  
против - 0.

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

Отклонить заявление.

#### **Вопрос 7.** Рассмотрение заявления

( ) от

21.12.2023 № 52/3-1-20/780 (кадастровый номер 36:13:0300005:169).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Здание
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	<b>36:13:0300005:169</b> Воронежская область, р-н Каширский, с Данково, ул Центральная, 16
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	4 956 166,78
Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его

	кадастровая стоимость.
Сведения о СРО оценщиков, члены которой осуществили определение рыночной стоимости объекта недвижимости	Саморегулируемая организация Ассоциация «Русское общество оценщиков»
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	ООО «Современные технологии оценки»
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	1 792 875,10

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 19.01.2024 № 52/3-12/19), согласно которой в Перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром, содержались следующие сведения об объекте недвижимости с кадастровым номером 36:13:0300005:169, площадью 148,4 кв.м, наименование – «Магазин «Березка»», год завершения строительства – 2017 г., количество этажей - 2, материал стен – Из мелких бетонных блоков, класс конструктивной системы – КС-3, группа капитальности – I и(или) II. 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 группе 4 «Объекты коммерческого назначения, предназначенные для оказания услуг населению, включая многофункционального назначения» с присвоением кода подгруппы 0401 «Магазины до 250 кв. м, за исключением киосков, павильонов, ларьков», наименование расчетной подгруппы «Группа 4\Все ОН\ ОЗС\Затратный подход».

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

**В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:**

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, требование п. 22 б ФСО № 7, согласно которому «в качестве аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным», и требование п.п. 3 п. 2 ФСО VI «отчет должен содержать достаточное количество сведений, позволяющее квалифицированному специалисту, не участвовавшему в процессе оценки объекта оценки, понять логику и объем проведенного оценщиком исследования, убедиться в его соответствии заданию на оценку и достаточности для цели оценки».

В отчете необоснованно применена корректировка на местоположение в пределах населенного пункта в рамках расчета рыночной стоимости объекта оценки сравнительным подходом (с.44, с.51). На сс.44-45 Отчета аналог № 2 отнесен к «зоне автомагистрали». Однако данный аналог также может быть отнесен и к «зоне индивидуальных жилых домов». Оценщиком не приведены критерии выбора местоположения в пределах населенного пункта для аналога № 2.

В отчете без обоснования применена корректировка на статус населенного пункта для аналога № 4 как для «административного центра района» (с. 56, с. 63 отчета). Вместе с тем статус населенного пункта, где расположен данный аналог, можно определить как «прочие населенные пункты».

В отчете необоснованно применена корректировка на местоположение в пределах населенного пункта в рамках расчета рыночной стоимости объекта оценки доходным подходом (с. 57, с. 63). На с. 57 Отчета аналог № 1 отнесен к «зоне центра города», а аналог № 2 к «зоне автомагистрали». Однако данные аналоги также могут быть отнесены к «зоне индивидуальных жилых домов». Оценщиком не приведены критерии выбора местоположения в пределах населенного пункта для аналога № 1 и № 2.

### **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 36:13:0300005:169.

#### ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 7:

<b>Члены комиссии</b>	<b>За</b>	<b>Против</b>
Волков Владимир Викторович	За	
Кнуров Александр Дмитриевич	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Калагастова Ольга Александровна	За	

за – 6 членов комиссии;  
против - 0.

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

Отклонить заявление.

**Вопрос 8.** Рассмотрение заявления ( ) от 21.12.2023 № 52/3-1-20/781 (кадастровый номер 36:14:0020056:382).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Здание
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	<b>36:14:0020056:382</b> Воронежская область, Лискинский муниципальный район, Давыдовское городское поселение, рп Давыдовка, ул Карла Маркса, д 140
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	22 782 237,25
Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта

	недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.
Сведения о СРО оценщиков, члены которой осуществили определение рыночной стоимости объекта недвижимости	Саморегулируемая организация Ассоциация «Русское общество оценщиков»
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	ООО "Консультационно-аналитический центр "Ритм & Ко"
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	15 701 582,00

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 19.01.2024 № 52/3-12/19), согласно которой в Перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром, объект капитального строительства с кадастровым номером 36:14:0020056:382 содержал следующую информацию о наименовании объекта: «Нежилое помещение - магазин», вид объекта недвижимости – здание; год завершения строительства – 2019 г., количество этажей, (в том числе подземных) – 2 (1), материал стен – кирпичные, класс конструктивной системы – КС-1, группа капитальности – I.

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 группе 4 «Предпринимательство», с присвоением номера подгруппы 0402 «Магазины 250 и более кв. м», наименование расчетной группы Все ОН\ОЗС\Затратный подход.

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

**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.

Кадастровый номер объекта оценки, указанный в отчете (сс. 1, 3, 4, 10, 11, 84), не соответствует его кадастровому номеру по данным Росреестра (сс. 87, 88).

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 проведено сопоставление с объектом оценки аналогов №№ 1-4 (сс. 60-63), использованных в рамках сравнительного подхода, и аналогов №№ 1-3 (сс. 119,120), использованных в рамках доходного подхода, по следующим ценообразующим факторам: расположение населенного пункта относительно областного центра, близость объекта к остановкам общественного транспорта, состояние внутренней отделки помещений объекта.

Без обоснования не учтены различия объекта оценки и аналога № 3 (сс. 78, 120), использованного в рамках доходного подхода, по фактору этажа расположения в здании, а также различия объекта оценки и аналога № 2 (с. 119), использованного в рамках доходного подхода, по фактору расположения относительно красной линии улицы.

При составлении отчета нарушено требование п.п. 2 п. 2 ФСО VI, согласно которому существенная информация, приведенная в отчете об оценке, должна быть подтверждена путем раскрытия ее источников.

Не подтверждена информация о наличии подъездных путей с твердым покрытием и парковки у аналога № 2 (сс. 61,70), использованного в рамках сравнительного подхода.

### **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 36:14:0020056:382.

#### ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 8:

<b>Члены комиссии</b>	<b>За</b>	<b>Против</b>
Волков Владимир Викторович	За	
Кнуров Александр Дмитриевич	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Калагастова Ольга Александровна	За	

за – 6 членов комиссии;  
против - 0.

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

Отклонить заявление.

#### **Вопрос 9.** Рассмотрение заявления

( ) от

22.12.2023 № 52/3-1-20/782 (кадастровый номер 36:33:0002202:4346).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Помещение
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	<b>36:33:0002202:4346</b> Воронежская область, г Нововоронеж, ул Первомайская, д 5в, пом IV
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	14 361 908,40
Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на

	которую была установлена его кадастровая стоимость.
Сведения о СРО оценщиков, члены которой осуществили определение рыночной стоимости объекта недвижимости	Некоммерческое партнерство саморегулируемой организации «Деловой Союз Оценщиков»
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	ООО «Статус»
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	9 676 000,00

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 19.01.2024 № 52/3-12/19), согласно которой в Перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром, объект капитального строительства с кадастровым номером 36:33:0002202:4346 содержал следующую информацию о наименовании объекта: «нежилое помещение», вид объекта недвижимости – помещение; этаж расположения – 1, год завершения строительства здания – 2012 г., количество этажей (в том числе подземных) – 2 (0), материал стен – бетонные; из мелких бетонных блоков, класс конструктивной системы – КС-3, группа капитальности – I и(или) II.

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 группе 4 «Предпринимательство», с присвоением номера подгруппы 0402 «Магазины 250 и более кв. м», наименование расчетной группы Все ОН\ОЗС\УПКС.

Кадастровая стоимость данного объекта рассчитывалась сравнительным подходом методом определения стоимости на основе 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 качестве аналогов для доходного подхода (сс. 73-76) необоснованно взяты объекты, несопоставимые по своим характеристикам с объектом оценки. Объектом оценки является помещение, расположенное в здании магазина федеральной сети «якорных» арендаторов. Данный сегмент рынка предъявляет особые требования к функциональной составляющей потенциальных арендодателей. Рыночная стоимость таких объектов в Воронежской области существенно превышает стоимость квадратного метра среднестатистической торговой площади.

При применении метода корректировок без обоснования не учтено расположение объекта оценки в районе высотной жилой застройки, а также вблизи крупных торговых и административных объектов (ТЦ «Сити-Плаза», Управление социальной защиты населения, Центр занятости), что соответствует характеристикам центра административного района согласно приведенному источнику информации (сс. 62, 79); без обоснования не учтено расположение в районе крупной автомагистрали аналогов №№ 1, 3 (сс. 56, 59), использованных в

рамках сравнительного подхода, а также аналогов №№ 2, 3 (сс. 75, 76), использованных в рамках доходного подхода.

Значение корректировки на уровень отделки для цен аналогов №№ 1-3 (сс. 73-76, 85), использованных в рамках доходного подхода, не обосновано, поскольку в отчете отсутствуют данные, позволяющие сопоставить объект оценки с аналогами по уровню отделки.

При составлении отчета нарушено требование п.п. 2 п. 2 ФСО VI, согласно которому существенная информация, приведенная в отчете об оценке, должна быть подтверждена путем раскрытия ее источников.

Не подтверждена информация о расположении аналога № 1 (сс. 73, 74), использованного в рамках доходного подхода, на первом этаже здания.

### **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 36:33:0002202:4346.

#### ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 9:

<b>Члены комиссии</b>	<b>За</b>	<b>Против</b>
Волков Владимир Викторович	За	
Кнуров Александр Дмитриевич	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Калагастова Ольга Александровна	За	

за – 6 членов комиссии;  
против - 0.

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

Отклонить заявление.

#### **Вопрос 10.** Рассмотрение заявления

( ) от

22.12.2023 № 52/3-1-20/782 (кадастровый номер 36:33:0002202:4348).

#### Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Помещение
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	<b>36:33:0002202:4348</b> Воронежская область, г Нововоронеж, ул Первомайская, д 5в, пом VI
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	4 318 246,80
Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на



	которую была установлена его кадастровая стоимость.
Сведения о СРО оценщиков, члены которой осуществили определение рыночной стоимости объекта недвижимости	Некоммерческое партнерство саморегулируемой организации «Деловой Союз Оценщиков»
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	ООО «Статус»
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	2 898 000,00

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 19.01.2024 № 52/3-12/19), согласно которой в Перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром, объект капитального строительства с кадастровым номером 36:33:0002202:4348 содержал следующую информацию о наименовании объекта: «нежилое помещение», вид объекта недвижимости – помещение; этаж расположения – 1, 2, 3 (эксплуатируемая кровля), год завершения строительства здания – 2012 г., количество этажей (в том числе подземных) – 2 (0), материал стен – бетонные; из мелких бетонных блоков, класс конструктивной системы – КС-3, группа капитальности – I и(или) II.

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 группе 4 «Предпринимательство», с присвоением номера подгруппы 0402 «Магазины 250 и более кв. м», наименование расчетной группы Все ОН\ОЗС\УПКС.

Кадастровая стоимость данного объекта рассчитывалась сравнительным подходом методом определения стоимости на основе 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.

Необоснованно не приведен расчет долей помещений по этажам здания для объекта оценки (сс. 65, 81).

При применении метода корректировок без обоснования не учтено расположение объекта оценки в районе высотной жилой застройки, а также вблизи крупных торговых и административных объектов (ТЦ «Сити-Плаза», Управление социальной защиты населения, Центр занятости), что соответствует характеристикам центра административного района согласно приведенному источнику информации (сс. 62, 79); без обоснования не учтено расположение в районе крупной автомагистрали аналогов №№ 1, 3 (сс. 56, 59), использованных в рамках сравнительного подхода, а также аналогов №№ 2, 3 (сс. 75, 76), использованных в рамках доходного подхода.

Значение корректировки на уровень отделки для цен аналогов №№ 1-3 (сс. 73-76, 85), использованных в рамках доходного подхода, не обосновано, поскольку в отчете отсутствуют данные, позволяющие сопоставить объект оценки с аналогами

по уровню отделки.

При составлении отчета нарушено требование п.п. 2 п. 2 ФСО VI, согласно которому существенная информация, приведенная в отчете об оценке, должна быть подтверждена путем раскрытия ее источников.

Не подтверждена информация о расположении аналога № 1 (сс. 73, 74), использованного в рамках доходного подхода, на первом этаже здания.

### **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 36:33:0002202:4348.

#### ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 10:

<b>Члены комиссии</b>	<b>За</b>	<b>Против</b>
Волков Владимир Викторович	За	
Кнуров Александр Дмитриевич	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Калагастова Ольга Александровна	За	

за – 6 членов комиссии;

против - 0.

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

Отклонить заявление.

**Вопрос 11.** Рассмотрение заявления ХООО «ШАГРЕНЬ» (ОГРН 1023601070096, 396460, Воронежская область, Верхнемамонский район, с. Верхний Мамон, ул. Строительная, д. 1) от 25.12.2023 № 52/3-1-20/784 (кадастровый номер 36:06:0100005:720).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	<b>36:06:0100005:720</b> Воронежская область обл., Верхнемамонский р-н., с. Верхний Мамон, ул. Правды, 4Б
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	37 620 109,64
Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.
Сведения о СРО оценщиков, члены которой осуществили определение	Саморегулируемая организация «Региональная ассоциация

рыночной стоимости объекта недвижимости	оценщиков»
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	ООО НК «Конус-В»
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	25 352 800,00

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 ГБУ ВО «ЦГКО ВО» (исх. от 19.01.2024 № 52/3-12/19), согласно которой в Перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром, земельный участок с кадастровым номером 36:06:0100005:720 имел следующий вид использования по документу: «Для предпринимательской деятельности». 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 04:040 «Магазины. Здания, сооружения, помещения, предназначенные для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5 000 кв. м», наименование расчетной подгруппы: Все ОНПРЕДПРИНИМАТЕЛЬСТВО\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:**

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

Аналог № 1 (сс. 46-47) не сопоставим с оцениваемым объектом по фактору численности населения в населенном пункте расположения.

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 №№ 2-4 (сс. 49-54) по фактору близости к центру населенного пункта, а также по фактору близости к остановкам общественного транспорта; не учтено наличие объекта незавершенного строительства на территории аналога № 1 (сс. 46-47).

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.

Аналог № 2 (сс. 51-52) без обоснования охарактеризован как расположенный на красной линии автомагистрали и имеющий асфальтированные подъездные пути,

тогда как он отделен от автомагистрали другим земельным участком и имеет подъезд по грунтовой дороге.

При составлении отчета нарушено требование п.п. 2 п. 2 ФСО VI, согласно которому существенная информация, приведенная в отчете об оценке, должна быть подтверждена путем раскрытия ее источников.

Информация о наличии на границах участков аналогов №№ 2-4 (сс. 49-54) газопровода, водопровода и канализации не подтверждена.

### **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 36:06:0100005:720.

#### ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 11:

<b>Члены комиссии</b>	<b>За</b>	<b>Против</b>
Волков Владимир Викторович	За	
Кнуров Александр Дмитриевич	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Калагастова Ольга Александровна	За	

за – 6 членов комиссии;  
против - 0.

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

Отклонить заявление.

**Вопрос 12.** Рассмотрение заявления ООО «Мебельхозторг» (ОГРН 1033664500429, 396659, Воронежская область, г. Россошь, Октябрьская площадь, д. 69а) от 25.12.2023 № 52/3-1-20/785 (кадастровый номер 36:27:0011301:342).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Земельный участок <b>36:27:0011301:342</b>
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	Российская Федерация, Воронежская область, Россошанский муниципальный район, городское поселение - город Россошь, г Россошь, пл Октябрьская, з/у 69а
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	6 108 545,30
Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной

	стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.
Сведения о СРО оценщиков, члены которой осуществили определение рыночной стоимости объекта недвижимости	Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков (СМАО)
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	Частнопрактикующий оценщик Трюшникова Юлия Александровна
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	5 150 900,00

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 19.01.2024 № 52/3-12/19), согласно которой в Перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром, земельный участок с кадастровым номером 36:27:0011301:342, площадью 1430 кв.м, имел следующий вид использования по документу: «Для магазина». 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 04:040 «Магазины. Здания, сооружения, помещения, предназначенные для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5 000 кв. м», 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 36:27:0011301:342 в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

**ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 12:**

Члены комиссии	За	Против
Волков Владимир Викторович	За	

Кнуров Александр Дмитриевич	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Калагастова Ольга Александровна	За	

за – 6 членов комиссии;  
против - 0.

**По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:**

Определить кадастровую стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером 36:27:0011301:342 в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

**Вопрос 13.** Рассмотрение заявления ООО «Мебельхозторг» (ОГРН 1033664500429, 396659, Воронежская область, г. Россошь, Октябрьская площадь, д. 69а) от 25.12.2023 № 52/3-1-20/785 (кадастровый номер 36:27:0011301:343).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	<b>36:27:0011301:343</b> Российская Федерация, Воронежская область, Россошанский муниципальный район, городское поселение - город Россошь, г Россошь, пл Октябрьская, з/у 69в
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	4 907 710,53
Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.
Сведения о СРО оценщиков, члены которой осуществили определение рыночной стоимости объекта недвижимости	Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков (СМАО)
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	Частнопрактикующий оценщик Трюшникова Юлия Александровна
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	4 117 100,00

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 19.01.2024 № 52/3-12/19), согласно которой в Перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром, земельный участок с кадастровым

номером 36:27:0011301:343, площадью 1143 кв.м, имел следующий вид использования по документу: «Для магазина». 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 04:040 «Магазины. Здания, сооружения, помещения, предназначенные для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5 000 кв. м», 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 36:27:0011301:343 в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 13:

<b>Члены комиссии</b>	<b>За</b>	<b>Против</b>
Волков Владимир Викторович	За	
Кнуров Александр Дмитриевич	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Калагастова Ольга Александровна	За	

за – 6 членов комиссии;  
против - 0.

**По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:**

Определить кадастровую стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером 36:27:0011301:343 в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

**Вопрос 14.** Рассмотрение заявления

( ) от

25.12.2023 № 52/3-1-20/786 (кадастровый номер 36:03:0100088:159).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	<b>36:03:0100088:159</b> Российская Федерация, Воронежская область, Богучарский муниципальный район, городское поселение - город Богучар, г Богучар, ул Озерная, 1
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	14 589 905,10
Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.
Сведения о СРО оценщиков, члены которой осуществили определение рыночной стоимости объекта недвижимости	Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков (СМАО)
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	Частнопрактикующий оценщик Трюшникова Юлия Александровна
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	8 941 000,00

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 19.01.2024 № 52/3-12/19), согласно которой в Перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром, земельный участок с кадастровым номером 36:03:0100088:159 имел следующий вид использования по документу: «Магазины». 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 «Предпринимательство», наименование расчетной подгруппы: Все ОНПРЕДПРИНИМАТЕЛЬСТВО\Прочие 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 36:03:0100088:159 в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

**ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 14:**

<b>Члены комиссии</b>	<b>За</b>	<b>Против</b>
Волков Владимир Викторович	За	
Кнуров Александр Дмитриевич	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Калагастова Ольга Александровна	За	

за – 6 членов комиссии;  
против - 0.

