



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

**Протокол № 14**

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

26.10.2023

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

Председатель Комиссии

Ольга Сергеевна  
Провоторова

Секретарь Комиссии

Екатерина Юрьевна  
Башкатова

**ПРИСУТСТВОВАЛИ:**

***члены Комиссии:***

Заместитель руководителя

Управления Росреестра по Воронежской области  
(заместитель председателя)

Роман Вячеславович  
Иволгин

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  
ТретьяковНачальник отдела методологии оценки и  
мониторинга рынка недвижимости  
ГБУ ВО «ЦГКО ВО»Елена Вячеславовна  
НемцоваНачальник отдела экономического развития администрации  
Новоусманского муниципального района Воронежской областиНаталья Сергеевна  
Андреещева**Докладчик Ольга Сергеевна Провоторова**

Председательствующий сообщил, что на заседании присутствуют 7 членов комиссии, кворум имеется, после чего объявил заседание открытым.

**ПОВЕСТКА ДНЯ:**

## 1. Рассмотрение заявления

от

29.09.2023 № 388 (кадастровый номер 36:10:1800023:136).

2. Рассмотрение заявления ООО «ПромПроект» (ОГРН 1153668032100, 394018, г. Воронеж, ул. Кости Стрелюка, 11/13, оф.26) от 02.10.2023 № 389 (кадастровый номер 36:16:5300001:1).

3. Рассмотрение заявления ООО «ЛУКОЙЛ-Югнефтепродукт» (ОГРН 1022301424254, 350033, г. Краснодар, ул. Ставропольская, д.2/1) от 02.10.2023 № 390 (кадастровый номер 36:04:0102045:51).

4. Рассмотрение заявления ООО «ЛУКОЙЛ-Югнефтепродукт» (ОГРН 1022301424254, 350033, г. Краснодар, ул. Ставропольская, д.2/1) от 02.10.2023 № 391 (кадастровый номер 36:23:0103032:10).

5. Рассмотрение заявления ООО «ЛУКОЙЛ-Югнефтепродукт» (ОГРН 1022301424254, 350033, г. Краснодар, ул. Ставропольская, д.2/1) от 02.10.2023 № 392 (кадастровый номер 36:16:5500001:10).

6. Рассмотрение заявления ООО «ЛУКОЙЛ-Югнефтепродукт» (ОГРН 1022301424254, 350033, г. Краснодар, ул. Ставропольская, д.2/1) от 02.10.2023 № 393 (кадастровый номер 36:02:5400027:167).

7-8. Рассмотрение заявления ООО «М-5» (ОГРН 1173668046771, 396422, Воронежская область, г. Павловск, ул. Набережная, д.3) от 03.10.2023 № 394 (кадастровые номера 36:10:0100267:11, 36:27:0012210:51).

9. Рассмотрение заявления ООО «Автогарант» (ОГРН 1073667024200, 394019, г. Воронеж, ул. Холмистая, 56 «В») от 03.10.2023 № 395 (кадастровый номер 36:16:0102011:52).

10. Рассмотрение заявления ООО «Диагностика» (ОГРН 1033600021510, 394038, г. Воронеж, ул. Дорожная, д.38) от 03.10.2023 № 396 (кадастровый номер 36:34:0506002:66).

11. Рассмотрение заявления Новоусманского районного потребительского кооператива (ОГРН 1023600934224, 396310, Воронежская область, Новоусманский

район, с. Новая Усмань, ул. Юбилейная, д.26а) от 03.10.2023 № 397 (кадастровый номер 36:16:0102010:3020).

12. Рассмотрение заявления Новоусманского районного потребительского кооператива (ОГРН 1023600934224, 396310, Воронежская область, Новоусманский район, с. Новая Усмань, ул. Юбилейная, д.26а) от 03.10.2023 № 398 (кадастровый номер 36:16:1601022:159).

13. Рассмотрение заявления Таловского потребительского кооператива (ОГРН 1053691026696, 397480, Воронежская область, Таловский район, р.п. Таловая, ул. Советская, д.138) от 03.10.2023 № 399 (кадастровый номер 36:29:0105013:76).

14-15. Рассмотрение заявления Таловского потребительского кооператива (ОГРН 1053691026696, 397480, Воронежская область, Таловский район, р.п. Таловая, ул. Советская, д.138) от 03.10.2023 № 400 (кадастровые номера 36:29:0200013:202, 36:29:0200013:203).

16. Рассмотрение заявления ООО "Тенистый" (ОГРН 1063667261162, 394070, Воронежская область, г. Воронеж, ул. Тепличная, 4А) от 03.10.2023 № 401 (кадастровый номер 36:34:0513001:5083).