**По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:**

Определить кадастровую стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером 36:03:0100088:159 в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

**Вопрос 15.** Рассмотрение заявления

(  
) от 25.12.2023

№ 52/3-1-20/787 (кадастровый номер 36:33:0002202:4343).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Помещение
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	<b>36:33:0002202:4343</b> Воронежская область, г Нововоронеж, ул Первомайская, д 5в, пом I
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	1 500 979,20
Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.
Сведения о СРО оценщиков, члены которой осуществили определение рыночной стоимости объекта недвижимости	Некоммерческое партнерство саморегулируемой организации «Деловой Союз Оценщиков»
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	ООО «Статус»
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	1 330 000,00

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 19.01.2024 № 52/3-12/19), согласно которой в Перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром, объект капитального строительства с кадастровым номером 36:33:0002202:4343 содержал следующую информацию о наименовании объекта: «Нежилое помещение», вид объекта недвижимости – Помещение; площадь – 51,2 кв. м, год ввода в эксплуатацию – 2012 г., количество этажей (в т.ч. подземных) – 2 (0), Местоположение в ОН (описание) – Этаж 1 Номер на плане: 1-3.

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 группе 4 «Объекты коммерческого назначения, предназначенные для оказания услуг населению, включая многофункционального назначения» с присвоением подгруппы 0402 «Магазины 250 и более кв. м», наименование расчетной группы Все ОН\ОЗС\УПКС.

Кадастровая стоимость данного объекта рассчитывалась сравнительным подходом, методом определения стоимости на основе УПКС (среднеарифметическое значение по зданию, с учетом кода подгруппы).

**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. Также нарушено требование п.п. б п. 22 ФСО № 7 «для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным».

При применении метода корректировок без обоснования не учтено расположение объекта оценки в районе высотной жилой застройки (сс. 16 – 18), а также вблизи крупных торговых и административных объектов (ТЦ «Сити-Плаза», Управление социальной защиты населения, Центр занятости), что соответствует характеристикам центра административного района согласно приведенному источнику информации (сс. 62, 78); без обоснования не учтено расположение в районе крупной автомагистрали аналогов №№ 1, 3 (сс. 55, 58), использованных в рамках сравнительного подхода, а также аналогов №№ 2, 3 (сс. 74, 75), использованных в рамках доходного подхода.

В качестве анализа рынка по фактическим предложениям о сдаче в аренду (сс. 36-42 Отчета), а также в качестве аналогов (сс. 71-75 Отчета) взяты объекты, не сопоставимые по своим характеристикам с объектом оценки. Объектом оценки является помещение, расположенное в здании магазина федеральной сети «якорных» арендаторов. Данный сегмент рынка предъявляет особенные требования к функциональной составляющей потенциальных арендодателей. Рыночная стоимость таких объектов в Воронежской области существенно превышает стоимость квадратного метра среднестатистической торговой площади.

При составлении отчета нарушено требование п.п. 2 п. 2 ФСО VI, согласно которому существенная информация, приведенная в отчете об оценке, должна быть подтверждена путем раскрытия ее источников.

Не подтверждена информация о расположении аналога № 1 (сс. 72, 73),

использованного в рамках доходного подхода, на первом этаже здания.

### **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 36:33:0002202:4343.

#### ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 15:

<b>Члены комиссии</b>	<b>За</b>	<b>Против</b>
Волков Владимир Викторович	За	
Кнуров Александр Дмитриевич	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Калагастова Ольга Александровна	За	

за – 6 членов комиссии;  
против - 0.

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

Отклонить заявление.

#### **Вопрос 16.** Рассмотрение заявления

( ) от 25.12.2023 № 52/3-1-20/788

(кадастровый номер 36:33:0002202:4344).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Помещение
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	<b>36:33:0002202:4344</b> Воронежская область, г Нововоронеж, ул Первомайская, д 5в, пом II
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	2 008 146,00
Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.
Сведения о СРО оценщиков, члены которой осуществили определение рыночной стоимости объекта недвижимости	Некоммерческое партнерство саморегулируемой организации «Деловой Союз Оценщиков»
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	ООО «Статус»
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	1 728 000,00

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 19.01.2024 № 52/3-12/19), согласно которой в Перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром, объект капитального строительства с кадастровым номером 36:33:0002202:4344 содержал следующую информацию о наименовании объекта: «нежилое помещение», вид объекта недвижимости – помещение; этаж расположения – 1, год завершения строительства здания – 2012 г., количество этажей (в том числе подземных) – 2 (0), материал стен – бетонные; из мелких бетонных блоков, класс конструктивной системы – КС-3, группа капитальности – I и (или) II.

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 группе 4 «Предпринимательство», с присвоением номера подгруппы 0402 «Магазины 250 и более кв. м», наименование расчетной группы Все ОН\ОЗС\УПКС.

Кадастровая стоимость данного объекта рассчитывалась сравнительным подходом методом определения стоимости на основе 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 качестве аналогов для доходного подхода (сс. 73-76) необоснованно взяты объекты, несопоставимые по своим характеристикам с объектом оценки. Объектом оценки является помещение, расположенное в здании магазина федеральной сети «якорных» арендаторов. Данный сегмент рынка предъявляет особые требования к функциональной составляющей потенциальных арендодателей. Рыночная стоимость таких объектов в Воронежской области существенно превышает стоимость квадратного метра среднестатистической торговой площади.

При применении метода корректировок без обоснования не учтено расположение объекта оценки в районе высотной жилой застройки (с. 16), а также вблизи крупных торговых и административных объектов (ТЦ «Сити-Плаза», Управление социальной защиты населения, Центр занятости), что соответствует характеристикам центра административного района согласно приведенному источнику информации (сс. 62, 79); без обоснования не учтено расположение в районе крупной автомагистрали аналогов №№ 1, 3 (сс. 56,59), использованных в рамках сравнительного подхода, а также аналогов №№ 2,3 (сс. 75, 76), использованных в рамках доходного подхода.

Значение корректировки на уровень отделки для цен аналогов №№ 1-3 (сс. 73-76), использованных в рамках доходного подхода (с. 85), не обосновано, поскольку в отчете отсутствуют данные, позволяющие сопоставить объект оценки с аналогами по уровню отделки.

При составлении отчета нарушено требование п.п. 2 п. 2 ФСО VI, согласно которому существенная информация, приведенная в отчете об оценке, должна быть подтверждена путем раскрытия ее источников.

Не подтверждена информация о расположении аналога № 1 (сс. 73, 74),

использованного в рамках доходного подхода, на первом этаже здания.

### **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 36:33:0002202:4344.

#### ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 16:

<b>Члены комиссии</b>	<b>За</b>	<b>Против</b>
Волков Владимир Викторович	За	
Кнуров Александр Дмитриевич	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Калагастова Ольга Александровна	За	

за – 6 членов комиссии;  
против - 0.

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

Отклонить заявление.

**Вопрос 17.** Рассмотрение заявления ПАО «Россети» (ОГРН 1024701893336, 121353, г. Москва, ул. Беловежская, д.4, вн. тер. г. муниципальный округ Можайский) от 25.12.2023 № 52/3-1-20/789 (кадастровый номер 36:02:0100237:5).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	<b>36:02:0100237:5</b> Воронежская область, р-н Бобровский, г Бобров, пер Энергетиков, 2
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	39 326 401,21
Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.
Сведения о СРО оценщиков, члены которой осуществили определение рыночной стоимости объекта недвижимости	Саморегулируемая организация Ассоциация «Русское общество оценщиков» Некоммерческое партнерство саморегулируемой организации «Деловой Союз Оценщиков»
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	ООО «Роосконсалтгруп»

Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	9 872 628,00
--	--------------

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 Бобровского муниципального района Воронежской области (вх. от 18.01.2024 № 52/3-1-19/8), согласно которой администрация Бобровского муниципального района Воронежской области возражает против снижения кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 36:02:0100237:5.

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией ГБУ ВО «ЦГКО ВО» (исх. от 19.01.2024 № 52/3-12/19), согласно которой в Перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром, земельный участок с кадастровым номером 36:02:0100237:5 имел следующий вид использования по документу: «Под объекты энергетики». 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 6 «Производственная деятельность» с присвоением кода расчета вида использования 03:012 «Коммунальное обслуживание. Здания, сооружения, помещения предназначенные в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами, в частности котельные, водозаборы, очистные сооружения, насосные станции, трансформаторные подстанции, телефонные станции, стоянки, гаражи и мастерские для обслуживания уборочной и аварийной техники», наименование расчетной группы Все ОН\ ПРОИЗВОДСТВО \ ПРОМ \ ГПП.

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 статьи 11 Федерального закона № 135-ФЗ от 29.07.1998 «Об оценочной деятельности в РФ», согласно которой отчет составляется на бумажном носителе и (или) в форме электронного документа в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки, нормативных правовых актов уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, а также не должен допускать неоднозначного толкования или вводить в заблуждение. В отчете в обязательном порядке указываются используемые стандарты оценки.

Обязательные к применению федеральные стандарты оценки ФСО IV, ФСО V и ФСО VI отсутствуют в задании на оценку (с. 6-8 отчета) и п. 5 на с. 15 отчета.

Аналог № 1 расположен вдали от крупных автодорог, асфальтированные подъездные пути к участку отсутствуют. Информация о наличии коммуникаций по границе участка не подтверждена. Отсутствие корректировки на расположение относительно автодорог и наличие асфальтированных подъездных путей не обосновано.

Аналог № 2 расположен на межселенной территории. Информация о наличии

коммуникаций по границе участка не подтверждена. Отсутствие корректировки на статус населенного пункта не обосновано.

Аналог № 3 имеет на участке строения (с. 86 отчета), что противоречит описанию в таблицах 8-1 и 11-1 на с. 31 и с. 56 отчета соответственно. Отсутствие корректировки на наличие строений не обосновано.

Аналог № 4 расположен вдали от крупных автодорог, внутри квартала. Отсутствие корректировки на расположение относительно крупных автодорог не обосновано.

Аналог № 5 расположен вдали от крупных автодорог, асфальтированные подъездные пути к участку отсутствуют. Информация о наличии коммуникаций по границе участка и наличии ж/д путей на земельном участке не подтверждена и противоречит тексту объявления на с. 88 отчета. Отсутствие корректировки на расположение относительно автодорог и наличие асфальтированных подъездных путей не обосновано.

При составлении отчета нарушено требование п.п. д п. 22 ФСО № 7 «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 отсутствуют корректировки на удаление от областного центра, статус населенного пункта, расположение относительно автодорог, наличие асфальтированных подъездных путей и численность населения.

### **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 36:02:0100237:5.

#### ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 17:

<b>Члены комиссии</b>	<b>За</b>	<b>Против</b>
Волков Владимир Викторович	За	
Кнуров Александр Дмитриевич	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Калагастова Ольга Александровна	За	

за – 6 членов комиссии;  
против - 0.

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

Отклонить заявление.

**Вопрос 18.** Рассмотрение заявления ПАО «Россети» (ОГРН 1024701893336, 121353, г. Москва, ул. Беловежская, д.4, вн. тер. г. муниципальный округ Можайский) от 25.12.2023 № 52/3-1-20/790 (кадастровый номер 36:14:0017301:39).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	<b>36:14:0017301:39</b> Воронежская область, р-н Лискинский
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	101 542 414,50
Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.
Сведения о СРО оценщиков, члены которой осуществили определение рыночной стоимости объекта недвижимости	Саморегулируемая организация Ассоциация «Русское общество оценщиков» Некоммерческое партнерство саморегулируемой организации «Деловой Союз Оценщиков»
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	ООО «Роосконсалтгруп»
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	16 846 970,00

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

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией ГБУ ВО «ЦГКО ВО» (исх. от 19.01.2024 № 52/3-12/19), согласно которой в Перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром, земельный участок с кадастровым номером 36:14:0017301:39 имел следующий вид использования по документу: «размещение подстанции 330 кВ "Лиски" и подъездной дороги». 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 6 «Производственная деятельность» с присвоением кода расчета вида использования 03:012 «Коммунальное обслуживание. Здания, сооружения, помещения, предназначенные в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами, в частности котельные, водозаборы, очистные сооружения, насосные станции, трансформаторные подстанции, телефонные станции, стоянки, гаражи и мастерские для обслуживания уборочной и аварийной техники», 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 статьи 11 Федерального закона



№ 135-ФЗ от 29.07.1998 «Об оценочной деятельности в РФ», согласно которой отчет составляется на бумажном носителе и (или) в форме электронного документа в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки, нормативных правовых актов уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, а также не должен допускать неоднозначного толкования или вводить в заблуждение. В отчете в обязательном порядке указываются используемые стандарты оценки.

Обязательные к применению федеральные стандарты оценки ФСО IV, ФСО V и ФСО VI отсутствуют в задании на оценку (сс. 6-8 отчета) и п. 5 на с. 15 отчета.

Аналог № 1 расположен вдали от крупных автодорог, асфальтированные подъездные пути к участку отсутствуют. Информация о наличии коммуникаций по границе участка не подтверждена. Отсутствие корректировки на наличие асфальтированных подъездных путей не обосновано.

Аналог № 2 расположен на межселенной территории. Информация о наличии коммуникаций по границе участка не подтверждена. Отсутствие корректировки на статус населенного пункта не обосновано, учитывая, что объект оценки расположен в г. Лиски.

Аналог № 3 имеет на участке строения (с. 84 отчета), что противоречит описанию в таблицах 8-1 и 11-1 на с. 31 и с. 56 отчета соответственно. Отсутствие корректировки на наличие строений не обосновано.

Аналог № 4 расположен в г. Бобров. Отсутствие корректировки на статус населенного пункта не обосновано.

Аналог № 5 расположен вдали от крупных автодорог, асфальтированные подъездные пути к участку отсутствуют. Информация о наличии коммуникаций по границе участка и наличии ж/д путей на земельном участке не подтверждена и противоречит тексту объявления на с. 88 отчета. Отсутствие корректировки на наличие асфальтированных подъездных путей не обосновано.

При составлении отчета нарушено требование п.п. д п. 22 ФСО № 7 «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 отсутствуют корректировки на удаление от областного центра, статус населенного пункта, расположение относительно автодорог, наличие асфальтированных подъездных путей и численность населения.

### **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 36:14:0017301:39.

#### **ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 18:**

<b>Члены комиссии</b>	<b>За</b>	<b>Против</b>
Волков Владимир Викторович	За	

Кнуров Александр Дмитриевич	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Калагастова Ольга Александровна	За	

за – 6 членов комиссии;  
против - 0.

**По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:**

Отклонить заявление.

**Вопрос 19.** Рассмотрение заявления ПАО «Россети» (ОГРН 1024701893336, 121353, г. Москва, ул. Беловежская, д.4, вн. тер. г. муниципальный округ Можайский) от 25.12.2023 № 52/3-1-20/791 (кадастровый номер 36:34:0118001:8).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	<b>36:34:0118001:8</b> Воронежская область, г Воронеж, ул Шехерева, 16
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	130 444 687,84
Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.
Сведения о СРО оценщиков, члены которой осуществили определение рыночной стоимости объекта недвижимости	Саморегулируемая организация Ассоциация «Русское общество оценщиков» Некоммерческое партнерство саморегулируемой организации «Деловой Союз Оценщиков»
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	ООО «Роосконсалтгруп»
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	40 035 616,00

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 19.01.2024 № 52/3-12/19), согласно которой в Перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром, земельный участок с кадастровым номером 36:34:00118001:8 имел следующий вид использования по документу: «Электроподстанция "Воронежская"». 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 6 «Производственная деятельность» с присвоением кода расчета вида использования 06:071 «Энергетика. Размещение объектов тепловых станций и других электростанций, за исключением кода расчета вида использования 06:073, размещение обслуживающих и вспомогательных для электростанций сооружений (золоотвалов)», наименование расчетной группы Все ОН\ ПРОИЗВОДСТВО \ ПРОМ\Воронеж.

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

**В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:**

При составлении отчета нарушено требование статьи 11 Федерального закона № 135-ФЗ от 29.07.1998 «Об оценочной деятельности в РФ», согласно которой отчет составляется на бумажном носителе и (или) в форме электронного документа в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки, нормативных правовых актов уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, а также не должен допускать неоднозначного толкования или вводить в заблуждение. В отчете в обязательном порядке указываются используемые стандарты оценки.

Обязательные к применению федеральные стандарты оценки ФСО IV, ФСО V и ФСО VI отсутствуют в задании на оценку (с. 6-8 отчета) и п. 5 на с. 15 отчета.

Аналог № 1 согласно тексту объявления расположен в г. Воронеж, ул. 9 Января, 241/10. Вид разрешенного использования в копии объявления указан только для одного из трех участков, площадь которого не указана. Утверждение, что Аналог № 1 имеет вид разрешенного использования «промназначение» не обосновано.

Аналог № 2 расположен на межселенной территории Новоусманского района. Информация о наличии коммуникаций по границе участка не подтверждена.

Учитывая, что объект оценки расположен в г. Воронеже, отсутствие корректировки на статус населенного пункта для аналогов № 2, 3, 4, 5 не обосновано.

При составлении отчета нарушено требование п.п. д п. 22 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 отсутствуют корректировки на удаление от областного центра, статус населенного пункта и численность населения.

**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 36:34:0118001:8.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 19:

Члены комиссии	За	Против

Волков Владимир Викторович	За	
Кнуров Александр Дмитриевич	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Калагастова Ольга Александровна	За	

за – 6 членов комиссии;  
против - 0.

**По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:**  
Отклонить заявление.

**Вопрос 20.** Рассмотрение заявления

(  
от 25.12.2023 № 52/3-1-20/792 (кадастровый номер 36:31:2800001:232).  
)

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Здание
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	<b>36:31:2800001:232</b> Воронежская область, Хохольский район, с. Рудкино, улица 70 лет Октября, дом 10
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	7 068 027,47
Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.
Сведения о СРО оценщиков, члены которой осуществили определение рыночной стоимости объекта недвижимости	Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков (СМАО)
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	ООО «Проф-Оценка»
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	4 925 000,00

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 19.01.2024 № 52/3-12/19), согласно которой в Перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром, объект недвижимости с кадастровым номером 36:31:2800001:232 содержал сведения о наименовании объекта: «торговый комплекс», площадь – 422,5 кв. м, год завершения строительства – 1993 г., количество этажей (в том числе подземных) – 1, материал стен – Кирпичные, класс конструктивной системы – КС-1, группа капитальности – I. 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 группе 4 «Объекты коммерческого назначения, предназначенные для оказания услуг населению, включая многофункционального назначения» с присвоением кода подгруппы 0402 «Магазины 250 и более кв. м», наименование расчетной подгруппы Все ОН\ОЗС\Затратный подход.

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

**В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:**

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, требование п. 22 б ФСО № 7, согласно которому «в качестве аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным», и требование п.п. 3 п. 2 ФСО VI «отчет должен содержать достаточное количество сведений, позволяющее квалифицированному специалисту, не участвовавшему в процессе оценки объекта оценки, понять логику и объем проведенного оценщиком исследования, убедиться в его соответствии заданию на оценку и достаточности для цели оценки».

Допущена арифметическая ошибка при расчете корректировки на площадь для аналогов в таблице 12 на с. 59 отчета в рамках сравнительного подхода. При пересчете по использованной в отчете формуле результаты корректирующих значений не совпадают с представленными.

**ВЫВОД**

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

Председательствующим на голосование вынесен вопрос об отклонении заявления о пересмотре кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 36:31:2800001:232.

**ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 20:**

<b>Члены комиссии</b>	<b>За</b>	<b>Против</b>
Волков Владимир Викторович	За	
Кнуров Александр Дмитриевич	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Калагастова Ольга Александровна	За	

за – 6 членов комиссии;  
против - 0.

**По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:**

Отклонить заявление.

**Вопрос 21.** Рассмотрение заявления

( ) от 25.12.2023 № 52/3-1-20/793 (кадастровый номер 36:22:0100009:300).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Здание
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	<b>36:22:0100009:300</b> Воронежская область, р-н Петропавловский, с Петропавловка, ул Победы, 15
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	9 007 377,45
Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.
Сведения о СРО оценщиков, члены которой осуществили определение рыночной стоимости объекта недвижимости	Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков (СМАО)
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	Частнопрактикующий оценщик Трюшникова Юлия Александровна
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	5 429 000,00

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 19.01.2024 № 52/3-12/19), согласно которой в Перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром, содержались следующие сведения об объекте недвижимости с кадастровым номером 36:22:0100009:300: наименование объекта – «магазин»; площадь – 315,1 кв.м, год завершения строительства – 2017 г., количество этажей – 1, материал стен – Из прочих материалов, класс конструктивной системы – КС-3, группа капитальности – III и(или) IV. 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 группе 4 «Объекты коммерческого назначения, предназначенные для оказания услуг населению, включая многофункционального назначения» с присвоением кода подгруппы 0402 «Магазины 250 и более кв. м», наименование расчетной подгруппы Все ОН\ОЗС\Затратный подход.

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

**В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:**

При составлении отчета нарушено требование п.п. 3 п. 2 ФСО VI, согласно которому отчет должен содержать достаточное количество сведений, позволяющее квалифицированному специалисту, не участвовавшему в процессе оценки объекта оценки, понять логику и объем проведенного оценщиком исследования, убедиться в его соответствии заданию на оценку и достаточности для цели оценки, а также требование ст. 11 Федерального закона № 135-ФЗ от 29.07.1998 «Об оценочной деятельности в РФ», согласно которой отчет не должен допускать неоднозначного толкования или вводить в заблуждение.

Отказ от использования аналогов, представленных в анализе цен предложений по продаже земельных участков, не обоснован (сс. 23-46 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 36:22:0100009:300.

#### ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 21:

<b>Члены комиссии</b>	<b>За</b>	<b>Против</b>
Волков Владимир Викторович	За	
Кнуров Александр Дмитриевич	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Калагастова Ольга Александровна	За	

за – 6 членов комиссии;  
против - 0.

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

Отклонить заявление.

**Вопрос 22.** Рассмотрение заявления АО «Мукомольный комбинат «Воронежский» (ОГРН 1033600062430, 394030, г. Воронеж, ул. Революции 1905 года, 2) от 25.12.2023 № 52/3-1-20/794 (кадастровый номер 36:34:0606001:34).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	<b>36:34:0606001:34</b> Воронежская область, г Воронеж, ул Революции 1905 года, 2
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	90 350 358,45
Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его

	кадастровая стоимость.
Сведения о СРО оценщиков, члены которой осуществили определение рыночной стоимости объекта недвижимости	Саморегулируемая организация Ассоциация «Русское общество оценщиков»
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	Частнопрактикующий оценщик Коршикова Наталия Вячеславовна
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	63 857 000,00

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 19.01.2024 № 52/3-12/19), согласно которой в Перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром, земельный участок с кадастровым номером 36:34:0606001:34, площадью 37785 кв.м, имел следующий вид использования по документу: «Производственная база». 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 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 и требование п.п. 3 п. 2 ФСО VI «отчет должен содержать достаточное количество сведений, позволяющее квалифицированному специалисту, не участвовавшему в процессе оценки объекта оценки, понять логику и объем проведенного оценщиком исследования, убедиться в его соответствии заданию на оценку и достаточности для цели оценки».

В отчете необоснованно применена корректировка на местоположение в пределах населенного пункта (с. 63, с. 71). На с. 64 Отчета местоположение объекта оценки определено как «центр деловой активности», а аналогов № 1, № 4 – «зоны автомагистралей». Однако местоположение объекта оценки может быть определено как «исторический центр города», а указанных аналогов – «окраины города, промзоны». Оценщиком не приведены критерии выбора местоположения в пределах населенного пункта для объекта оценки, а также аналогов № 1, № 4.

Корректировка на расположение относительно крупных автодорог применена необоснованно. На с.66 отчета оценщик утверждает, что аналоги № 1, № 4 расположены вблизи крупной автодороги. Однако при сопоставлении картографических данных сети интернет (ПКК Росреестра, Яндекс-Карты) выявлено, что аналоги № 1, № 4 расположены на расстоянии более 400м до выезда на крупную автодорогу.



### 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 36:34:0606001:34.

#### ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 22:

Члены комиссии	За	Против
Волков Владимир Викторович	За	
Кнуров Александр Дмитриевич	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Калагастова Ольга Александровна	За	

за – 6 членов комиссии;  
против - 0.

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

Отклонить заявление.

**Вопрос 23.** Рассмотрение заявления АО «ДОРИНДА» (ОГРН 1027810221317, 195213, г. Санкт-Петербург, Заневский пр., д. 65, корп. 1 лит. А, пом. 2) от 25.12.2023 № 52/3-1-20/795 (кадастровый номер 36:34:0206018:191).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	<b>36:34:0206018:191</b> Воронежская область, г Воронеж, ул Шишкова, 72
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	374 668 765,38
Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.
Сведения о СРО оценщиков, члены которой осуществили определение рыночной стоимости объекта недвижимости	Саморегулируемая организация Ассоциация «Межрегиональный союз оценщиков»
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	ООО «Судебная экспертиза и оценка»
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	306 154 971,00

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 19.01.2024 № 52/3-12/19), согласно которой в Перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром, земельный участок с кадастровым номером 36:34:0206018:191 имел следующий вид использования по документу: «для строительства торгово-развлекательного комплекса и размещение автопарковки». 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 04:020 «Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы). Здания, сооружения, помещения, общей площадью свыше 5 000 кв. м с целью размещения одной или нескольких организаций, осуществляющих продажу товаров и (или) оказание услуг. Включает коды расчета вида использования 04.050 - 04.096», 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 п. 22б ФСО № 7, согласно которому в качестве аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам.

На с. 73 при расчете корректировки на площадь земельного участка ошибочно использовано значение коэффициента торможения для объектов, расположенных в городах с численностью населения менее 1 млн., тогда как численность населения г. Воронежа составляет более 1 млн. человек, что также указано в описании корректировки.

На с. 83 без обоснования не проведена корректировка на вид разрешенного использования аналогов №№ 2 и 3, указанные объекты не сопоставимы с объектом оценки по функциональному назначению.

**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 36:34:0206018:191.

**ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 23:**

<b>Члены комиссии</b>	<b>За</b>	<b>Против</b>
Волков Владимир Викторович	За	
Кнуров Александр Дмитриевич	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	

Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Калагастова Ольга Александровна	За	

за – 6 членов комиссии;  
против - 0.

**По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:**

Отклонить заявление.

**Вопрос 24.** Рассмотрение заявления

от 26.12.2023 № 52/3-1-20/796 (кадастровый номер 36:16:5400004:1161).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	<b>36:16:5400004:1161</b> Воронежская область, р-н Новоусманский, с Новая Усмань, ул Менделеева, 36
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	101 651 840,00
Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.
Сведения о СРО оценщиков, члены которой осуществили определение рыночной стоимости объекта недвижимости	Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков (СМАО)
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	Частнопрактикующий оценщик Трюшников Юлиа Александровна
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	74 092 800,00

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 15.01.2024 № 52/3-1-19/6), согласно которой администрация Новоусманского муниципального района Воронежской области не возражает против снижения кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 36:16:5400004:1161.

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией ГБУ ВО «ЦГКО ВО» (исх. от 19.01.2024 № 52/3-12/19), согласно которой в Перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром, земельный участок с кадастровым номером 36:16:5400004:1161 имел следующий вид использования по документу: «общеобразовательная школа». 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 3 сегменту «Общественное использование» с присвоением кода расчета вида использования 03:050 «Образование и просвещение в целом. Здания, сооружения, помещения, предназначенные для воспитания, образования и просвещения (детские ясли, детские сады, школы, лицеи, гимназии, профессиональные технические училища, колледжи, художественные, музыкальные школы и училища, образовательные кружки, общества знаний, институты, университеты, организации по переподготовке и повышению квалификации специалистов и иные организации, осуществляющие деятельность по воспитанию, образованию и просвещению)», наименование расчетной подгруппы: Все ОН\СОЦ\6 ГНП/.

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 36:16:5400004:1161 в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 24:

<b>Члены комиссии</b>	<b>За</b>	<b>Против</b>
Волков Владимир Викторович	За	
Кнуров Александр Дмитриевич	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Калагастова Ольга Александровна	За	

за – 6 членов комиссии;  
против - 0.

**По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:**

Определить кадастровую стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером 36:16:5400004:1161 в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

**Вопрос 25.** Рассмотрение заявления ООО «НИВА ПРИДОНЬЯ» (ОГРН 1033600138550, 396840, Воронежская область, Хохольский район, р.п. Хохольский, ул. Дорожная, д. 7) от 26.12.2023 № 52/3-1-20/797 (кадастровый номер 36:31:0100009:4).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	<b>36:31:0100009:4</b> Воронежская область, р-н Хохольский, рп Хохольский, ул Дорожная, 7
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	31 398 628,36
Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.
Сведения о СРО оценщиков, члены которой осуществили определение рыночной стоимости объекта недвижимости	Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков (СМАО)
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	ООО «Цитадель Эксперт»
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	18 408 900,00

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 19.01.2024 № 52/3-12/19), согласно которой в Перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром, земельный участок с кадастровым номером 36:31:0100009:4 имел следующий вид использования по документу: «Для эксплуатации объектов промышленности». 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 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:**

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

### **ВЫВОД**

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

Председательствующим на голосование вынесен вопрос об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 36:31:0100009:4 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>
Волков Владимир Викторович	За	
Кнуров Александр Дмитриевич	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Калагастова Ольга Александровна	За	

за – 6 членов комиссии;  
против - 0.

**По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:**

Определить кадастровую стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером 36:31:0100009:4 в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

**Вопрос 26.** Рассмотрение заявления ООО «КФС ОЙЛ» (ОГРН 1143668058016, 394028, г. Воронеж, ул. Чебышева, д. 36А) от 26.12.2023 № 52/3-1-20/798 (кадастровый номер 36:31:0100009:5).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	<b>36:31:0100009:5</b> Воронежская область, р-н Хохольский, рп Хохольский, ул Дорожная, 7 "А"
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	4 916 858,68
Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.
Сведения о СРО оценщиков, члены которой осуществили определение рыночной стоимости объекта недвижимости	Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков (СМАО)
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	ООО «Цитадель Эксперт»
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	3 340 100,00

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 19.01.2024 № 52/3-12/19), согласно которой в Перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром, земельный участок с кадастровым номером 36:31:0100009:5 имел следующий вид использования по документу: «Для несельскохозяйственных целей». 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 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:**

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

**ВЫВОД**

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

Председательствующим на голосование вынесен вопрос об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 36:31:0100009:5 в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

**ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 26:**

<b>Члены комиссии</b>	<b>За</b>	<b>Против</b>
Волков Владимир Викторович	За	
Кнуров Александр Дмитриевич	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Калагастова Ольга Александровна	За	

за – 6 членов комиссии;

против - 0.

**По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:**

Определить кадастровую стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером 36:31:0100009:5 в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

**Вопрос 27.** Рассмотрение заявления ПАО «Ростелеком» (ОГРН 1027700198767, 191167, г. Санкт-Петербург, Синопская наб, д. 14 литера А)

от 27.12.2023 № 52/3-1-20/799 (кадастровый номер 36:01:0010225:22).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	<b>36:01:0010225:22</b> Воронежская обл, р-н Аннинский, пгт Анна, ул Красный Октябрь, 25 г
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	49 188 654,72
Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.
Сведения о СРО оценщиков, члены которой осуществили определение рыночной стоимости объекта недвижимости	Некоммерческое партнерство «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ»
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	ООО «Эстим-Такс»
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	18 805 000,00

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 19.01.2024 № 52/3-12/19), согласно которой в Перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром, земельный участок с кадастровым номером 36:01:0010225:22, площадью 38067 кв.м, имел следующий вид использования по документу: «Для материально-технического снабжения, сбыта и заготовок». 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 06:090 «Склады. Размещение сооружений, имеющих назначение по временному хранению, распределению и перевалке грузов (за исключением хранения стратегических запасов), не являющихся частями производственных комплексов, на которых был создан груз: промышленные базы, склады, погрузочные терминалы и доки, за исключением железнодорожных перевалочных складов», наименование расчетной подгруппы: Все 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 № 135-ФЗ от 29.07.1998 «Об оценочной деятельности в РФ», согласно которой отчет



не должен допускать неоднозначное толкование или вводить в заблуждение и требование п.п. 3 п. 2 ФСО VI «отчет должен содержать достаточное количество сведений, позволяющее квалифицированному специалисту, не участвовавшему в процессе оценки объекта оценки, понять логику и объем проведенного оценщиком исследования, убедиться в его соответствии заданию на оценку и достаточности для цели оценки».

Отказ от использования аналога № 4 не обоснован в связи с тем, что аналог № 4 также, как и объект оценки, относится к рынку объектов промышленного назначения (с. 26).

Отказ от использования аналога № 14 не обоснован в связи с тем, что максимальное значение удельной цены предложения в рамках обзора предложений аналогичного сегмента рынка земельных участков выше, чем удельная цена предложения данного аналога (с. 28).

Дата предложения аналога № 2, указанная в рамках расчета рыночной стоимости оцениваемого земельного участка на с. 53 отчета, не совпадает с датой предложения, указанной в копии интернет-страницы объявления на с. 59 отчета, что вводит в заблуждение.

Отсутствует обоснование отказа от использования корректировки на местоположение внутри населенного пункта (с. 47 Отчета), так как местоположение аналогов № 1, № 2 не сопоставимо с местоположением объекта оценки.

Отсутствует обоснование отказа от использования корректировки на наличие свободного подъезда к участку (с. 53 Отчета). Согласно картографическим данным (ПКК Росреестра, Яндекс-Карты) доступ к аналогу № 1, в отличие от объекта оценки, ограничен.

### **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 36:01:0010225:22.

#### **ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 27:**

<b>Члены комиссии</b>	<b>За</b>	<b>Против</b>
Волков Владимир Викторович	За	
Кнуров Александр Дмитриевич	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Калагастова Ольга Александровна	За	

за – 6 членов комиссии;

против - 0.

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

Отклонить заявление.

#### **Вопрос 28.** Рассмотрение заявления

( ) от 16.01.2024 № 52/3-1-17/8 (кадастровый

номер 36:27:0011310:49).

Предметом спора является:	
Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	<b>36:27:0011310:49</b> Воронежская область, Россошанский р-н, г. Россошь, пл. Октябрьская, 6
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	3 091 491,45
Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.
Сведения о СРО оценщиков, члены которой осуществили определение рыночной стоимости объекта недвижимости	Саморегулируемая организация Ассоциация «Русское общество оценщиков»
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	ООО «Оценка Черноземья»
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	1 705 626,00

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 19.01.2024 № 52/3-12/19), согласно которой в Перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром, земельный участок с кадастровым номером 36:27:0011310:49 имел следующий вид использования по документу: «для производственной базы». 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 06:090 «Склады. Размещение сооружений, имеющих назначение по временному хранению, распределению и перевалке грузов (за исключением хранения стратегических запасов), не являющихся частями производственных комплексов, на которых был создан груз: промышленные базы, склады, погрузочные терминалы и доки, за исключением железнодорожных перевалочных складов», наименование расчетной подгруппы: Все ОНПРОИЗВОДСТВОПРОМГНП.

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

**В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:**

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

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

### **ВЫВОД**

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

Председательствующим на голосование вынесен вопрос об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 36:27:0011310:49 в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

#### ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 28:

<b>Члены комиссии</b>	<b>За</b>	<b>Против</b>
Волков Владимир Викторович	За	
Кнуров Александр Дмитриевич	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Калагастова Ольга Александровна	За	

за – 6 членов комиссии;  
против - 0.