17. Рассмотрение заявления

от 03.10.2023 № 402 (кадастровый номер 36:31:3800011:49).

18. Рассмотрение заявления ООО «Эль плюс» (ОГРН 1093627001511, 396658, Воронежская область, г. Россошь, ул. Пролетарская, 71а) от 03.10.2023 № 403 (кадастровый номер 36:27:0011109:70).

19. Рассмотрение заявления ООО «Агрокультура Воронеж» (ОГРН 1087232002043, 394016, г. Воронеж, Московский проспект, 19Б, оф.417) от 03.10.2023 № 405 (кадастровый номер 36:28:6200006:46).

20. Рассмотрение заявления

от 03.10.2023 № 406

(кадастровый номер 36:27:0010417:130).

21. Рассмотрение заявления ООО «Эль плюс» (ОГРН 1093627001511, 396658, Воронежская область, г. Россошь, ул. Пролетарская, 71а) от 03.10.2023 № 407 (кадастровый номер 36:27:0011703:121).

22-26. Рассмотрение заявления

от 03.10.2023 № 408 (кадастровый

номер 36:34:0208079:73, 36:34:0208079:158, 36:34:0208079:4179, 36:34:0208079:4180, 36:34:0208079:20013).

27. Рассмотрение заявления ООО «Воронежсельмаш» (ОГРН 1103668017551, 394056, г. Воронеж, ул. Солдатское поле, 285/5) от 05.10.2023 № 412 (кадастровый номер 36:34:0347001:208).

28. Рассмотрение заявления ООО «Воронежсельмаш» (ОГРН 1103668017551, 394056, г. Воронеж, ул. Солдатское поле, 285/5) от 05.10.2023 № 413 (кадастровый номер 36:34:0347001:193).

29. Рассмотрение заявления

от 06.10.2023 № 421 (кадастровый номер 36:12:0100033:421).

30-35. Рассмотрение заявления АО «Воронежская хлебная база» (ОГРН 1023601570090, 394028, г. Воронеж, ул. Туполева, 5А) от 06.10.2023 № 414 (кадастровый номер 36:34:0305005:73, 36:34:0305005:74, 36:34:0305005:75, 36:34:0305005:76, 36:34:0305005:77, 36:34:0305005:78).

**Вопрос 1.** Рассмотрение заявления

от 29.09.2023 № 388 (кадастровый номер 36:10:1800023:136).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Помещение
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	<b>36:10:1800023:136</b> Воронежская обл., р-н Калачеевский, с. Манино, ул. Федота Щербинина, д. 28, пом. 1-подв
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	2 741 106,58
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 «Агентство оценки «АЛНИКС»
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	1 410 000,00

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 Калачеевского муниципального района Воронежской области (вх. от 26.10.2023 № 52/3-1-22/188), согласно которой администрация Калачеевского муниципального района Воронежской области возражает против снижения кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 36:10:1800023:136.

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией ГБУ ВО «ЦГКО ВО» (исх. от 25.10.2023 №52/3-12/436), согласно которой в Перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром, объект недвижимости с кадастровым номером 36:10:1800023:136 содержал сведения о наименовании – «нежилое помещение», площадь – 275,6 кв. м., год завершения строительства – 1960 г., этаж расположения – подвал, материал стен – кирпичные, класс конструктивной системы – КС-1, группа капитальности – I. В результате группировки объект отнесён к группе: Все ОН\ОЗС\УПКС, код подгруппы: 0402.

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 36:10:1800023:136 в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

**ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 1:**

<b>Члены комиссии</b>	<b>За</b>	<b>Против</b>
Сенцова Марина Владимировна	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Кнуров Александр Дмитриевич	За	
Провоторова Ольга Сергеевна	За	

за – 5 членов комиссии;  
против - 0.

**По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:**

Определить кадастровую стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером 36:10:1800023:136 в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

**Вопрос 2.** Рассмотрение заявления ООО «ПромПроект» (ОГРН 1153668032100, 394018, г. Воронеж, ул. Кости Стрелюка, 11/13, оф.26) от 02.10.2023 № 389 (кадастровый номер 36:16:5300001:1).