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

Определить кадастровую стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером 36:27:0011310:49 в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

#### **Вопрос 29.** Рассмотрение заявления

( ) от

27.12.2023 № 52/3-1-20/801 (кадастровый номер 36:18:5500001:154).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Земельный участок <b>36:18:5500001:154</b> Воронежская область, р-н Ольховатский, Копанянское сельское поселение, юго-восточная часть кадастрового квартала 36:18:5500001
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	3 234 626,72
Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.
Сведения о СРО оценщиков, члены	Саморегулируемая организация

которой осуществили определение рыночной стоимости объекта недвижимости	Ассоциация «Русское общество оценщиков»
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	ООО «Оценка Черноземья»
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	2 286 925,00

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 19.01.2024 № 52/3-12/19), согласно которой в Перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром, земельный участок с кадастровым номером 36:18:5500001:154 имел следующий вид использования по документу: «Животноводство». 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 01:087 «Скотоводство. Размещение зданий, сооружений, используемых для содержания и разведения скота, хранения кормов», наименование расчетной подгруппы: Все ОН\ПРОИЗВОДСТВО\СХ Пром.

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.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.

Отнесение аналогов №№ 1-3 (сс. 56-59) к одному сегменту рынка с оцениваемым объектам не обосновано, поскольку аналоги относятся к землям сельскохозяйственных угодий, тогда как оцениваемый объект относится к землям, отведенным для сельскохозяйственного производства.

Значение корректировки на торг принято необоснованно, поскольку приведенным источником информации предлагается выбор значения корректировки из диапазона в зависимости от таких факторов, как приближенность объекта к крупному центру сбыта сельхозпродукции и качества почв (с. 61), тогда как анализ данных факторов для аналогов не представлен.

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 №№ 2, 3 (сс. 57-59) по фактору наличия подъездных путей с твердым покрытием от автодороги к участку; не учтено различие объекта оценки и аналога № 2 (сс. 57-58) по фактору наличия свободного доступа к участку

от автодороги минуя соседние участки.

### **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 36:18:5500001:154.

#### ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 29:

<b>Члены комиссии</b>	<b>За</b>	<b>Против</b>
Волков Владимир Викторович	За	
Кнуров Александр Дмитриевич	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Калагастова Ольга Александровна	За	

за – 6 членов комиссии;  
против - 0.

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

Отклонить заявление.

**Вопрос 30.** Рассмотрение заявления ООО «Компания ГНГ» (ОГРН 1033664504554, 396651, Воронежская область, г. Россошь, площадь Танкистов, 1д) от 27.12.2023 № 52/3-1-20/802 (кадастровый номер 36:03:5400002:182).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Здание
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	<b>36:03:5400002:182</b> Воронежская область, Богучарский район, примерно в 2125 м по направлению на северо-запад от ориентира северной части оврага Красный Яр, на запад с. Купянка
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	33 754 548,56
Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.
Сведения о СРО оценщиков, члены которой осуществили определение рыночной стоимости объекта	Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков (СМАО)

недвижимости	
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	Частнопрактикующий оценщик Трюшникова Юлия Александровна
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	26 257 400,00

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 19.01.2024 № 52/3-12/19), согласно которой в Перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром, объект капитального строительства с кадастровым номером 36:03:5400002:182 содержал следующую информацию о наименовании объекта: «Здание магазина, гостиницы и автосервиса в составе придорожного сервиса», вид объекта недвижимости – здание; год завершения строительства – 2018 г., количество этажей (в том числе подземных) – 2 (0), материал стен – смешанные, класс конструктивной системы – КС-3, группа капитальности – II, III.

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 группе 4 «Предпринимательство», с присвоением номера подгруппы 0402 «Магазины 250 и более кв. м, наименование расчетной группы Все ОН\ОЗС\Затратный подход.

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

**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 36:03:5400002:182 в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

**ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 30:**

Члены комиссии	За	Против
Волков Владимир Викторович	За	
Кнуров Александр Дмитриевич	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Калагастова Ольга Александровна	За	

за – 6 членов комиссии;

против - 0.

**По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:**

Определить кадастровую стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером 36:03:5400002:182 в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

**Вопрос 31.** Рассмотрение заявления ( ) от 28.12.2023 № 52/3-1-20/803 (кадастровый номер 36:02:0100041:21).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	<b>36:02:0100041:21</b> Воронежская обл., Бобровский р-н, г. Бобров, ул. 22 Января, 1 Б
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	7 105 150,80
Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.
Сведения о СРО оценщиков, члены которой осуществили определение рыночной стоимости объекта недвижимости	Саморегулируемая организация «Региональная ассоциация оценщиков»
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	ООО "Антэкс"
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	5 003 300,00

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 администрации Бобровского муниципального района Воронежской области (вх. от 18.01.2024 № 52/3-1-19/8), согласно которой администрация Бобровского муниципального района Воронежской области возражает против снижения кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 36:02:0100041:21.

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией ГБУ ВО «ЦГКО ВО» (исх. от 19.01.2024 № 52/3-12/19), согласно которой в Перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром, земельный участок с кадастровым номером 36:02:0100041:21, площадью 2 959 кв.м, имел следующий вид использования по документу: «Для обслуживания АЗС». 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 04:095 «Объекты придорожного сервиса. Размещение автозаправочных станций (бензиновых, газовых)», наименование расчетной подгруппы: Все ОНПРОИЗВОДСТВО\АЗС-ПС\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 № 135-ФЗ от 29.07.1998 «Об оценочной деятельности в РФ», согласно которой отчет не должен допускать неоднозначное толкование или вводить в заблуждение и требование п.п. 3 п. 2 ФСО VI «отчет должен содержать достаточное количество сведений, позволяющее квалифицированному специалисту, не участвовавшему в процессе оценки объекта оценки, понять логику и объем проведенного оценщиком исследования, убедиться в его соответствии заданию на оценку и достаточности для цели оценки».

Анализ фактических данных о ценах предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен объект оценки, выполнен на неоднородной выборке (сс. 48-54). На с. 48 отчета оценщик утверждает, что в ходе сбора и проверки информации в качестве аналогов оценщиком были отобраны объекты, которые в наибольшей степени по своим характеристикам приближаются к оцениваемому объекту. Однако в данной выборке, а также в рамках расчета рыночной стоимости объекта оценки представлены объекты, которые значительно отличаются между собой по таким параметрам как «местоположение», «площадь» и т.д.

Корректировка на вид разрешенного использования земельного участка применена необоснованно. Значения выбранных коэффициентов для расчета корректировки на вид разрешенного использования на с. 81 не подтверждены, поскольку отличаются от значений, представленных в источнике информации, на который ссылается оценщик.

Оценщик не обосновал применение корректировки на долю стоимости улучшений в размере 62% для аналога №3, так как в отчете отсутствует информация о плотности застройки земельного участка (с.83).

### **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 36:02:0100041:21.

### **ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 31:**

<b>Члены комиссии</b>	<b>За</b>	<b>Против</b>
Волков Владимир Викторович	За	
Кнуров Александр Дмитриевич	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	



Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Калагастова Ольга Александровна	За	

за – 6 членов комиссии;  
против - 0.

**По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:**  
Отклонить заявление.

**Вопрос 32.** Рассмотрение заявления

()  
от 28.12.2023 № 52/3-1-20/804 (кадастровый номер 36:05:0100222:3).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	<b>36:05:0100222:3</b> Воронежская область, Бутурлиновский р-н, г Бутурлиновка, ул Совхозная, 9А
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	5 083 246,20
Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.
Сведения о СРО оценщиков, члены которой осуществили определение рыночной стоимости объекта недвижимости	Саморегулируемая организация «Региональная ассоциация оценщиков»
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	ООО "Антэкс"
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	3 744 000,00

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 19.01.2024 № 52/3-12/19), согласно которой в Перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром, земельный участок с кадастровым номером 36:05:0100222:3, площадью 2 505 кв.м, имел следующий вид использования по документу: «Заправка транспортных средств». 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 04:095 «Объекты придорожного сервиса. Размещение автозаправочных станций (бензиновых, газовых)»,

наименование расчетной подгруппы: Все ОНПРОИЗВОДСТВО\ АЗС-ПС\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 № 135-ФЗ от 29.07.1998 «Об оценочной деятельности в РФ», согласно которой отчет не должен допускать неоднозначное толкование или вводить в заблуждение и требование п.п. 3 п. 2 ФСО VI «отчет должен содержать достаточное количество сведений, позволяющее квалифицированному специалисту, не участвовавшему в процессе оценки объекта оценки, понять логику и объем проведенного оценщиком исследования, убедиться в его соответствии заданию на оценку и достаточности для цели оценки».

Анализ фактических данных о ценах предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен объект оценки, выполнен на неоднородной выборке (сс. 49-53). На с. 49 отчета оценщик утверждает, что в ходе сбора и проверки информации в качестве аналогов оценщиком были отобраны объекты, которые в наибольшей степени по своим характеристикам приближаются к оцениваемому объекту оценки. Однако в данной выборке, а также в рамках расчета рыночной стоимости объекта оценки, представлены объекты, которые значительно отличаются между собой по таким параметрам как «местоположение», «площадь» и т.д.

Корректировка на вид разрешенного использования земельного участка применена необоснованно. Значения выбранных коэффициентов для расчета корректировки на вид разрешенного использования на с. 83 не подтверждены, поскольку отличаются от значений, представленных в источнике информации, на который ссылается оценщик.

Оценщик не обосновал применение корректировки на долю стоимости улучшений в размере 62% для аналога № 3, так как в отчете отсутствует информация о плотности застройки земельного участка (с. 84).

**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 36:05:0100222:3.

**ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 32:**

<b>Члены комиссии</b>	<b>За</b>	<b>Против</b>
Волков Владимир Викторович	За	
Кнуров Александр Дмитриевич	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Калагастова Ольга Александровна	За	

за – 6 членов комиссии;

против - 0.

**По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:**

Отклонить заявление.

**Вопрос 33.** Рассмотрение заявления

( ) от 28.12.2023 № 52/3-1-20/805  
(кадастровый номер 36:34:0208059:1).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	<b>36:34:0208059:1</b> г. Воронеж, ул. Солнечная, 13
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	28 863 974,90
Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.
Сведения о СРО оценщиков, члены которой осуществили определение рыночной стоимости объекта недвижимости	Некоммерческое партнерство саморегулируемой организации «Деловой Союз Оценщиков»
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	ООО «ЦЕНТР ОЦЕНКИ И АУДИТА»
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	22 064 000,00

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 19.01.2024 № 52/3-12/19), согласно которой в Перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром, земельный участок с кадастровым номером 36:34:0208059:1 имел следующий вид использования по документу: «для обслуживания складской базы». 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 06:090 «Склады. Размещение сооружений, имеющих назначение по временному хранению, распределению и перевалке грузов (за исключением хранения стратегических запасов), не являющихся частями производственных комплексов, на которых был создан груз: промышленные базы, склады, погрузочные терминалы и доки, за исключением железнодорожных перевалочных складов», наименование расчетной подгруппы: Все ОН\ПРОИЗВОДСТВО\ПРОМ\Воронеж.

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

**В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:**

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

**ВЫВОД**

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

Председательствующим на голосование вынесен вопрос об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 36:34:0208059:1 в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 33:

Члены комиссии	За	Против
Волков Владимир Викторович	За	
Кнуров Александр Дмитриевич	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Калагастова Ольга Александровна	За	

за – 6 членов комиссии;  
против - 0.

**По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:**

Определить кадастровую стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером 36:34:0208059:1 в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

**Вопрос 34.** Рассмотрение заявления ( ) от  
29.12.2023 № 52/3-1-20/808 (кадастровый номер 36:25:6945019:124).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Здание
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	<b>36:25:6945019:124</b> Воронежская область, р-н Рамонский, 486 км + 100 м (лево) автомагистрали М-4 "Дон-1"
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	16 430 070,00
Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта

	недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.
Сведения о СРО оценщиков, члены которой осуществили определение рыночной стоимости объекта недвижимости	Некоммерческое партнерство «Сообщество специалистов-оценщиков «СМАО»
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	ООО КОМПАНИЯ «ЮПИКС»
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	9 781 128,00

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 19.01.2024 № 52/3-12/19), согласно которой в Перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром, объект капитального строительства с кадастровым номером 36:25:6945019:124 содержит следующую информацию о наименовании объекта: «кафе», вид объекта недвижимости – здание; год ввода в эксплуатацию – 2015 г., количество этажей (в том числе подземных) – 2 (1), материал стен – из прочих материалов, класс конструктивной системы – КС-3, группа капитальности – III и(или) IV.

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 группе 4 «Предпринимательство», с присвоением номера подгруппы 0411 «Кафе до 750 кв. м (75 человек), кафетерии, столовые, кухни, кухни-столовые до 750 кв. м (75 человек)», наименование расчетной группы Все ОН\ОЗС\Затратный подход.

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

**В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:**

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

Аналог № 1 (с. 139), использованный в рамках сравнительного подхода, не относится к одному сегменту рынка с оцениваемым объектом, поскольку представляет собой комплекс строений, в том числе гараж, тогда как оцениваемый объект представляет собой отдельно стоящее здание, используемое как кафе.

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 аналога № 3 (с. 140), использованного в рамках сравнительного подхода, а также аналогов №№ 1-3 (сс. 145-148), использованных в рамках

доходного подхода, по фактору степени удаленности от областного центра.

### **ВЫВОД**

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

Председательствующим на голосование вынесен вопрос об отклонении заявления о пересмотре кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 36:25:6945019:124.

#### ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 34:

<b>Члены комиссии</b>	<b>За</b>	<b>Против</b>
Волков Владимир Викторович	За	
Кнуров Александр Дмитриевич	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Калагастова Ольга Александровна	За	

за – 6 членов комиссии;  
против - 0.

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

Отклонить заявление.

#### **Вопрос 35.** Рассмотрение заявления

( ) от 29.12.2023 № 52/3-1-20/809

(кадастровый номер 36:28:0105007:855).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Здание
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	<b>36:28:0105007:855</b> Воронежская область, р-н Семилукский, г. Семилуки, ул. Транспортная, д. 6/1А
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	15 554 491,25
Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.
Сведения о СРО оценщиков, члены которой осуществили определение рыночной стоимости объекта недвижимости	Некоммерческое партнерство саморегулируемой организации «Деловой Союз Оценщиков»
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	ООО «ЦЕНТР ОЦЕНКИ И АУДИТА»

Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	10 246 000,00
--	---------------

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 19.01.2024 № 52/3-12/19), согласно которой в Перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром, содержались следующие сведения об объекте недвижимости с кадастровым номером 36:28:0105007:855: наименование объекта – «нежилое здание - универсам «Пятерочка»»; площадь – 526,6 кв.м, год ввода в эксплуатацию – 2015 г., количество этажей – 1, материал стен – каркасно-панельные, класс конструктивной системы – КС-3, группа капитальности – II и(или) III. 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 группе 4 «Объекты коммерческого назначения, предназначенные для оказания услуг населению, включая многофункционального назначения» с присвоением кода подгруппы 0402 «Магазины 250 и более кв. м», наименование расчетной подгруппы Все ОН\ОЗС\Затратный подход.

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

**В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:**

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

**ВЫВОД**

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

Председательствующим на голосование вынесен вопрос об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 36:28:0105007:855 в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

**ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 35:**

Члены комиссии	За	Против
Волков Владимир Викторович	За	
Кнуров Александр Дмитриевич	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Калагастова Ольга Александровна	За	

за – 6 членов комиссии;

против - 0.

**По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:**

Определить кадастровую стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером 36:28:0105007:855 в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

**Вопрос 36.** Рассмотрение заявления ( ) от 29.12.2023 № 52/3-1-20/810 (кадастровый номер 36:34:0203009:11077).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Здание
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	<b>36:34:0203009:11077</b> г. Воронеж, ул. Антонова-Овсеенко, д. 35л
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	29 676 731,71
Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.
Сведения о СРО оценщиков, члены которой осуществили определение рыночной стоимости объекта недвижимости	Некоммерческое партнерство саморегулируемой организации «Деловой Союз Оценщиков»
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	ООО «ЦЕНТР ОЦЕНКИ И АУДИТА»
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	25 989 000,00

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 19.01.2024 № 52/3-12/19), согласно которой в Перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром, содержались следующие сведения об объекте недвижимости с кадастровым номером 36:34:0203009:11077, площадью 1134 кв.м, наименование – «Нежилое здание», год ввода в эксплуатацию – 2014 г., количество этажей - 3, материал стен – Кирпичные, класс конструктивной системы – КС-1, группа капитальности – I. 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 группе 4 «Объекты коммерческого назначения, предназначенные для оказания услуг населению, включая многофункционального назначения» с присвоением кода подгруппы 0402 «Магазины 250 и более кв. м», наименование расчетной подгруппы «Группа 4\Все ОН\ОЗС\Затратный подход».

Кадастровая стоимость данного объекта рассчитывалась затратным подходом, методом определения затрат, необходимых для приобретения,



воспроизводства или замещения объекта недвижимости.

**В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:**

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

**ВЫВОД**

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

Председательствующим на голосование вынесен вопрос об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 36:34:0203009:11077 в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

**ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 36:**

<b>Члены комиссии</b>	<b>За</b>	<b>Против</b>
Волков Владимир Викторович	За	
Кнуров Александр Дмитриевич	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Калагастова Ольга Александровна	За	

за – 6 членов комиссии;  
против - 0.

**По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:**

Определить кадастровую стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером 36:34:0203009:11077 в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

**Вопрос 37.** Рассмотрение заявления ООО «ИЗОДОМ» (ОГРН 1093668039739, 396340, Воронежская область, Каширский район, п. Колодезный, Центральная ул., д. 40б) от 29.12.2023 № 52/3-1-20/811 (кадастровый номер 36:13:3000010:520).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	<b>36:13:3000010:520</b> Воронежская область, Каширский район, Круглянское сельское поселение, северная часть кадастрового квартала 36:13:3000010
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	9 453 180,00
Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной

	стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.
Сведения о СРО оценщиков, члены которой осуществили определение рыночной стоимости объекта недвижимости	Саморегулируемая организация оценщиков «Союз «Федерация Специалистов Оценщиков»
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	ООО «Оценка и консалтинг»
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	5 984 000,00

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 19.01.2024 № 52/3-12/19), согласно которой в Перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром, земельный участок с кадастровым номером 36:13:3000010:520 имел следующий вид использования по документу: «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 отнесён к 6 сегменту «Производственная деятельность» с присвоением кода расчета вида использования 03:011 «Коммунальное обслуживание. Здания, сооружения, помещения, используемые в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами, в частности поставка воды, тепла, электричества, газа, предоставление услуг связи (отвод канализационных стоков, водопроводы, линии электропередач, газопроводы, линии связи и подобные линейные объекты)», наименование расчетной подгруппы: Все ОНПРОИЗВОДСТВОЛинейные.

Кадастровая стоимость данного объекта рассчитывалась сравнительным подходом методом УПКС.

**В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:**

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

**ВЫВОД**

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

Председательствующим на голосование вынесен вопрос об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 36:13:3000010:520 в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

**ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 37:**

Члены комиссии	За	Против
Волков Владимир Викторович	За	

Кнуров Александр Дмитриевич	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Калагастова Ольга Александровна	За	

за – 6 членов комиссии;  
против - 0.

**По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:**

Определить кадастровую стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером 36:13:3000010:520 в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

**Вопрос 38.** Рассмотрение заявления

( ) от 29.12.2023  
№ 52/3-1-20/812 (кадастровый номер 36:05:0100126:238).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Здание
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	<b>36:05:0100126:238</b> Воронежская область, Бутурлиновский район, г Бутурлиновка, ул Дорожная, д 2/15
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	12 163 454,38
Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.
Сведения о СРО оценщиков, члены которой осуществили определение рыночной стоимости объекта недвижимости	Саморегулируемая организация оценщиков «Союз «Федерация Специалистов Оценщиков»
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	ООО «Оценка и консалтинг»
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	9 357 000,00

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 19.01.2024 № 52/3-12/19), согласно которой в Перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром, объект недвижимости с кадастровым номером 36:05:0100126:238 содержал сведения о наименовании объекта: «Магазин», площадь – 391,7 кв. м, год завершения строительства – 2019 г., этажность – 1 (в том числе подземных – 0), материал стен – Из прочих материалов,

класс конструктивной системы – КС-3, группа капитальности – III и(или) IV. В соответствии с пунктом 55 методических указаний о государственной кадастровой оценке, утвержденных приказом Росреестра от 04.08.2021 № П/0336, данный объект оценки в результате группировки отнесен к группе 4 «Объекты коммерческого назначения, предназначенные для оказания услуг населению, включая многофункционального назначения» с присвоением кода подгруппы 0402 «Магазины 250 и более кв. м», наименование расчетной подгруппы Все ОН\ОЗС\Затратный подход.

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

**В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:**

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

**ВЫВОД**

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

Председательствующим на голосование вынесен вопрос об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 36:05:0100126:238 в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

**ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 38:**

<b>Члены комиссии</b>	<b>За</b>	<b>Против</b>
Волков Владимир Викторович	За	
Кнуров Александр Дмитриевич	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Калагастова Ольга Александровна	За	

за – 6 членов комиссии;  
против - 0.

**По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:**

Определить кадастровую стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером 36:05:0100126:238 в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

**Вопрос 39.** Рассмотрение заявления  
( ) от 29.12.2023  
№ 52/3-1-20/813 (кадастровый номер 36:34:0208042:10).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Кадастровый номер объекта	<b>36:34:0208042:10</b>

недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	Воронежская обл, г Воронеж, ул Краснодонская, 23б
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	77 757 865,62
Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.
Сведения о СРО оценщиков, члены которой осуществили определение рыночной стоимости объекта недвижимости	Саморегулируемая организация оценщиков «Союз «Федерация Специалистов Оценщиков»
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	ООО «Оценка и консалтинг»
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	47 267 000,00

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 19.01.2024 № 52/3-12/19), согласно которой в Перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром, земельный участок с кадастровым номером 36:34:0208042:10 имел следующий вид использования по документу: «Спортивный комплекс». 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 3 сегменту «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 подгруппы: Все ОН\СОЦ\Воронеж.

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.

В отчете без обоснования использованы сведения о градостроительных регламентах, неактуальных на дату проведения оценки. В градостроительных регламентах, актуальных на 01.01.2022, основные виды разрешенного

использования (ВРИ) в зоне расположения аналогов, схожие с ВРИ объекта оценки, отсутствуют.

На с. 54 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 под спортивное использование от показателя инфляции.

На с. 56 при проведении корректировки на площадь земельного участка в отчете без обоснования использовано минимальное значение коэффициента торможения.

На с. 52 отчета указан используемый в расчетах Справочник оценщика недвижимости – 2020 Земельные участки, под редакцией Л.А. Лейфера, который не отражает сложившуюся на дату оценки рыночную ситуацию, использование ретроспективного справочника не обосновано.

На с. 55 корректировка на местоположение проведена без обоснования. Аналоги №№ 2 и 3 необоснованно отнесены к зоне «индивидуальные жилые дома».

### **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 36:34:0208042:10.

#### ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 39:

<b>Члены комиссии</b>	<b>За</b>	<b>Против</b>
Волков Владимир Викторович	За	
Кнуров Александр Дмитриевич	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Калагастова Ольга Александровна	За	

за – 6 членов комиссии;  
против - 0.

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

Отклонить заявление.

**Вопрос 40.** Рассмотрение заявления ( от 29.12.2023 № 52/3-1-20/814 (кадастровый номер 36:34:0305003:103).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	<b>36:34:0305003:103</b> Воронежская область, г. Воронеж, проезд Монтажный, 24-в
Кадастровая стоимость объекта	19 152 548,80

недвижимости (руб.)	
Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.
Сведения о СРО оценщиков, члены которой осуществили определение рыночной стоимости объекта недвижимости	Саморегулируемая организация оценщиков «Союз «Федерация Специалистов Оценщиков»
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	ООО «Оценка и консалтинг»
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	14 316 000,00

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 19.01.2024 № 52/3-12/19), согласно которой в Перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром, земельный участок с кадастровым номером 36:34:0305003:103 имел следующий вид использования по документу: «под производственную базу». 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 ОН\ПРОИЗВОДСТВО\ПРОМ\Воронеж.

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

**В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:**

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

Оцениваемый земельный участок без обоснования охарактеризован как расположенный на удалении от крупных автодорог (с. 81), тогда как фактически он расположен вблизи крупных автодорог – улицы Ильюшина и улицы Димитрова; корректировка по данному фактору к ценам аналогов применена необоснованно.

Аналог № 1 удален от автомагистрали более чем на 1 км, выезд на платный участок М4 отсутствует, однако на с. 81 указано - в непосредственной близости.

**ВЫВОД**

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

Председательствующим на голосование вынесен вопрос об отклонении заявления о пересмотре кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 36:34:0305003:103.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 40:

<b>Члены комиссии</b>	<b>За</b>	<b>Против</b>
Волков Владимир Викторович	За	
Кнуров Александр Дмитриевич	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Калагастова Ольга Александровна	За	

за – 6 членов комиссии;  
против - 0.

**По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:**

Отклонить заявление.

**Вопрос 41.** Рассмотрение заявления

( ) от 29.12.2023 № 52/3-1-20/815 (кадастровый номер 36:34:0306001:917).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	<b>36:34:0306001:917</b> Воронежская область, городской округ город Воронеж, город Воронеж, улица Лебедева, участок 10м
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	37 993 960,62
Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.
Сведения о СРО оценщиков, члены которой осуществили определение рыночной стоимости объекта недвижимости	Саморегулируемая организация оценщиков «Союз «Федерация Специалистов Оценщиков»
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	ООО «Оценка и консалтинг»
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	28 539 000,00

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 19.01.2024 № 52/3-12/19), согласно которой в Перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром, земельный участок с кадастровым номером 36:34:0306001:917 имел следующий вид использования по документу: «Производственная база», площадь – 17 402 кв.м. 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, наименование расчетной подгруппы: Все ОН\ ПРОИЗВОДСТВО \ ПРОМ\Воронеж.

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

Отказ от использования аналогов, представленных в анализе цен предложений по продаже земельных участков не обоснован (сс. 37-46 Отчета). В качестве обоснования отказа от использования в расчетах объектов № 4-8, представленных в таблице 4, оценщиком приведен следующий аргумент: «не используется в качестве аналога, поскольку не определен на кадастровой карте». Однако информация, представленная в копиях интернет-страниц данных аналогов (сс. 44-46), позволяет определить местоположение земельных участков с помощью картографических данных сети интернет (ПКК Росреестра, Яндекс-Карты).

**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 36:34:0306001:917.

**ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 41:**

<b>Члены комиссии</b>	<b>За</b>	<b>Против</b>
Волков Владимир Викторович	За	
Кнуров Александр Дмитриевич	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Калагастова Ольга Александровна	За	

за – 6 членов комиссии;

против - 0.

**По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:**

Отклонить заявление.

**Вопрос 42.** Рассмотрение заявления

( ) от 29.12.2023 № 52/3-1-20/816 (кадастровый номер 36:34:0310011:1123).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	<b>36:34:0310011:1123</b> Воронежская область, г. Воронеж, ул. Чебышева
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	36 481 434,08
Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.
Сведения о СРО оценщиков, члены которой осуществили определение рыночной стоимости объекта недвижимости	Саморегулируемая организация оценщиков «Союз «Федерация Специалистов Оценщиков»
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	ООО «Оценка и консалтинг»
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	29 189 000,00

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 19.01.2024 № 52/3-12/19), согласно которой в Перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром, земельный участок с кадастровым номером 36:34:0310011:1123 имел следующий вид использования по документу: «Промышленные предприятия и коммунально-складские организации III-V классов вредности, под склад». 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 6 «Производственная деятельность» с присвоением кода расчета вида использования 06:090 «Склады. Размещение сооружений, имеющих назначение по временному хранению, распределению и перевалке грузов (за исключением хранения стратегических запасов), не являющихся частями производственных комплексов, на которых был создан груз: промышленные базы, склады, погрузочные терминалы и доки, за исключением железнодорожных перевалочных складов»,

наименование расчетной группы Все ОН\ ПРОИЗВОДСТВО\ПРОМ\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 статьи 11 Федерального закона № 135-ФЗ от 29.07.1998 «Об оценочной деятельности в РФ», согласно которой отчет не должен допускать неоднозначного толкования или вводить в заблуждение.

В таблице 5 на с. 81 отчета содержится противоречивая информация об аналогах № 1 и № 3 в отношении наличия свободного подъезда к участку. Доступ к аналогам осуществляется через соседние участки. Отсутствие корректировки на наличие свободного подъезда к участку для аналогов № 1 и № 3 не обосновано.

В таблице 5 на с. 82 отчета содержится противоречивая информация об аналоге № 1 в отношении расположения относительно крупных автомагистралей (расстояние до автомагистрали 1 км, выезд на платный участок М4 отсутствует). Отсутствие корректировки на расположение относительно крупных автомагистралей для аналога № 1 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 36:34:0310011:1123.

**ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 42:**

<b>Члены комиссии</b>	<b>За</b>	<b>Против</b>
Волков Владимир Викторович	За	
Кнуров Александр Дмитриевич	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Калагастова Ольга Александровна	За	

за – 6 членов комиссии;

против - 0.

**По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:**

Отклонить заявление.

**Вопрос 43.** Рассмотрение заявления ООО «Акцент» (ОГРН 1183668022515, 394014, г. Воронеж, ул. Лебедева, д. 10, офис 42/2) от 29.12.2023 № 52/3-1-20/817 (кадастровый номер 36:34:0305006:74).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и	<b>36:34:0305006:74</b> Воронежская обл., г. Воронеж,

адрес (при наличии)	проезд Монтажный, 5/20
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	12 693 493,12
Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.
Сведения о СРО оценщиков, члены которой осуществили определение рыночной стоимости объекта недвижимости	Саморегулируемая организация оценщиков «Союз «Федерация Специалистов Оценщиков»
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	ООО «Оценка и консалтинг»
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	9 898 000,00

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 19.01.2024 № 52/3-12/19), согласно которой в Перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром, объект капитального строительства с кадастровым номером 36:34:0305006:74 имел следующий вид использования по документу: «Нежилые здания складского назначения». 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 06:090 «Склады. Размещение сооружений, имеющих назначение по временному хранению, распределению и перевалке грузов (за исключением хранения стратегических запасов), не являющихся частями производственных комплексов, на которых был создан груз: промышленные базы, склады, погрузочные терминалы и доки, за исключением железнодорожных перевалочных складов», наименование расчетной подгруппы: Все 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.п. 2 п. 2 ФСО VI, согласно которому существенная информация, приведенная в отчете об оценке, должна быть подтверждена путем раскрытия ее источников.

Не подтверждена информация о цене предложения аналога № 3 (с. 52) на дату оценки, поскольку объявление о продаже аналога обновлялось на сайте позже даты оценки; не подтверждена информация о наличии подъездных путей с твердым покрытием у аналогов №№ 1, 3 (с. 47, 52, 79), информация о наличии у аналогов №№ 1, 3 свободного доступа от автодороги минуя соседние земельные участки (с. 79).

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.

Не проведено сравнение аналогов с объектом оценки по фактору обеспеченности инженерной инфраструктурой в объеме подведенных к границе земельного участка инженерных коммуникаций при возможности их использования.

### **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 36:34:0305006:74.

#### ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 43:

<b>Члены комиссии</b>	<b>За</b>	<b>Против</b>
Волков Владимир Викторович	За	
Кнуров Александр Дмитриевич	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Калагастова Ольга Александровна	За	

за – 6 членов комиссии;  
против - 0.

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

Отклонить заявление.

**Вопрос 44.** Рассмотрение заявления ООО «Акцент» (ОГРН 1183668022515, 394014, г. Воронеж, ул. Лебедева, д. 10, офис 42/2) от 29.12.2023 № 52/3-1-20/817 (кадастровый номер 36:34:0305003:11).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	<b>36:34:0305003:11</b> Российская Федерация, Воронежская область, городской округ город Воронеж, город Воронеж, проезд Монтажный, земельный участок 6/5
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	29 345 988,18
Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его

	кадастровая стоимость.
Сведения о СРО оценщиков, члены которой осуществили определение рыночной стоимости объекта недвижимости	Саморегулируемая организация оценщиков «Союз «Федерация Специалистов Оценщиков»
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	ООО «Оценка и консалтинг»
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	20 871 000,00

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 19.01.2024 № 52/3-12/19), согласно которой в Перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром, объект капитального строительства с кадастровым номером 36:34:0305003:11 имел следующий вид использования по документу: «фактически занимаемые 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 ОНПРОИЗВОДСТВО\ПРОМ\Воронеж.

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

**В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:**

При составлении отчета нарушено требование п.п. 2 п. 2 ФСО VI, согласно которому существенная информация, приведенная в отчете об оценке, должна быть подтверждена путем раскрытия ее источников.

Не подтверждена информация о цене предложения аналога № 3 (с. 52) на дату оценки, поскольку объявление о продаже аналога обновлялось на сайте позже даты оценки; не подтверждена информация о наличии подъездных путей с твердым покрытием у аналогов №№ 1, 3 (с. 47, 52, 79), информация о наличии у аналогов №№ 1, 3 свободного доступа от автодороги минуя соседние земельные участки (с. 79).

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.

Не проведено сравнение аналогов с объектом оценки по фактору обеспеченности инженерной инфраструктурой в объеме подведенных к границе земельного участка инженерных коммуникаций при возможности их использования.

**ВЫВОД**

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

Председательствующим на голосование вынесен вопрос об отклонении заявления о пересмотре кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 36:34:0305003:11.

**ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 44:**

<b>Члены комиссии</b>	<b>За</b>	<b>Против</b>
Волков Владимир Викторович	За	
Кнуров Александр Дмитриевич	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Калагастова Ольга Александровна	За	

за – 6 членов комиссии;  
против - 0.

**По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:**

Отклонить заявление.

**Вопрос 45.** Рассмотрение заявления ООО «Акцент» (ОГРН 1183668022515, 394014, г. Воронеж, ул. Лебедева, д. 10, офис 42/2) от 29.12.2023 № 52/3-1-20/817 (кадастровый номер 36:34:0305006:34).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	<b>36:34:0305006:34</b> Воронежская обл, г Воронеж, проезд Монтажный, 5-р, участок 2
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	13 523 676,39
Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.
Сведения о СРО оценщиков, члены которой осуществили определение рыночной стоимости объекта недвижимости	Саморегулируемая организация оценщиков «Союз «Федерация Специалистов Оценщиков»
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	ООО «Оценка и консалтинг»
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	8 967 000,00

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 19.01.2024 № 52/3-12/19), согласно которой в Перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром, объект капитального строительства с кадастровым номером 36:34:0305006:34 имел следующий вид использования по документу: «производственная база». 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 ОН/ПРОИЗВОДСТВО/ПРОМ/Воронеж.

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

**В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:**

При составлении отчета нарушено требование п.п. 2 п. 2 ФСО VI, согласно которому существенная информация, приведенная в отчете об оценке, должна быть подтверждена путем раскрытия ее источников.

Не подтверждена информация о цене предложения аналога № 3 (с. 52) на дату оценки, поскольку объявление о продаже аналога обновлялось на сайте позже даты оценки; не подтверждена информация о наличии подъездных путей с твердым покрытием у аналогов №№ 1, 3 (с.с. 47, 52, 79), информация о наличии у аналогов №№ 1, 3 свободного доступа от автодороги минуя соседние земельные участки (с. 79).

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.

Не проведено сравнение аналогов с объектом оценки по фактору обеспеченности инженерной инфраструктурой в объеме подведенных к границе земельного участка инженерных коммуникаций при возможности их использования.

**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 36:34:0305006:34.

**ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 45:**

<b>Члены комиссии</b>	<b>За</b>	<b>Против</b>
Волков Владимир Викторович	За	
Кнуров Александр Дмитриевич	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Калагастова Ольга Александровна	За	



за – 6 членов комиссии;  
против - 0.

**По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:**

Отклонить заявление.

**Вопрос 46.** Рассмотрение заявления ООО «Акцент» (ОГРН 1183668022515, 394014, г. Воронеж, ул. Лебедева, д. 10, офис 42/2) от 29.12.2023 № 52/3-1-20/817 (кадастровый номер 36:34:0305006:42).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	<b>36:34:0305006:42</b> Российская Федерация, Воронежская область, городской округ город Воронеж, город Воронеж, проезд Монтажный, земельный участок 5ч
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	34 872 934,50
Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.
Сведения о СРО оценщиков, члены которой осуществили определение рыночной стоимости объекта недвижимости	Саморегулируемая организация оценщиков «Союз «Федерация Специалистов Оценщиков»
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	ООО «Оценка и консалтинг»
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	24 079 000,00

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 19.01.2024 № 52/3-12/19), согласно которой в Перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром, объект капитального строительства с кадастровым номером 36:34:0305006:42 имел следующий вид использования по документу: «производственная база». 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 ОНПРОИЗВОДСТВОПРОМВоронеж.

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

моделирования.