Предметом спора является:

<b>Вид объекта недвижимости</b>	<b>Земельный участок</b>
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	<b>36:16:5300001:1</b> Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Ориентир Воронежская область Новоусманский район, в границах плана Сомовского лесхоза, 2,5 км северо-западнее п.Маклок. Почтовый адрес ориентира: Воронежская область, р-н Новоусманский
Кадастровая стоимость объекта	29 819 750,00

недвижимости (руб.)	
Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.
Сведения о СРО оценщиков, члены которой осуществили определение рыночной стоимости объекта недвижимости	Саморегулируемая организация Ассоциация «Русское общество оценщиков»
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	ООО "Консультационно-аналитический центр "Ритм & Ко"
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	8 925 000,00

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 25.10.2023 №52/3-12/436), согласно которой в Перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром, земельный участок с кадастровым номером 36:16:5300001:1 имел следующий вид использования по документу: «Для базы отдыха». В соответствии с пунктом 55 Методических указаний № П/0336 данный объект оценки в результате группировки отнесён к 5 сегменту «Отдых (рекреация)» с присвоением кода расчета вида использования 05:022 «Туристическое обслуживание. Размещение пансионатов, туристических гостиниц, кемпингов, домов отдыха, не оказывающих услуги по лечению, а также иных зданий, используемых с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них, размещение детских лагерей», наименование расчетной подгруппы: Все ОН\ОТДЫХ\УПКС.

Кадастровая стоимость данного объекта рассчитывалась сравнительным подходом методом моделирования на основе средних значений УПКС сегмента 5 «Отдых (рекреация)» по Новоусманскому муниципальному району с учетом кода расчета вида использования.

**В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:**

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

При анализе влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта недвижимости на рынок, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки (с.23), оценщик использует информацию о событиях, произошедших после даты оценки (дата оценки – 01.01.2022).

Кроме того, оценщик необоснованно использует информацию о событиях, произошедших после даты оценки (дата оценки – 01.01.2022, дата предложения аналогов, аналогичных объекту оценки – 13.02.2022 (сс. 30, 74); 09.01.2022 (сс. 31, 77); аналога №3 - 09.01.2022 (сс. 31, 77)), что нарушает требование п. 12 ФСО III – в процессе оценки оценщик использует информацию, доступную участникам рынка на дату оценки.

Местоположение аналога №3 (с. 51) не идентифицировано в соответствии с публичной кадастровой картой Росреестра, что не позволяет установить характеристики данного объекта, на основании которых выполнен расчет.

Не приведено обоснование допущения, что строения, расположенные на земельном участке-аналоге №2 (с. 51) являются ветхими и подлежат сносу; размещение объявления о продаже объекта в разделе земельных участков не является свидетельством ветхости зданий, представляющих «постройки бывшего пионерского лагеря (временные и капитальные)». Не обосновано применение корректировки на снос ветхого строения к удельной цене аналога №2 (с. 56).

В разделе «Фактор зависимости стоимости земельных участков от местоположения» на с. 35 необоснованно указаны диапазоны цен по районам г. Воронежа в разрезе кластерного деления, тогда как объект оценки расположен в Новоусманском районе Воронежской области.

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

### **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 36:16:5300001:1.

#### ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 2:

<b>Члены комиссии</b>	<b>За</b>	<b>Против</b>
Иволгин Роман Вячеславович	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Кнуров Александр Дмитриевич	За	
Провоторова Ольга Сергеевна	За	

за – 6 членов комиссии;

против - 0.

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

Отклонить заявление.

**Вопрос 3.** Рассмотрение заявления ООО «ЛУКОЙЛ-Югнефтепродукт»

(ОГРН 1022301424254, 350033, г. Краснодар, ул. Ставропольская, д.2/1) от 02.10.2023 № 390 (кадастровый номер 36:04:0102045:51).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	<b>36:04:0102045:51</b> Воронежская область, городской округ Борисоглебский, город Борисоглебск, улица Матросовская, земельный участок 144А
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	56 793 017,04
Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.
Сведения о СРО оценщиков, члены которой осуществили определение рыночной стоимости объекта недвижимости	Саморегулируемая организация «Региональная ассоциация оценщиков»
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	ООО «Агентство «Русспромоценка»
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	21 952 000,00

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 25.10.2023 №52/3-12/436), согласно которой в Перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром, земельный участок с кадастровым номером 36:04:0102045:51 содержал следующий вид использования по документу: «для строительства АЗС». В соответствии с пунктом 55 Методических указаний № П/0336 данный объект оценки в результате группировки отнесен к сегменту 6 «Производственная деятельность» с присвоением кода расчета вида использования 04:095 «Объекты придорожного сервиса. Размещение автозаправочных станций (бензиновых, газовых)», наименование расчетной группы 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:**

При составлении отчета нарушено требование статьи 11 Федерального закона об оценочной деятельности в Российской Федерации №135-ФЗ, согласно которому



отчет не должен допускать неоднозначного толкования или вводить в заблуждение.

Аналоги №1, № 2 имеют вытянутую форму, длина более чем в 4 раза превышает ширину участка. Отсутствие корректировки на форму земельного участка не обосновано.

Использование Аналога №1, расположенного в непосредственной близости от многоэтажной застройки, для оценки АЗС не обосновано.