**В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:**

При составлении отчета нарушено требование п.п. 2 п. 2 ФСО VI, согласно которому существенная информация, приведенная в отчете об оценке, должна быть подтверждена путем раскрытия ее источников.

Не подтверждена информация о цене предложения аналога № 3 (с. 52) на дату оценки, поскольку объявление о продаже аналога обновлялось на сайте позже даты оценки; не подтверждена информация о наличии подъездных путей с твердым покрытием у аналогов №№ 1, 3 (с.с. 47, 52, 79), информация о наличии у аналогов №№ 1, 3 свободного доступа от автодороги минуя соседние земельные участки (с. 79).

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.

Не проведено сравнение аналогов с объектом оценки по фактору обеспеченности инженерной инфраструктурой в объеме подведенных к границе земельного участка инженерных коммуникаций при возможности их использования.

**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 36:34:0305006:42.

**ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 46:**

<b>Члены комиссии</b>	<b>За</b>	<b>Против</b>
Волков Владимир Викторович	За	
Кнуров Александр Дмитриевич	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Калагастова Ольга Александровна	За	

за – 6 членов комиссии;

против - 0.

**По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:**

Отклонить заявление.

**Вопрос 47.** Рассмотрение заявления ООО «Акцент» (ОГРН 1183668022515, 394014, г. Воронеж, ул. Лебедева, д. 10, офис 42/2) от 29.12.2023 № 52/3-1-20/817 (кадастровый номер 36:34:0305006:43).

Предметом спора является:

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

Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	<b>36:34:0305006:43</b> Воронежская обл, г Воронеж, проезд Монтажный, 5-ч, уч 2
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	27 260 627,85
Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.
Сведения о СРО оценщиков, члены которой осуществили определение рыночной стоимости объекта недвижимости	Саморегулируемая организация оценщиков «Союз «Федерация Специалистов Оценщиков»
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	ООО «Оценка и консалтинг»
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	19 461 000,00

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 19.01.2024 № 52/3-12/19), согласно которой в Перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром, объект капитального строительства с кадастровым номером 36:34:0305006:43 имел следующий вид использования по документу: «производственная база». 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.п. 2 п. 2 ФСО VI, согласно которому существенная информация, приведенная в отчете об оценке, должна быть подтверждена путем раскрытия ее источников.

Не подтверждена информация о цене предложения аналога № 3 (с. 52) на дату оценки, поскольку объявление о продаже аналога обновлялось на сайте позже даты оценки; не подтверждена информация о наличии подъездных путей с твердым покрытием у аналогов №№ 1, 3 (с. 47, 52, 79), информация о наличии у аналогов №№ 1, 3 свободного доступа от автодороги минуя соседние земельные участки (с. 79).

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.

Не проведено сравнение аналогов с объектом оценки по фактору обеспеченности инженерной инфраструктурой в объеме подведенных к границе земельного участка инженерных коммуникаций при возможности их использования.

### **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 36:34:0305006:43.

#### ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 47:

<b>Члены комиссии</b>	<b>За</b>	<b>Против</b>
Волков Владимир Викторович	За	
Кнуров Александр Дмитриевич	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Калагастова Ольга Александровна	За	

за – 6 членов комиссии;

против - 0.

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

Отклонить заявление.

**Вопрос 48.** Рассмотрение заявления ООО «Акцент» (ОГРН 1183668022515, 394014, г. Воронеж, ул. Лебедева, д. 10, офис 42/2) от 29.12.2023 № 52/3-1-20/818 (кадастровый номер 36:34:0306001:789).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	<b>36:34:0306001:789</b> Воронежская область, городской округ город Воронеж, город Воронеж, улица Лебедева, земельный участок 10л
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	12 222 225,07
Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.
Сведения о СРО оценщиков, члены которой осуществили определение	Саморегулируемая организация оценщиков «Союз «Федерация

рыночной стоимости объекта недвижимости	Специалистов Оценщиков»
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	ООО «Оценка и консалтинг»
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	9 653 000,00

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 19.01.2024 № 52/3-12/19), согласно которой в Перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром, земельный участок с кадастровым номером 36:34:0306001:789 имел следующий вид использования по документу: «производственная база». 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 06:000 «Производственная деятельность», наименование расчетной подгруппы: Все ОН\ПРОИЗВОДСТВО\ПРОМ\Воронеж.

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

**В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:**

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 учтены различия аналогов №№ 1, 3 (сс. 68, 71) и оцениваемого земельного участка по фактору наличия свободного доступа от автодороги минуя соседние земельные участки.

При составлении отчета нарушено требование п.п. 2 п. 2 ФСО VI, согласно которому существенная информация, приведенная в отчете об оценке, должна быть подтверждена путем раскрытия ее источников.

Не подтверждена информация о цене предложения аналога № 3 (с. 71) на дату оценки, поскольку объявление о продаже аналога обновлялось на сайте позже даты оценки; не подтверждена информация о ветхости здания, расположенного на территории аналога № 1 (сс. 62, 68), а также информация о наличии подъездных путей с твердым покрытием у аналогов №№ 1,3 (сс. 64, 68-71).

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.

Коэффициент корректировки на конфигурацию земельного участка для аналогов №№ 1, 3 (сс. 63, 65) принят без обоснования, поскольку аналоги №№ 1, 3 не имеют прямоугольной формы (сс. 68, 71), тогда как указанный коэффициент рекомендован источником информации для корректировки цен земельных участков

с правильной формой - прямоугольной, квадратной (Справочник оценщика недвижимости-2022 под ред. Лейфера Л. А. Земельные участки. Нижний Новгород, 2022, с. 175).

### **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 36:34:0306001:789.

#### ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 48:

<b>Члены комиссии</b>	<b>За</b>	<b>Против</b>
Волков Владимир Викторович	За	
Кнуров Александр Дмитриевич	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Калагастова Ольга Александровна	За	

за – 6 членов комиссии;  
против - 0.

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

Отклонить заявление.

**Вопрос 49.** Рассмотрение заявления ООО «Кронтрейд-А» (ОГРН 1080278002474, 450095, Республика Башкортостан, г. Уфа, ул. Глазовская, д. 24, кор. 1) от 29.12.2023 № 52/3-1-20/819 (кадастровый номер 36:16:5400001:237).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	<b>36:16:5400001:237</b> Воронежская область, р-н Новоусманский, юго-восточная часть кадастрового квартала 36:16:5400001
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	312 070 784,32
Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.
Сведения о СРО оценщиков, члены которой осуществили определение рыночной стоимости объекта недвижимости	Саморегулируемая организация Ассоциация «Русское общество оценщиков»
Сведения об оценщике, выполнившем	ООО «ОЭК АБГ»

отчет	
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	120 987 000,00

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

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией администрации Новоусманского муниципального района Воронежской области (вх. от 15.01.2024 № 52/3-1-19/5), согласно которой администрация Новоусманского муниципального района Воронежской области возражает против снижения кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 36:16:5400001:237.

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией ГБУ ВО «ЦГКО ВО» (исх. от 19.01.2024 № 52/3-12/19), согласно которой в Перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром, земельный участок с кадастровым номером 36:16:5400001:237 имел следующий вид использования по документу: «Для проектирования и строительства торгово-развлекательного комплекса». 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 04:020 «Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы). Размещение ОКС, общей площадью свыше 5 000 кв. м с целью размещения одной или нескольких организаций, осуществляющих продажу товаров и (или) оказание услуг. Включает коды расчета вида использования 04.050 - 04.096», наименование расчетной группы Все ОН\ ПРЕДПРИНИМАТЕЛЬСТВО\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:**

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

В отчете отсутствует анализ соответствия данных Справочника оценщика недвижимости – 2020 Земельные участки, под редакцией Л.А. Лейфера рыночным условиям на дату оценки. Применение корректировок на сс. 58 – 60 отчета из вышеуказанного справочника не обосновано.

Площадь аналога № 3 соответствует границе диапазона (таблица 33 на с. 60 отчета), автор справочника оценщика на с. 100 данного справочника указывает – если площадь объекта аналога и/или объекта оценки приближается к границе диапазона, то рекомендуется рассчитывать корректировку на фактор масштаба с использованием степенной зависимости. Корректировка на площадь земельного участка, рассчитанная иным образом, не обоснована.

#### **ВЫВОД**

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

Председательствующим на голосование вынесен вопрос об отклонении заявления о пересмотре кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 36:16:5400001:237.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 49:

<b>Члены комиссии</b>	<b>За</b>	<b>Против</b>
Волков Владимир Викторович	За	
Кнуров Александр Дмитриевич	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Калагастова Ольга Александровна	За	

за – 6 членов комиссии;

против - 0.

**По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:**

Отклонить заявление.

**Вопрос 50.** Рассмотрение заявления

( ) от

29.12.2023 № 52/3-1-20/820 (кадастровый номер 36:27:0012105:12).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	<b>36:27:0012105:12</b> Воронежская область, муниципальный район Россошанский, городское поселение город Россошь, город Россошь, улица Пролетарская, земельный участок 74
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	10 650 252,90
Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.
Сведения о СРО оценщиков, члены которой осуществили определение рыночной стоимости объекта недвижимости	Саморегулируемая организация Ассоциация «Русское общество оценщиков»
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	ООО «Оценка Черноземья»
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	7 370 286,00

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 19.01.2024 № 52/3-12/19), согласно которой в Перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром, земельный участок с кадастровым номером 36:27:0012105:12, площадью 1806 кв.м, имел следующий вид использования по документу: «Для кинотеатра "Мир"». 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 03:063, «Культурное развитие. Здания, сооружения, помещения, предназначенные для размещения в них кинотеатров и кинозалов» наименование расчетной подгруппы: «Все ОН\ ПРЕДПРИНИМАТЕЛЬСТВО\6 ГНП».

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

**В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:**

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

**ВЫВОД**

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

Председательствующим на голосование вынесен вопрос об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 36:27:0012105:12 в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

**ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 50:**

<b>Члены комиссии</b>	<b>За</b>	<b>Против</b>
Волков Владимир Викторович	За	
Кнуров Александр Дмитриевич	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Калагастова Ольга Александровна	За	

за – 6 членов комиссии;

против - 0.

**По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:**

Определить кадастровую стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером 36:27:0012105:12 в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

**Вопрос 51.** Рассмотрение заявления АО «Каменкагазстрой» (ОГРН 1023601510745, 396510, Воронежская область, Каменский район,

пгт Каменка, ул. Гагарина, 4) от 29.12.2023 № 52/3-1-20/821 (кадастровый номер 36:11:0100031:7).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	<b>36:11:0100031:7</b> Воронежская область, р-н Каменский, пгт Каменка, ул. Гагарина, 4
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	5 896 724,40
Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.
Сведения о СРО оценщиков, члены которой осуществили определение рыночной стоимости объекта недвижимости	Саморегулируемая организация Ассоциация «Русское общество оценщиков»
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	ООО «Оценка Черноземья»
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	4 454 352,00

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 19.01.2024 № 52/3-12/19), согласно которой в Перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром, земельный участок с кадастровым номером 36:11:0100031:7, площадью 1 512 кв.м, имел следующий вид использования по документу: «для размещения магазина по продаже автозапчастей, шин, автомобильных масел и размещения объектов автосервиса». 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 04:096 «Объекты придорожного сервиса. Размещение магазинов сопутствующей торговли, зданий для организации общественного питания в качестве объектов придорожного сервиса», наименование расчетной подгруппы: Все ОН\ПРЕДПРИНИМАТЕЛЬСТВО\Прочие ГНП.

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

**В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:**

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 36:11:0100031:7 в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

#### ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 51:

Члены комиссии	За	Против
Волков Владимир Викторович	За	
Кнуров Александр Дмитриевич	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Калагастова Ольга Александровна	За	

за – 6 членов комиссии;  
против - 0.

#### По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Определить кадастровую стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером 36:11:0100031:7 в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

**Вопрос 52.** Рассмотрение заявления ( ) от 29.12.2023 № 52/3-1-20/822  
(кадастровый номер 36:27:0012101:81).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	<b>36:27:0012101:81</b> Воронежская область, р-н Россошанский, г. Россошь, ул. Пролетарская, 66
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	5 913 005,79
Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.
Сведения о СРО оценщиков, члены которой осуществили определение	Саморегулируемая организация Ассоциация «Русское общество

рыночной стоимости объекта недвижимости	оценщиков»
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	ООО «Оценка Черноземья»
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	4 329 345,00

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 19.01.2024 № 52/3-12/19), согласно которой в Перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром, земельный участок с кадастровым номером 36:27:0012101:81 имел следующий вид использования по документу: «зона административно-делового, досугового и социально-бытового назначения». 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\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 36:27:0012101:81 в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

**ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 52:**

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

Сенцова Марина Владимировна	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Калагастова Ольга Александровна	За	

за – 6 членов комиссии;  
против - 0.

**По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:**

Определить кадастровую стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером 36:27:0012101:81 в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

**Вопрос 53.** Рассмотрение заявления ( ) от 29.12.2023 № 52/3-1-20/823 (кадастровый номер 36:34:0203009:95).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	<b>36:34:0203009:95</b> Воронежская обл, г Воронеж, ул Антонова-Овсенко, 35л
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	7 010 149,50
Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.
Сведения о СРО оценщиков, члены которой осуществили определение рыночной стоимости объекта недвижимости	Некоммерческое партнерство саморегулируемой организации «Деловой Союз Оценщиков»
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	ООО «ЦЕНТР ОЦЕНКИ И АУДИТА»
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	6 219 000,00

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 19.01.2024 № 52/3-12/19), согласно которой в Перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром, земельный участок с кадастровым номером 36:34:0203009:95, площадью 1278 кв.м, имел следующий вид использования по документу: «Торгово-выставочные комплексы». 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 04:040 «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 методом моделирования на основе удельных показателей кадастровой стоимости (УПКС).

**В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:**

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

**ВЫВОД**

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

Председательствующим на голосование вынесен вопрос об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 36:34:0203009:95 в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

**ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 53:**

<b>Члены комиссии</b>	<b>За</b>	<b>Против</b>
Волков Владимир Викторович	За	
Кнуров Александр Дмитриевич	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Калагастова Ольга Александровна	За	

за – 6 членов комиссии;  
против - 0.

**По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:**

Определить кадастровую стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером 36:34:0203009:95 в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

**Вопрос 54.** Рассмотрение заявления ООО «Аркада» (ОГРН 2043600025753, 394018, г. Воронеж, ул. Средне-Московская, д. 6А, оф. 1) от 29.12.2023 № 52/3-1-20/824 (кадастровый номер 36:31:0100002:4).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	<b>36:31:0100002:4</b> Воронежская область, р-н Хохольский, рп Хохольский, ул. Дорожная
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	103 231 200,00

Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.
Сведения о СРО оценщиков, члены которой осуществили определение рыночной стоимости объекта недвижимости	Некоммерческое партнерство «Сообщество специалистов-оценщиков «СМАО»
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	ООО КОМПАНИЯ «ЮПИКС»
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	45 960 000,00

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 19.01.2024 № 52/3-12/19), согласно которой в Перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром, земельный участок с кадастровым номером 36:31:0100002:4, площадью 120 000 кв.м, имел следующий вид использования по документу: «Для производственных целей». 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, наименование расчетной подгруппы: 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 № 135-ФЗ от 29.07.1998 «Об оценочной деятельности в РФ», согласно которой отчет не должен допускать неоднозначное толкование или вводить в заблуждение и требование п.п. 3 п. 2 ФСО VI «отчет должен содержать достаточное количество сведений, позволяющее квалифицированному специалисту, не участвовавшему в процессе оценки объекта оценки, понять логику и объем проведенного оценщиком исследования, убедиться в его соответствии заданию на оценку и достаточности для цели оценки».

Отсутствует обоснование отказа от использования части аналогов, представленных в рамках анализа фактических данных о ценах сделок и (или) предложений (сс. 31-37 отчета).

Отказ от корректировки на статус населенного пункта не обоснован. Статус населенного пункта, где расположены аналоги № 2 и № 3, определен в отчете как «населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра». Однако статус населенного пункта может быть также определен и как «прочие населенные пункты» (с. 48). Оценщиком не приведены критерии выбора статуса населенного пункта для аналогов № 2 и № 3.

Отказ от корректировки на расположение относительно автодорог не обоснован, поскольку точное местоположение аналогов оценщиком не определено (с. 48).

В отчете без обоснования отсутствует корректировка на местоположение в пределах населенного пункта, на наличие асфальтированных подъездных путей.

### **ВЫВОД**

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

Председательствующим на голосование вынесен вопрос об отклонении заявления о пересмотре кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 36:31:0100002:4.

#### ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 54:

<b>Члены комиссии</b>	<b>За</b>	<b>Против</b>
Волков Владимир Викторович	За	
Кнуров Александр Дмитриевич	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Калагастова Ольга Александровна	За	

за – 6 членов комиссии;

против - 0.

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

Отклонить заявление.

#### **Вопрос 55.** Рассмотрение заявления

( ) от 29.12.2023 № 52/3-1-20/825 (кадастровый номер 36:27:0740007:59).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Здание
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	<b>36:27:0740007:59</b> Воронежская область, р-н Россошанский, с. Подгорное, ул. Воля, д. 1а
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	14 363 041,53
Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.
Сведения о СРО оценщиков, члены которой осуществили определение рыночной стоимости объекта	Саморегулируемая организация Ассоциация «Русское общество оценщиков»



недвижимости	
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	ООО «Оценка Черноземья»
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	10 009 469,00

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 19.01.2024 № 52/3-12/19), согласно которой в Перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром, объект недвижимости с кадастровым номером 36:27:0740007:59 содержал сведения о наименовании объекта: «Магазин», площадь – 455,1 кв. м, год завершения строительства – 2019 г., этажность – 1 (в том числе подземных – 0), материал стен – Из прочих материалов, класс конструктивной системы – КС-3, группа капитальности – III и(или) IV. В соответствии с пунктом 55 методических указаний о государственной кадастровой оценке, утвержденных приказом Росреестра от 04.08.2021 № П/0336, данный объект оценки в результате группировки отнесен к группе 4 «Объекты коммерческого назначения, предназначенные для оказания услуг населению, включая многофункционального назначения» с присвоением кода подгруппы 0402 «Магазины 250 и более кв. м», наименование расчетной подгруппы Все ОН\ОЗС\Затратный подход.