Согласно панорамным снимкам Яндекс карт от 11.06.2021 на земельном участке аналога №2 расположено здание автомойки и шиномонтажа. Отсутствие корректировки на наличие улучшений для аналога №2 не обосновано.

Согласно фотоматериалам на сс. 83 и 85 отчета, у аналога №2 отсутствует асфальтированный съезд. Величина корректировки для аналога №2 на наличие съезда не обоснована.

В таблице 9.1 на с. 75 отчета аналога №2 отнесен к федеральным автодорогам, что противоречит ГОСТ Р 52398-2005 Классификация автомобильных дорог. В связи с чем применение корректировки на интенсивность транспортного потока (категория автодороги) также не обоснована.

При составлении отчета нарушено требование п.п. 22д ФСО №7 «При применении метода корректировок каждый объект-аналог сравнивается с объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), выявляются различия объектов по этим факторам и цена объекта-аналога или ее удельный показатель корректируется по выявленным различиям с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки». Объект оценки имеет асфальтовое покрытие, а у аналогов такое покрытие отсутствует. Отсутствие корректировки по данному параметру 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 36:04:0102045:51.

#### ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 3:

<b>Члены комиссии</b>	<b>За</b>	<b>Против</b>
Иволгин Роман Вячеславович	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Кнуров Александр Дмитриевич	За	
Провоторова Ольга Сергеевна	За	

за – 6 членов комиссии;  
против - 0.

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

Отклонить заявление.

**Вопрос 4.** Рассмотрение заявления ООО «ЛУКОЙЛ-Югнефтепродукт» (ОГРН 1022301424254, 350033, г. Краснодар, ул. Ставропольская, д.2/1) от

02.10.2023 № 391 (кадастровый номер 36:23:0103032:10).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	<b>36:23:0103032:10</b> Воронежская обл, р-н Поворинский, г Поворино, ул Московская, 93 "в"
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	71 994 400,00
Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.
Сведения о СРО оценщиков, члены которой осуществили определение рыночной стоимости объекта недвижимости	Саморегулируемая организация «Региональная ассоциация оценщиков»
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	ООО «Агентство «Русспромоценка»
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	20 035 000,00

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 25.10.2023 №52/3-12/436), согласно которой в Перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром, земельный участок с кадастровым номером 36:23:0103032:10 содержал следующий вид использования по документу: «Для строительства автозаправочной станции». В соответствии с пунктом 55 Методических указаний № П/0336 данный объект оценки в результате группировки отнесен к сегменту 6 «Производственная деятельность» с присвоением кода расчета вида использования 04:095 «Объекты придорожного сервиса. Размещение автозаправочных станций (бензиновых, газовых)», наименование расчетной группы 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:**

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

Аналоги №1, № 2 имеют вытянутую форму, длина более чем в 4 раза превышает ширину участка. Отсутствие корректировки на форму земельного

участка не обосновано.

Использование Аналога №1, расположенного в непосредственной близости от многоэтажной застройки, для оценки АЗС не обосновано.

Согласно панорамным снимкам Яндекс карт от 11.06.2021 на земельном участке аналога №2 расположено здание автомойки и шиномонтажа. Отсутствие корректировки на наличие улучшений для аналога №2 не обосновано.

Согласно фотоматериалам на сс. 75 и 77 отчета, у аналога №2 отсутствует асфальтированный съезд. Корректировка для аналога №2 на наличие съезда не обоснована.

В таблице 9.1 на с. 75 отчета аналога №2 отнесен к федеральным автодорогам, что противоречит ГОСТ Р 52398-2005 Классификация автомобильных дорог. В связи с чем применение корректировки на интенсивность транспортного потока (категория автодороги) также 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 36:23:0103032:10.

#### ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 4:

<b>Члены комиссии</b>	<b>За</b>	<b>Против</b>
Иволгин Роман Вячеславович	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Кнуров Александр Дмитриевич	За	
Провоторова Ольга Сергеевна	За	

за – 6 членов комиссии;  
против - 0.

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

Отклонить заявление.

**Вопрос 5.** Рассмотрение заявления ООО «ЛУКОЙЛ-Югнефтепродукт» (ОГРН 1022301424254, 350033, г. Краснодар, ул. Ставропольская, д.2/1) от 02.10.2023 № 392 (кадастровый номер 36:16:5500001:10).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	<b>36:16:5500001:10</b> Воронежская обл, р-н Новоусманский, район автомагистрали "Дон" 518 км +100 (право)
Кадастровая стоимость объекта	28 934 000,00

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 «Региональная ассоциация оценщиков»
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	ООО «Агентство «Русспромоценка»
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	7 140 000,00

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 18.10.2023 № 52/3-1-22/181), согласно которой администрация Новоусманского муниципального района Воронежской области возражает против снижения кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 36:16:5500001:10.