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

**В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:**

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

В качестве аналогов (сс. 96-103) необоснованно взяты объекты, несопоставимые по своим характеристикам с объектом оценки. Объектом оценки является здания магазина федеральной сети «якорных» арендаторов. Данный сегмент рынка предъявляет особенные требования к функциональной составляющей потенциальных арендаторов. Рыночная стоимость таких объектов в Воронежской области существенно превышает стоимость квадратного метра среднестатистической торговой площади.

Аналоги №№ 1-3, использованные для определения стоимости земельных участков в составе единых объектов недвижимости (сс. 125-127), не относятся к одному сегменту рынка как с объектом оценки, так и с земельными участками аналогов объекта оценки, и не сопоставимы с земельными участками аналогов объекта оценки по фактору численности населения в населенном пункте расположения.

При составлении отчета нарушено требование п.п. 2 п. 2 ФСО VI, согласно которому существенная информация, приведенная в отчете об оценке, должна быть подтверждена путем раскрытия ее источников.

Информация о дате предложения аналога № 3, использованного для определения стоимости земельных участков в составе единых объектов

недвижимости, не подтверждена, поскольку копия электронной страницы источника (с. 127) не содержит информацию о годе размещения объявления о продаже; представленная копия рабочего стола компьютера с указанием даты и времени фиксации объявления не является источником информации о дате размещения объявления.

Информация о характеристиках земельного участка в составе аналога № 1 (с. 96), представленная в таблице 78 (с. 134), не подтверждена.

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.

Без обоснования не учтено наличие ограждения у аналога № 3, использованного для определения стоимости земельных участков в составе единых объектов недвижимости (с. 127).

Величина корректировки на дату постройки здания (с. 109) принята без обоснования, поскольку не указан типа зданий, для которых определены значения коэффициентов, рекомендуемых источником информации.

### **ВЫВОД**

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

Председательствующим на голосование вынесен вопрос об отклонении заявления о пересмотре кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 36:27:0740007:59.

#### ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 55:

<b>Члены комиссии</b>	<b>За</b>	<b>Против</b>
Волков Владимир Викторович	За	
Кнуров Александр Дмитриевич	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Калагастова Ольга Александровна	За	

за – 6 членов комиссии;  
против - 0.

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

Отклонить заявление.

**Вопрос 56.** Рассмотрение заявления ООО «Ольховатский рынок» (ОГРН 1143668025357, 396670, Воронежская область, Ольховатский район, р.п. Ольховатка, пер. Красноармейский, д. 3) от 29.12.2023 № 52/3-1-20/826 (кадастровый номер 36:18:0100041:147).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Здание
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и	<b>36:18:0100041:147</b> Воронежская область,

адрес (при наличии)	Ольховатский район, р.п. Ольховатка, переулок Красноармейский, 3
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	6 993 385,80
Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.
Сведения о СРО оценщиков, члены которой осуществили определение рыночной стоимости объекта недвижимости	Саморегулируемая организация Ассоциация «Русское общество оценщиков»
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	ООО «Оценка Черноземья»
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	5 543 640,00

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 19.01.2024 № 52/3-12/19), согласно которой в Перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром, объект капитального строительства с кадастровым номером 36:18:0100041:147 содержал следующую информацию о наименовании объекта: «магазин», вид объекта недвижимости – здание; год завершения строительства – 2014 г., количество этажей – 1, материал стен – из прочих материалов, класс конструктивной системы – КС-3, группа капитальности – III и(или) IV.

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 группе 4 «Предпринимательство», с присвоением номера подгруппы 0402 «Магазины 250 и более кв. м», наименование расчетной группы Все ОН\ОЗС\Затратный подход.

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

**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 36:18:0100041:147 в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 56:

<b>Члены комиссии</b>	<b>За</b>	<b>Против</b>
Волков Владимир Викторович	За	
Кнуров Александр Дмитриевич	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Калагастова Ольга Александровна	За	

за – 6 членов комиссии;  
против - 0.

**По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:**

Определить кадастровую стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером 36:18:0100041:147 в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

**Вопрос 57.** Рассмотрение заявления ( ) от 29.12.2023 № 52/3-1-20/827  
(кадастровый номер 36:27:0740008:268).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Здание
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	<b>36:27:0740008:268</b> Воронежская область, р-н Россошанский, с. Подгорное, ул. Ульянищева, 66-а
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	22 408 761,19
Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.
Сведения о СРО оценщиков, члены которой осуществили определение рыночной стоимости объекта недвижимости	Саморегулируемая организация Ассоциация «Русское общество оценщиков»
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	ООО «Оценка Черноземья»
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	12 637 325,00

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 19.01.2024 № 52/3-12/19), согласно которой в Перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром, объект капитального строительства с кадастровым номером 36:27:0740008:268 содержал следующую информацию о наименовании объекта: «нежилое здание», вид объекта недвижимости – Здание; площадь – 2422,8 кв. м, год завершения строительства – 1974 г, количество этажей (в т.ч. подземных) – 3 (подвал), материал наружных стен – Кирпичные, класс конструктивной системы – КС-1, группа капитальности – I.

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 группе 6 «Административные и бытовые объекты», наименование расчетной группы

Все ОН\ОЗС\Затратный подход.

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

**В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:**

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

В отчете в качестве аналога № 2 без обоснования использован объект, несопоставимый с объектом оценки по площади, разнящейся в 9 раз.

Все аналоги, используемые для расчетов, расположены в районных центрах, тогда как объект оценки расположен в «прочем» населенном пункте, значительно отличающемся по численности населения. Отсутствие корректировки на численность населения 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 36:27:0740008:268.

### **ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 57:**

<b>Члены комиссии</b>	<b>За</b>	<b>Против</b>
Волков Владимир Викторович	За	
Кнуров Александр Дмитриевич	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Калагастова Ольга Александровна	За	

за – 6 членов комиссии;

против - 0.

**По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:**

Отклонить заявление.

**Вопрос 58.** Рассмотрение заявления ООО «Ольховатский рынок» (ОГРН 1143668025357, 396670, Воронежская область, Ольховатский район, р.п. Ольховатка, пер. Красноармейский, д. 3) от 29.12.2023 № 52/3-1-20/828 (кадастровый номер 36:18:0100041:2).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	<b>36:18:0100041:2</b> Воронежская область, Ольховатский район, р.п. Ольховатка, пер. Красноармейский, 3
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	20 225 113,59
Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.
Сведения о СРО оценщиков, члены которой осуществили определение рыночной стоимости объекта недвижимости	Саморегулируемая организация Ассоциация «Русское общество оценщиков»
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	ООО «Оценка Черноземья»
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	12 590 421,00

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 19.01.2024 № 52/3-12/19), согласно которой в Перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром, земельный участок с кадастровым номером 36:18:0100041:2 имел следующий вид использования по документу: «для коммерческих целей». 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 «Предпринимательство», наименование расчетной подгруппы: Все ОН\ПРЕДПРИНИМАТЕЛЬСТВО\Прочие ГНП

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

**В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:**

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 36:18:0100041:2 в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

#### ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 58:

<b>Члены комиссии</b>	<b>За</b>	<b>Против</b>
Волков Владимир Викторович	За	
Кнуров Александр Дмитриевич	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Калагастова Ольга Александровна	За	

за – 6 членов комиссии;  
против - 0.

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

Определить кадастровую стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером 36:18:0100041:2 в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

**Вопрос 59.** Рассмотрение заявления ( ) от 29.12.2023 № 52/3-1-20/829  
(кадастровый номер 36:27:0011310:306 ).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Здание
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	<b>36:27:0011310:306</b> Российская Федерация, Воронежская область, р-н Россошанский, г. Россошь, пл. Октябрьская, 6
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	8 847 534,08
Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.
Сведения о СРО оценщиков, члены	Саморегулируемая организация

которой осуществили определение рыночной стоимости объекта недвижимости	Ассоциация «Русское общество оценщиков»
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	ООО «Оценка Черноземья»
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	5 209 531,00

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 19.01.2024 № 52/3-12/19), согласно которой в Перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром, объект капитального строительства с кадастровым номером 36:27:0011310:306 содержал следующую информацию о наименовании объекта: «склад», вид объекта недвижимости – Здание; площадь – 493 кв. м, год завершения строительства – 2023 г, количество этажей (в т.ч. подземных) – 1 (0), материал наружных стен – Смешанные, класс конструктивной системы – КС-3, группа капитальности – II, III.

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 группе 7 «Объекты производственного назначения, за исключением передаточных устройств и сооружений» с присвоением подгруппы 0723 «Складские здания, кроме ангаров», наименование расчетной группы

Все ОН\ОЗС\Затратный подход.

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

**В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:**

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

В таблице 15 на с. 17 отчета в строке год постройки указано 2023, а в строке физическое состояние – хорошее состояние основных конструктивных элементов, требуется текущий косметический ремонт, замена отдельных элементов. Коэффициент – 0,93 (с. 89 отчета) для только что построенного здания без признаков физического износа (материалы фотофиксации сс. 18 – 19 отчета) не обоснован.

Применение значения коэффициента на качество отделки – 14,81% для аналогов № 1, № 2, № 3 с. 89 отчета не обосновано.

Применение минимального значения коэффициента на класс конструктивной системы – 0,76 для объекта оценки с. 91 отчета, при том, что описание материала стен соответствует описанию справочника на с. 91 отчета, 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 36:27:0011310:306 .



ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 59:

<b>Члены комиссии</b>	<b>За</b>	<b>Против</b>
Волков Владимир Викторович	За	
Кнуров Александр Дмитриевич	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Калагастова Ольга Александровна	За	

за – 6 членов комиссии;

против - 0.

**По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:**

Отклонить заявление.

**Вопрос 60.** Рассмотрение заявления

(

) от 29.12.2023 № 52/3-1-20/830 (кадастровый номер 36:24:0100023:89).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Здание
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	<b>36:24:0100023:89</b> Воронежская область, р-н Подгоренский, пгт Подгоренский, ул. Вокзальная, д. 81
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	8 809 518,36
Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.
Сведения о СРО оценщиков, члены которой осуществили определение рыночной стоимости объекта недвижимости	Саморегулируемая организация Ассоциация «Русское общество оценщиков»
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	ООО «Оценка Черноземья»
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	6 968 707,00

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 19.01.2024 № 52/3-12/19), согласно которой в Перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром, содержались следующие сведения

об объекте недвижимости с кадастровым номером 36:24:0100023:89, площадью 367,8 кв.м, наименование – «Магазин», год завершения строительства – 2007 г., количество этажей - 2, материал стен – Из прочих материалов; Шлакобетонные, класс конструктивной системы –КС-3, группа капитальности – III и(или) IV. 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 группе 4 «Объекты коммерческого назначения, предназначенные для оказания услуг населению, включая многофункционального назначения» с присвоением кода подгруппы 0402 «Магазины 250 и более кв. м», наименование расчетной подгруппы «Группа 4\Все ОН\ ОЗС\Затратный подход».

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

**В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:**

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

**ВЫВОД**

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

Председательствующим на голосование вынесен вопрос об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 36:24:0100023:89 в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

**ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 60:**

<b>Члены комиссии</b>	<b>За</b>	<b>Против</b>
Волков Владимир Викторович	За	
Кнуров Александр Дмитриевич	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Калагастова Ольга Александровна	За	

за – 6 членов комиссии;  
против - 0.

**По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:**

Определить кадастровую стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером 36:24:0100023:89 в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

**Вопрос 61. Рассмотрение заявления**

( \_\_\_\_\_ ) от  
29.12.2023 № 52/3-1-20/831 (кадастровый номер 36:27:0011903:131).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Здание
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	<b>36:27:0011903:131</b> Воронежская область, р-н Россошанский, г. Россошь, пр-кт Труда, 4б
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	12 018 967,40
Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.
Сведения о СРО оценщиков, члены которой осуществили определение рыночной стоимости объекта недвижимости	Саморегулируемая организация Ассоциация «Русское общество оценщиков»
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	ООО «Оценка Черноземья»
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	8 877 791,00

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 19.01.2024 № 52/3-12/19), согласно которой в Перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром, содержались следующие сведения об объекте недвижимости с кадастровым номером 36:27:0011903:131: площадь – 378,6 кв.м, наименование – «Магазин», год ввода в эксплуатацию – 2019 г., количество этажей - 3, материал стен – Из прочих материалов, класс конструктивной системы – КС-3, группа капитальности – III и(или) IV. 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 группе 4 «Объекты коммерческого назначения, предназначенные для оказания услуг населению, включая многофункционального назначения» с присвоением кода подгруппы 0402 «Магазины 250 и более кв. м», наименование расчетной подгруппы «Группа 4\Все ОН\ ОЗС\Затратный подход».

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

**В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:**

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

**ВЫВОД**

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

Председательствующим на голосование вынесен вопрос об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 36:27:0011903:131 в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

**ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 61:**

<b>Члены комиссии</b>	<b>За</b>	<b>Против</b>
Волков Владимир Викторович	За	
Кнуров Александр Дмитриевич	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Калагастова Ольга Александровна	За	

за – 6 членов комиссии;  
против - 0.

**По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:**

Определить кадастровую стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером 36:27:0011903:131 в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

**Вопрос 62.** Рассмотрение заявления

( ) от

29.12.2023 № 52/3-1-20/832 (кадастровый номер 36:24:0100010:139).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Здание
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	<b>36:24:0100010:139</b> Воронежская область, р-н Подгоренский, пгт Подгоренский, ул. Ленина, 39б
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	26 764 422,63
Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.
Сведения о СРО оценщиков, члены которой осуществили определение рыночной стоимости объекта недвижимости	Саморегулируемая организация Ассоциация «Русское общество оценщиков»

Сведения об оценщике, выполнившем отчет	ООО «Оценка Черноземья»
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	19 194 950,00

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 19.01.2024 № 52/3-12/19), согласно которой в Перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром, содержались следующие сведения об объекте недвижимости с кадастровым номером 36:24:0100010:139: площадь – 967 кв.м, наименование – «здание магазина», год завершения строительства – 2014 г., количество этажей - 2, материал стен – Шлакобетонные, класс конструктивной системы – КС-3, группа капитальности – III. 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 группе 4 «Объекты коммерческого назначения, предназначенные для оказания услуг населению, включая многофункционального назначения» с присвоением кода подгруппы 0402 «Магазины 250 и более кв. м», наименование расчетной подгруппы «Группа 4\Все ОН\ ОЗС\Затратный подход».

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

**В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:**

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

**ВЫВОД**

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

Председательствующим на голосование вынесен вопрос об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 36:24:0100010:139 в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

**ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 62:**

Члены комиссии	За	Против
Волков Владимир Викторович	За	
Кнуров Александр Дмитриевич	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Калагастова Ольга Александровна	За	

за – 6 членов комиссии;  
против - 0.

**По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:**

Определить кадастровую стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером 36:24:0100010:139 в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

**Вопрос 63.** Рассмотрение заявления (396560, Воронежская область, Россошанский район, пгт Подгоренский, ул. Сосновая, д. 6) от 29.12.2023 № 52/3-1-20/833 (кадастровый номер 36:24:0100026:251).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Здание
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	<b>36:24:0100026:251</b> Воронежская область, р-н Подгоренский, пгт Подгоренский, ул. Вокзальная, д. 19а
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	9 745 772,27
Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.
Сведения о СРО оценщиков, члены которой осуществили определение рыночной стоимости объекта недвижимости	Саморегулируемая организация Ассоциация «Русское общество оценщиков»
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	ООО «Оценка Черноземья»
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	6 987 462,00

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 19.01.2024 № 52/3-12/19), согласно которой в Перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром, содержались следующие сведения об объекте недвижимости с кадастровым номером 36:24:0100026:251: площадь – 366,2 кв.м, наименование – «Здание магазина», год завершения строительства – 2012 г., количество этажей - 2, материал стен – Шлакобетонные, класс конструктивной системы – КС-3, группа капитальности – III. 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 группе 4 «Объекты коммерческого назначения, предназначенные для оказания услуг населению, включая многофункционального назначения» с присвоением кода подгруппы 0402 «Магазины 250 и более кв. м»,

наименование расчетной подгруппы «Группа 4\Все ОН\ ОЗС\Затратный подход».

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

**В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:**

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

**ВЫВОД**

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

Председательствующим на голосование вынесен вопрос об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 36:24:0100026:251 в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 63:

<b>Члены комиссии</b>	<b>За</b>	<b>Против</b>
Волков Владимир Викторович	За	
Кнуров Александр Дмитриевич	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Калагастова Ольга Александровна	За	

за – 6 членов комиссии;  
против - 0.

**По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:**

Определить кадастровую стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером 36:24:0100026:251 в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

**Вопрос 64.** Рассмотрение заявления

( ) от

29.12.2023 № 52/3-1-20/837 (кадастровый номер 36:10:0100139:42).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Здание
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	<b>36:10:0100139:42</b> Воронежская область, р-н Калачеевский, г Калач, ул Советская, д 218
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	3 420 733,00
Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта

	недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.
Сведения о СРО оценщиков, члены которой осуществили определение рыночной стоимости объекта недвижимости	Саморегулируемая организация Ассоциация «Русское общество оценщиков»
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	ООО «ФИНКОН ЭКСПЕРТ»
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	2 393 500,00

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

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией ГБУ ВО «ЦГКО ВО» (исх. от 19.01.2024 № 52/3-12/19), согласно которой в Перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром, объект недвижимости с кадастровым номером 36:10:0100139:42 содержал сведения о наименовании объекта: «Магазин», площадь – 117,3 кв. м, год завершения строительства – 2010 г., этажность – 2 (в том числе подземных – подвал), материал стен – Кирпичные, класс конструктивной системы – КС-1, группа капитальности – I. 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 группе 4 «Объекты коммерческого назначения, предназначенные для оказания услуг населению, включая многофункционального назначения» с присвоением кода подгруппы 0401 «Магазины до 250 кв. м, за исключением киосков, павильонов, ларьков», наименование расчетной подгруппы Все ОН\ОЗС\Затратный подход.

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

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

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

#### **ВЫВОД**

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

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 36:10:0100139:42 в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

**ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 64:**

<b>Члены комиссии</b>	<b>За</b>	<b>Против</b>
Волков Владимир Викторович	За	
Кнуров Александр Дмитриевич	За	
Сенцова Марина Владимировна	-	-
Цыганков Дмитрий Анатольевич	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 36:10:0100139:42 в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

**Вопрос 65.** Рассмотрение заявления

( ) от 29.12.2023  
№ 52/3-1-20/834 (кадастровый номер 36:02:0100092:224).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Здание
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	<b>36:02:0100092:224</b> Воронежская область, Бобровский район, г Бобров, ул Колхозная, д 92
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	17 160 487,02
Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.
Сведения о СРО оценщиков, члены которой осуществили определение рыночной стоимости объекта недвижимости	Ассоциация «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет»
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	ООО «Эстим-Такс»
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	11 208 000,00

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 Бобровского муниципального района Воронежской области (вх. от 18.01.2024 № 52/3-1-19/8), согласно которой администрация Бобровского муниципального района Воронежской области возражает против снижения кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 36:02:0100092:224.

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией ГБУ ВО «ЦГКО ВО» (исх. от 19.01.2024 № 52/3-12/19), согласно которой в Перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром, содержались следующие сведения об объекте недвижимости с кадастровым номером 36:02:0100092:224: площадь – 555,6 кв.м, наименование – «Магазин смешанных товаров», год завершения строительства – 2018 г., год ввода в эксплуатацию – 2019 г., количество этажей - 2, материал стен – Смешанные, класс конструктивной системы – КС-3, группа капитальности – II, III. 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 группе 4 «Объекты коммерческого назначения, предназначенные для оказания услуг населению, включая многофункционального назначения» с присвоением кода подгруппы 0402 «Магазины 250 и более кв. м», наименование расчетной подгруппы «Группа 4\Все ОН\ОЗС\Затратный подход».

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

**В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:**

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

**ВЫВОД**

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

Председательствующим на голосование вынесен вопрос об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 36:02:0100092:224 в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

**ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 65:**

<b>Члены комиссии</b>	<b>За</b>	<b>Против</b>
Волков Владимир Викторович	За	
Кнуров Александр Дмитриевич	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Калагастова Ольга Александровна	За	

за – 6 членов комиссии;  
против - 0.

**По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:**

Определить кадастровую стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером 36:02:0100092:224 в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

**Вопрос 66.** Рассмотрение заявления

(  
) от 29.12.2023

№ 52/3-1-20/836 (кадастровый номер 36:02:0100115:282).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Здание
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	<b>36:02:0100115:282</b> Воронежская область, р-н Бобровский, г Бобров, ул Авдеева, д 30/1
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	22 742 315,80
Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.
Сведения о СРО оценщиков, члены которой осуществили определение рыночной стоимости объекта недвижимости	Ассоциация «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет»
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	ООО «Эстим-Такс»
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	13 704 000,00

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 Бобровского муниципального района Воронежской области (вх. от 18.01.2024 № 52/3-1-19/8), согласно которой администрация Бобровского муниципального района Воронежской области возражает против снижения кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 36:02:0100115:282.

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией ГБУ ВО «ЦГКО ВО» (исх. от 19.01.2024 № 52/3-12/19), согласно которой в Перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром, содержались следующие сведения об объекте недвижимости с кадастровым номером 36:02:0100115:282: площадь – 692,4 кв.м, наименование – «Нежилое здание (магазин)», год завершения строительства – 2019 г., количество этажей (в том числе подземных) – 4, количество подземных этажей – 1, материал стен – Смешанные, класс конструктивной системы – КС-3, группа капитальности – II, III. 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 группе 4 «Объекты коммерческого назначения, предназначенные для оказания услуг населению, включая многофункционального назначения» с присвоением кода подгруппы 0402 «Магазины 250 и более кв. м», наименование расчетной подгруппы «Группа 4\Все ОН\ОЗС\Затратный подход».

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

**В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:**

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

Отсутствует обоснование отказа от корректировки на расположение относительно красной линии для аналога № 1 (с. 59), в то время как данный объект расположен на красной линии второстепенной улицы.

Отсутствует обоснование отказа от корректировки на тип и назначение объекта (с. 71). Объект оценки является зданием, а все аналоги – помещения.

При расчете чистого операционного дохода необоснованно применены корректировки на этаж расположения и на функциональное назначение (с. 76).

При выборе аналогов в отчете (сс. 29-36) нарушены требования п. 7 ФСО V, поскольку сведения о предложениях не остаются неизменными, оценщику необходимо их документировать, чтобы обеспечить подтверждение этих данных в будущем. В отчете отсутствуют копии интернет страниц объявлений, позволяющие делать выводы о достоверности информации о характеристиках объектов и дате предложения.

**ВЫВОД**

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

Председательствующим на голосование вынесен вопрос об отклонении заявления о пересмотре кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 36:02:0100115:282.

**ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 66:**

<b>Члены комиссии</b>	<b>За</b>	<b>Против</b>
Волков Владимир Викторович	За	
Кнуров Александр Дмитриевич	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Калагастова Ольга Александровна	За	

за – 6 членов комиссии;

против - 0.

**По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:**

Отклонить заявление.

**Вопрос 67.** Рассмотрение заявления ООО «ПАВЛОВСК-АТБ» (ОГРН 1093620000374, 396420, Воронежская область, г. Павловск, территория промзона Павловск-Калач, зд. 60, крп.1) от 15.01.2024 № 52/3-1-17/1 (кадастровый номер 36:03:0100013:7).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	<b>36:03:0100013:7</b> Воронежская область, Р-н Богучарский, г Богучар, пр-кт 50-летия Победы, 6
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	13 581 342,84
Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.
Сведения о СРО оценщиков, члены которой осуществили определение рыночной стоимости объекта недвижимости	Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков (СМАО)
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	Частнопрактикующий оценщик Трюшникова Юлия Александровна
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	8 349 200,00

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 19.01.2024 № 52/3-12/19), согласно которой в Перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром, земельный участок с кадастровым номером 36:03:0100013:7, площадью 2 886,0 кв.м, имел следующий вид использования по документу: «Размещение ТЦ «Атлас» для розничной 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 отнесён 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 ОНПРЕДПРИНИМАТЕЛЬСТВО\Прочие 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 36:03:0100013:7 в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 67:

<b>Члены комиссии</b>	<b>За</b>	<b>Против</b>
Волков Владимир Викторович	За	
Кнуров Александр Дмитриевич	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Калагастова Ольга Александровна	За	

за – 6 членов комиссии;  
против - 0.

**По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:**

Определить кадастровую стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером 36:03:0100013:7 в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

**Вопрос 68.** Рассмотрение заявления ООО «СУБИ» (ОГРН 1033600011510, 394038, г. Воронеж, ул. Дорожная, д. 24, оф. 3) от 15.01.2024 № 52/3-1-17/2 (кадастровый номер 36:01:0010433:5).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	<b>36:01:0010433:5</b> Воронежская область, р-н Аннинский, пгт Анна, ул Энгельса, 40 б
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	5 791 420,76
Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.

Сведения о СРО оценщиков, члены которой осуществили определение рыночной стоимости объекта недвижимости	Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков (СМАО)
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	Частнопрактикующий оценщик Трюшникова Юлия Александровна
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	3 194 400,00

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 19.01.2024 № 52/3-12/19), согласно которой в Перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром, земельный участок с кадастровым номером 36:01:0010433:5 имел следующий вид использования по документу: «Для нужд промышленности». 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 методом статистического (регрессионного) моделирования.

**В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:**

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

**ВЫВОД**

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

Председательствующим на голосование вынесен вопрос об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 36:01:0010433:5 в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

**ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 68:**

Члены комиссии	За	Против
Волков Владимир Викторович	За	
Кнуров Александр Дмитриевич	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Калагастова Ольга Александровна	За	

за – 6 членов комиссии;  
против - 0.

**По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:**

Определить кадастровую стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером 36:01:0010433:5 в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

**Вопрос 69.** Рассмотрение заявления ООО «СУБИ» (ОГРН 1033600011510, 394038, г. Воронеж, ул. Дорожная, д. 24, оф. 3) от 15.01.2024 № 52/3-1-17/2 (кадастровый номер 36:01:0010433:35).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	<b>36:01:0010433:35</b> Воронежская область, р-н Аннинский, пгт Анна, ул Энгельса, 40 б
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	5 847 401,64
Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.
Сведения о СРО оценщиков, члены которой осуществили определение рыночной стоимости объекта недвижимости	Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков (СМАО)
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	Частнопрактикующий оценщик Трюшников Юлиа Александровна
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	3 258 500,00

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

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией ГБУ ВО «ЦГКО ВО» (исх. от 19.01.2024 № 52/3-12/19), согласно которой в Перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром, земельный участок с кадастровым номером 36:01:0010433:35 имел следующий вид использования по документу: «Для нужд промышленности». 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 методом статистического (регрессионного) моделирования.

**В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:**

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



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

### **ВЫВОД**

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

Председательствующим на голосование вынесен вопрос об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 36:01:0010433:35 в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

#### ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 69:

<b>Члены комиссии</b>	<b>За</b>	<b>Против</b>
Волков Владимир Викторович	За	
Кнуров Александр Дмитриевич	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Калагастова Ольга Александровна	За	

за – 6 членов комиссии;

против - 0.

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

Определить кадастровую стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером 36:01:0010433:35 в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

**Вопрос 70.** Рассмотрение заявления ООО «СУБИ» (ОГРН 1033600011510, 394038, г. Воронеж, ул. Дорожная, д. 24, оф. 3) от 15.01.2024 № 52/3-1-17/2 (кадастровый номер 36:01:0010433:37).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	<b>36:01:0010433:37</b> Воронежская область, р-н Аннинский, пгт Анна, ул Энгельса, 40 б
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	3 228 381,00
Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.
Сведения о СРО оценщиков, члены которой осуществили определение рыночной стоимости объекта недвижимости	Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков (СМАО)
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	Частнопрактикующий оценщик Трюшникова Юлия Александровна

Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	2 002 400,00
--	--------------

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 19.01.2024 № 52/3-12/19), согласно которой в Перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром, земельный участок с кадастровым номером 36:01:0010433:37 имел следующий вид использования по документу: «Для нужд промышленности». 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 06:000 «Производственная деятельность», наименование расчетной подгруппы: Все ОНПРОИЗВОДСТВОПРОМГНП.

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 36:01:0010433:37 в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

**ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 70:**

Члены комиссии	За	Против
Волков Владимир Викторович	За	
Кнуров Александр Дмитриевич	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Калагастова Ольга Александровна	За	

за – 6 членов комиссии;  
против - 0.

**По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:**

Определить кадастровую стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером 36:01:0010433:37 в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

**Вопрос 71.** Рассмотрение заявления ООО «М-5» (ОГРН 1173668046771,

396422, Воронежская область, г. Павловск, ул. Набережная, д. 3) от 15.01.2024 № 52/3-1-17/3 (кадастровый номер 36:10:0100267:11).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	<b>36:10:0100267:11</b> Воронежская область, Р-н Калачеевский, г Калач, ул 1 Мая, 89
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	5 885 362,32
Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.
Сведения о СРО оценщиков, члены которой осуществили определение рыночной стоимости объекта недвижимости	Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков (СМАО)
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	Частнопрактикующий оценщик Трюшникова Юлия Александровна
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	3 401 500,00

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

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией ГБУ ВО «ЦГКО ВО» (исх. от 19.01.2024 № 52/3-12/19), согласно которой в Перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром, земельный участок с кадастровым номером 36:10:0100267:11, площадью 1 236,0 кв.м, имел следующий вид использования по документу: «Магазины продовольственные и промтоварные». 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 04:040 «Магазины. Здания, сооружения, помещения, предназначенные для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5 000 кв. м», наименование расчетной подгруппы: Все ОН\ПРЕДПРИНИМАТЕЛЬСТВО\Прочие ГНП.

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

**В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:**

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 36:10:0100267:11 в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

### ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 71:

Члены комиссии	За	Против
Волков Владимир Викторович	За	
Кнуров Александр Дмитриевич	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Калагастова Ольга Александровна	За	

за – 6 членов комиссии;  
против - 0.

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

Определить кадастровую стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером 36:10:0100267:11 в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

**Вопрос 72.** Рассмотрение заявления ООО «М-5» (ОГРН 1173668046771, 396422, Воронежская область, г. Павловск, ул. Набережная, д. 3) от 15.01.2024 № 52/3-1-17/3 (кадастровый номер 36:27:0012210:51).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	<b>36:27:0012210:51</b> Воронежская область, р-н Россошанский, г Россошь, ул Пролетарская, 150г
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	3 017 489,28
Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.
Сведения о СРО оценщиков, члены которой осуществили определение рыночной стоимости объекта недвижимости	Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков (СМАО)
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	Частнопрактикующий оценщик Трюшникова Юлия Александровна
Рыночная стоимость, определенная в	2 223 500,00

отчете об оценке (руб.)
-------------------------

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 19.01.2024 № 52/3-12/19), согласно которой в Перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром, земельный участок с кадастровым номером 36:27:0012210:51, площадью 636 кв.м, имел следующий вид использования по документу: «для магазина». 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 04:040 «Магазины. Здания, сооружения, помещения, предназначенные для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5 000 кв. м», 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 36:27:0012210:51 в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

**ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 72:**

<b>Члены комиссии</b>	<b>За</b>	<b>Против</b>
Волков Владимир Викторович	За	
Кнуров Александр Дмитриевич	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Калагастова Ольга Александровна	За	

за – 6 членов комиссии;

против - 0.

**По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:**

Определить кадастровую стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером 36:27:0012210:51 в размере рыночной стоимости объекта недвижимости,

установленной в отчете об оценке.

**Вопрос 73.** Рассмотрение заявления ООО «РусПати» (ОГРН 1073667008491, 396020, Воронежская область, Рамонский район, п. Рамонь, ул. 50 лет ВЛКСМ, д. 3) от 15.01.2024 № 52/3-1-17/4 (кадастровый номер 36:25:0100042:13).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	<b>36:25:0100042:13</b> Воронежская область, Р-н Рамонский, рп Рамонь, ул 50 лет ВЛКСМ, д 3
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	9 037 085,12
Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.
Сведения о СРО оценщиков, члены которой осуществили определение рыночной стоимости объекта недвижимости	Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков (СМАО)
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	Частнопрактикующий оценщик Трюшниковая Юлия Александровна
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	5 624 500,00

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

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией ГБУ ВО «ЦГКО ВО» (исх. от 19.01.2024 № 52/3-12/19), согласно которой в Перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром, земельный участок с кадастровым номером 36:25:0100042:13, площадью 1 868,0 кв.м, имел следующий вид использования по документу: «Для эксплуатации здания кинотеатра «Колос»». 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 03:063 «Культурное развитие. Здания, сооружения, помещения, предназначенные для размещения в них кинотеатров и кинозалов», наименование расчетной подгруппы: Все ОН\ПРЕДПРИНИМАТЕЛЬСТВО\Прочие ГНП.

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

**В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:**

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

его соответствии заданию на оценку и достаточности для цели оценки, а также требование ст. 11 Федерального закона № 135-ФЗ от 29.07.1998 «Об оценочной деятельности в РФ», согласно которой отчет не должен допускать неоднозначного толкования или вводить в заблуждение.

Отсутствует обоснование отнесения объекта оценки к объектам, расположенным в центре деловой активности при применении корректировки на расположение в пределах населенного пункта (сс. 46-47 отчета), в то время как данный объект расположен в центре города.

Отказ от использования аналогов, представленных в анализе цен предложений по продаже земельных участков, не обоснован (сс. 23-30 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 36:25:0100042:13.

#### ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 73:

<b>Члены комиссии</b>	<b>За</b>	<b>Против</b>
Волков Владимир Викторович	За	
Кнуров Александр Дмитриевич	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Калагастова Ольга Александровна	За	

за – 6 членов комиссии;  
против - 0.

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

Отклонить заявление.

**Вопрос 74.** Рассмотрение заявления ООО «Спектр» (ОГРН 1023601511450, 397903, Воронежская область, г. Лиски, ул. Фестивальная, 4а) от 15.01.2024 № 52/3-1-17/5 (кадастровый номер 36:14:0014401:58).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	<b>36:14:0014401:58</b> Воронежская область, р-н Лискинский, г Лиски, ул Фестивальная, 4
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	6 110 445,00
Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.

Сведения о СРО оценщиков, члены которой осуществили определение рыночной стоимости объекта недвижимости	Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков (СМАО)
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	Частнопрактикующий оценщик Трюшникова Юлия Александровна
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	3 980 300,00

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 19.01.2024 № 52/3-12/19), согласно которой в Перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром, земельный участок с кадастровым номером 36:14:0014401:58 имел следующий вид использования по документу: «для размещения существующей производственной базы». 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 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:**

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 36:14:0014401:58 в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

**ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 74:**

Члены комиссии	За	Против
Волков Владимир Викторович	За	
Кнуров Александр Дмитриевич	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Калагастова Ольга Александровна	За	

за – 6 членов комиссии;



против - 0.

**По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:**

Определить кадастровую стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером 36:14:0014401:58 в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

**Вопрос 75.** Рассмотрение заявления ООО «Автогарант» (ОГРН 1073667024200, 394019, г. Воронеж, ул. Холмистая, 56в) от 15.01.2024 № 52/3-1-17/6 (кадастровый номер 36:16:0102011:52).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	<b>36:16:0102011:52</b> Воронежская область, Р-н Новоусманский, с Новая Усмань, ул Полевая,48-а
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	8 292 027,36
Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.
Сведения о СРО оценщиков, члены которой осуществили определение рыночной стоимости объекта недвижимости	Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков (СМАО)
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	Частнопрактикующий оценщик Трюшникова Юлия Александровна
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	5 337 600,00

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 ГБУ ВО «ЦГКО ВО» (исх. от 19.01.2024 № 52/3-12/19), согласно которой в Перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром, земельный участок с кадастровым номером 36:16:0102011:52 имел следующий вид использования по документу: «Для размещения здания пункта технического осмотра автомобилей». 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 04:099 «Объекты придорожного сервиса. Размещение мастерских, предназначенных для ремонта и обслуживания автомобилей, и прочих объектов придорожного сервиса», наименование расчетной подгруппы: Все ОН\ПРОИЗВОДСТВО\АЗС-ПС\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 36:16:0102011:52 в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 75:

<b>Члены комиссии</b>	<b>За</b>	<b>Против</b>
Волков Владимир Викторович	За	
Кнуров Александр Дмитриевич	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Калагастова Ольга Александровна	За	

за – 6 членов комиссии;  
против - 0.

**По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:**

Определить кадастровую стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером 36:16:0102011:52 в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

Председательствующий подвел итоги заседания и объявил заседание закрытым.

Председатель комиссии

О.А. Калагастова