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией ГБУ ВО «ЦГКО ВО» (исх. от 25.10.2023 №52/3-12/436), согласно которой в Перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром, земельный участок с кадастровым номером 36:16:5500001:10 содержал следующий вид использования по документу: «Для строительства комплекса АЗС». В соответствии с пунктом 55 Методических указаний № П/0336 данный объект оценки в результате группировки отнесен к сегменту 6 «Производственная деятельность» с присвоением кода расчета вида использования 04:095 «Объекты придорожного сервиса. Размещение автозаправочных станций (бензиновых, газовых)», наименование расчетной группы Все ОН\ПРОИЗВОДСТВО\АЗС-ПС\СНП МС.

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

**В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:**

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

Необоснованно применение корректировки на наличие подъездных путей (заезда, съезда) на с. 62 отчета, как несоответствующей описанию в справочнике оценщика, для аналогов №1 - №3, и величины корректировки на расположение относительно автомагистралей на с. 93 отчета.

Без обоснования использованы средние табличные значения корректировки

на статус населенного пункта для отличающихся между собой объекта оценки и аналогов № 1, 2, 3 (с. 76 и с. 89 отчета).

Не обосновано отсутствие корректировки на интенсивность транспортного потока для объекта оценки и аналога № 1, рассчитанной, согласно ссылке на с. 77 отчета, на основании классификации, приведенной в справочнике «Справочник оценщика недвижимости – 2022. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Полная версия (по состоянию на 2021 г.)» под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2022 г., а также на основании Постановления Администрации Воронежской области «Об утверждении критериев отнесения автомобильных дорог к автомобильным дорогам общего пользования регионального или межмуниципального значения Воронежской области» № 1239 от 30.12.2005 г.

При составлении отчета нарушено требование п.п. 22д ФСО №7 «При применении метода корректировок каждый объект-аналог сравнивается с объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), выявляются различия объектов по этим факторам и цена объекта-аналога или ее удельный показатель корректируется по выявленным различиям с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки». Объект оценки имеет асфальтовое покрытие, тогда как у аналогов такое покрытие отсутствует. Отсутствие корректировки по данному параметру 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 36:16:5500001:10.

#### ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 5:

<b>Члены комиссии</b>	<b>За</b>	<b>Против</b>
Иволгин Роман Вячеславович	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Кнуров Александр Дмитриевич	За	
Провоторова Ольга Сергеевна	За	

за – 6 членов комиссии;  
против - 0.

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

Отклонить заявление.

**Вопрос 6.** Рассмотрение заявления ООО «ЛУКОЙЛ-Югнефтепродукт» (ОГРН 1022301424254, 350033, г. Краснодар, ул. Ставропольская, д.2/1) от 02.10.2023 № 393 (кадастровый номер 36:02:5400027:167).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	<b>36:02:5400027:167</b> Воронежская область, р-н Бобровский, г Бобров, ул 22 Января, №2/11
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	19 793 676,00
Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.
Сведения о СРО оценщиков, члены которой осуществили определение рыночной стоимости объекта недвижимости	Саморегулируемая организация «Региональная ассоциация оценщиков»
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	ООО «Агентство «Русспромоценка»
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	10 356 000,00

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 25.10.2023 №52/3-12/436), согласно которой в Перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром, земельный участок с кадастровым номером 36:02:5400027:167 содержал следующий вид использования по документу: «для строительства и обслуживания АЗС». В соответствии с пунктом 55 Методических указаний № П/0336 данный объект оценки в результате группировки отнесен к сегменту 6 «Производственная деятельность» с присвоением кода расчета вида использования 04:095 «Объекты придорожного сервиса. Размещение автозаправочных станций (бензиновых, газовых)», наименование расчетной группы 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:**

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

Аналоги №1, № 2 имеют вытянутую форму, длина более чем в 4 раза превышает ширину участка. Отсутствие корректировки на форму земельного участка не обосновано.

Использование Аналога №1, расположенного в непосредственной близости от многоэтажной жилой застройки, для оценки АЗС не обосновано.

Согласно панорамным снимкам Яндекс карт от 11.06.2021 на земельном участке аналога №2 расположено здание автомойки и шиномонтажа. Отсутствие корректировки на наличие улучшений для аналога №2 не обосновано.

Согласно фотоматериалам на сс. 81 и 83 отчета, у аналога №2 отсутствует асфальтированный съезд. Величина корректировки для аналога №2 на наличие съезда не обоснована.

В таблице 9.1 на с. 75 отчета аналога №2 необоснованно отнесен к федеральным автодорогам, что противоречит ГОСТ Р 52398-2005 Классификация автомобильных дорог. В связи с чем применение корректировки на интенсивность транспортного потока (категория автодороги) также не обоснована.

В отчете отсутствует обоснование отнесения г. Боброва к районным центрам сельскохозяйственного района, а г. Эртиль к районным центрам промышленных /сельскохозяйственных районов.

При составлении отчета нарушено требование п.п. 22д ФСО №7 «При применении метода корректировок каждый объект-аналог сравнивается с объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), выявляются различия объектов по этим факторам и цена объекта-аналога или ее удельный показатель корректируется по выявленным различиям с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки». Объект оценки имеет асфальтовое покрытие, а у аналогов такое покрытие отсутствует. Отсутствие корректировки по данному параметру 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 36:02:5400027:167.

#### ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 6:

<b>Члены комиссии</b>	<b>За</b>	<b>Против</b>
Иволгин Роман Вячеславович	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Кнуров Александр Дмитриевич	За	
Провоторова Ольга Сергеевна	За	

за – 6 членов комиссии;  
против - 0.

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

Отклонить заявление.

**Вопрос 7-8.** Рассмотрение заявления ООО «М-5» (ОГРН 1173668046771, 396422, Воронежская область, г. Павловск, ул. Набережная, д.3) от 03.10.2023 № 394 (кадастровые номера 36:10:0100267:11, 36:27:0012210:51).

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.)	3 234 600,00

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 отчете об оценке (руб.)	2 215 200,00

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 администрации Калачеевского муниципального района Воронежской области (вх. от 26.10.2023 № 52/3-1-22/188), согласно которой администрация Калачеевского муниципального района Воронежской области возражает против снижения кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 36:10:0100267:11.

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией ГБУ ВО «ЦГКО ВО» (исх. от 25.10.2023 №52/3-12/436), согласно которой в Перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром,

земельный участок с кадастровым номером 36:10:0100267:11 имел следующий вид использования по документу: «Магазины продовольственные и промтоварные»;

земельный участок с кадастровым номером 36:27:0012210:51 имел следующий вид использования по документу: «для магазина».

В соответствии с пунктом 55 Методических указаний № П/0336 данные объекты оценки в результате группировки отнесены 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 данных объектов рассчитывалась сравнительным подходом (применение обосновано достаточным количеством информации об аналогах и о ценообразующих факторах) методом статистического (регрессионного) моделирования.

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

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

В отчете отсутствует обоснование использования значения корректировки на местоположение в пределах населенного пункта для объекта оценки с кадастровым номером 36:10:0100267:11 (сс. 50-52 отчета).

При выборе аналогов в отчете (с. 24) нарушены требования п.7 ФСО V, поскольку сведения о предложениях не остаются неизменными, оценщику необходимо их документировать, чтобы обеспечить подтверждение этих данных в будущем. Приведенные ссылки не являются адресными ссылками конкретных объявлений и не обеспечивают свободный доступ на интернет страницу объявлений аналогов. В отчете отсутствует копия интернет страницы объявления для аналога №9, позволяющая делать выводы о достоверности информации 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 36:10:0100267:11.

**ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 7:**

<b>Члены комиссии</b>	<b>За</b>	<b>Против</b>
Иволгин Роман Вячеславович	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Кнуров Александр Дмитриевич	За	
Провоторова Ольга Сергеевна	За	

за – 6 членов комиссии;  
против - 0.

Председательствующим на голосование вынесен вопрос об отклонении заявления о пересмотре кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 36:27:0012210:51.

**ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 8:**

<b>Члены комиссии</b>	<b>За</b>	<b>Против</b>
Иволгин Роман Вячеславович	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Кнуров Александр Дмитриевич	За	
Провоторова Ольга Сергеевна	За	

за – 6 членов комиссии;  
против - 0.

**По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:**

Отклонить заявление.

**Вопрос 9.** Рассмотрение заявления ООО «Автогарант» (ОГРН 1073667024200, 394019, г. Воронеж, ул. Холмистая, 56 «В») от 03.10.2023 № 395 (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 Трюшниковая Юлия Александровна
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	5 158 600,00

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

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией администрации Новоусманского муниципального района Воронежской области (вх. от 18.10.2023 № 52/3-1-22/180), согласно которой администрация Новоусманского муниципального района Воронежской области не возражает против снижения кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 36:16:0102011:52.

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией ГБУ ВО «ЦГКО ВО» (исх. от 25.10.2023 №52/3-12/436), 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 № 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\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 п. 22 д ФСО №7, согласно которому, при применении метода корректировок каждый объект-аналог сравнивается с объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), и выявляются различия объектов по этим факторам.

При применении метода корректировок без обоснования не учтено различие объекта оценки, имеющего непосредственный доступ к автомагистрали (с. 16) и аналога №1 (с. 41), аналога №3 (с. 44), имеющих доступ к автомагистрали через соседние земельные участки.

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

В отчете в качестве объектов-аналогов использованы объекты недвижимости

с ценообразующими факторами, несопоставимыми с объектом оценки. На с.48 отчета оценщик использует аналоги не сопоставимые по площади с объектом оценки. Так площадь объекта оценки составляет 2 936 кв.м, площадь объекта-аналога №1 – 795 кв.м. (в 4 раза меньше площади объекта оценки), площадь объекта-аналога №2 – 96 000 кв.м. (в 33 раза больше площади объекта оценки).

Суммарное значение проведенных корректировок для аналогов составляет: - 62%, -36%, -43% соответственно. Такое существенное значение величины суммарной корректировки к ценам предложения аналогов свидетельствует о несопоставимости использованных в расчете аналогов объекту оценки.

### **ВЫВОД**

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

Председательствующим на голосование вынесен вопрос об отклонении заявления о пересмотре кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 36:16:0102011:52.

#### ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 9:

<b>Члены комиссии</b>	<b>За</b>	<b>Против</b>
Иволгин Роман Вячеславович	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Кнуров Александр Дмитриевич	За	
Провоторова Ольга Сергеевна	За	

за – 6 членов комиссии;  
против - 0.

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

Отклонить заявление.

**Вопрос 10.** Рассмотрение заявления ООО «Диагностика» (ОГРН 1033600021510, 394038, г. Воронеж, ул. Дорожная, д.38) от 03.10.2023 № 396 (кадастровый номер 36:34:0506002:66).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	<b>36:34:0506002:66</b> Воронежская обл, г Воронеж, ул Холмистая, 56в
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	21 186 774,87
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.)	12 378 000,00

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

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией администрации городского округа город Воронеж (вх. от 18.10.2023 № 52/3-1-22/183), согласно которой администрация городского округа город Воронеж считает нецелесообразным уменьшение кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 36:34:0506002:66.

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией ГБУ ВО «ЦГКО ВО» (исх. от 25.10.2023 №52/3-12/436), согласно которой в Перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром, земельный участок с кадастровым номером 36:34:0506002:66 имел следующий вид использования по документу: «под проектирование пункта технического осмотра, ремонта и сервисного обслуживания автотранспорта и вспомогательных зданий». В соответствии с пунктом 55 Методических указаний № П/0336 данный объект оценки в результате группировки отнесен к сегменту 6 «Производственная деятельность» с присвоением кода расчета вида использования 04:099 «Объекты придорожного сервиса. Размещение мастерских, предназначенных для ремонта и обслуживания автомобилей, и прочих объектов придорожного сервиса», наименование расчетной группы Все ОНПРОИЗВОДСТВО\АЗС-ПС\Воронеж.

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

**В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:**

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

В отчете (с.30) в анализе рынка оценщик выбрал предложения по земельным участкам, имеющим назначение под придорожный сервис, однако ниже на (с. 37) отчета в таблице 10 оценщик без обоснования приводит перечень основных факторов и коэффициенты их влияния на стоимость земельного участка под офисно-торговую застройку.

В отчете при проведении корректировки на «расположение относительно

красной линии» необоснованно применена корректировка на «расположение относительно автомагистрали» согласно справочнику оценщика недвижимости – 2020 под ред. Лейфера.

В отчете отсутствует обоснование использования величины корректирующего коэффициента относительно красной линии для объектов придорожного сервиса.

### **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 36:34:0506002:66.

#### **ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 10:**

<b>Члены комиссии</b>	<b>За</b>	<b>Против</b>
Иволгин Роман Вячеславович	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Кнуров Александр Дмитриевич	За	
Провоторова Ольга Сергеевна	За	

за – 6 членов комиссии;  
против - 0.

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

Отклонить заявление.

**Вопрос 11.** Рассмотрение заявления Новоусманского районного потребительского кооператива (ОГРН 1023600934224, 396310, Воронежская область, Новоусманский район, с. Новая Усмань, ул. Юбилейная, д.26а) от 03.10.2023 № 397 (кадастровый номер 36:16:0102010:3020).

Предметом спора является:

<b>Вид объекта недвижимости</b>	<b>Помещение</b>
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	<b>36:16:0102010:3020</b> Воронежская область, р-н Новоусманский, с Новая Усмань, ул Ленина, д 58а
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	22 122 876,21
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 межрегиональная ассоциация оценщиков (СМАО)
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	Частнопрактикующий оценщик Трюшниковая Юлия Александровна
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	15 705 000,00

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 18.10.2023 № 52/3-1-22/182), согласно которой администрация Новоусманского муниципального района Воронежской области не возражает против снижения кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 36:16:0102010:3020.

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией ГБУ ВО «ЦГКО ВО» (исх. от 25.10.2023 №52/3-12/436), согласно которой в Перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром, объект недвижимости с кадастровым номером 36:16:0102010:3020 содержал сведения о наименовании – «нежилое помещение», площадь – 870,7 кв. м., год завершения строительства – 2009 г., этаж расположения – подвал, материал стен – Из прочих материалов, класс конструктивной системы – КС-3, группа капитальности – I. В результате группировки объект отнесен к группе: Все ОН\ОЗС\УПКС, код подгруппы: 0402.

Кадастровая стоимость данного объекта рассчитывалась сравнительным подходом, методом УПКС.

**В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:**

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

В качестве анализа рынка по фактическим предложениям о продаже и сдаче в аренду (сс. 21-42 Отчета), а также в качестве аналогов № 1 и № 2 (сс. 47-53 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 особые требования к функциональной составляющей потенциальных арендаторов. Рыночная стоимость таких объектов в Воронежской области существенно превышает стоимость квадратного метра среднестатистической торговой площади. Примером служит стоимость квадратного метра аналога № 3.

Оценщик не обосновал отнесение объекта оценки к зоне «спальные микрорайоны среднеэтажной застройки». Объект оценки так же расположен вдоль

крупной автомагистрали, соединяющей две части с. Новая Усмань. Также не обосновано отнесение аналога № 3 к зоне «культурный и исторический центр» (сс. 55-56 Отчета).

При расчете стоимости сравнительном подходе оценщиком не учтена корректировка на красную линию. аналог № 2 расположен в глубине квартала. Остальные аналоги и объект оценки расположены на красных линиях крупных автомагистралей. Отсутствие корректировки к аналогу № 2 (сс. 59-61 Отчета) не обосновано.

В отчете необоснованно отсутствует анализ рынка арендных ставок в районе расположения объекта оценки (сс. 35-37 Отчета). На дату оценки в с. Новая Усмань и в Новоусманском районе представлено большое количество предложений по аренде торговых помещений, сопоставимых по площади с объектом оценки.

### **ВЫВОД**

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

Председательствующим на голосование вынесен вопрос об отклонении заявления о пересмотре кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 36:16:0102010:3020.

#### **ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 11:**

<b>Члены комиссии</b>	<b>За</b>	<b>Против</b>
Иволгин Роман Вячеславович	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Кнуров Александр Дмитриевич	За	
Провоторова Ольга Сергеевна	За	

за – 6 членов комиссии;  
против - 0.

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

Отклонить заявление.

**Вопрос 12.** Рассмотрение заявления Новоусманского районного потребительского кооператива (ОГРН 1023600934224, 396310, Воронежская область, Новоусманский район, с. Новая Усмань, ул. Юбилейная, д.26а) от 03.10.2023 № 398 (кадастровый номер 36:16:1601022:159).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Здание
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	<b>36:16:1601022:159</b> Воронежская область, р-н Новоусманский, с Орлово, ул Ленина, 168
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	8 872 650,31



Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.
Сведения о СРО оценщиков, члены которой осуществили определение рыночной стоимости объекта недвижимости	Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков (СМАО)
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	Частнопрактикующий оценщик Трюшникова Юлия Александровна
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	7 290 000,00

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 18.10.2023 № 52/3-1-22/182), согласно которой администрация Новоусманского муниципального района Воронежской области не возражает против снижения кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 36:16:1601022:159.

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией ГБУ ВО «ЦГКО ВО» (исх. от 25.10.2023 №52/3-12/436), согласно которой в Перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром, объект недвижимости с кадастровым номером 36:16:1601022:159 содержал сведения о наименовании – «Магазин "Промтовары № 1"», площадь – 818,0 кв. м., год завершения строительства – 1975, этажность – 2, количество подземных этажей – 0, материал стен – кирпичные, класс конструктивной системы – КС-1, группа капитальности – I. В результате группировки объект отнесён к группе Все ОН\ОЗС\Затратный подход, код подгруппы: 0402.

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

**В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:**

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

36:16:1601022:159 в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

**ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 12:**

<b>Члены комиссии</b>	<b>За</b>	<b>Против</b>
Иволгин Роман Вячеславович	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Кнуров Александр Дмитриевич	За	
Провоторова Ольга Сергеевна	За	

за – 6 членов комиссии;  
против - 0.

**По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:**

Определить кадастровую стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером 36:16:1601022:159 в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

**Вопрос 13.** Рассмотрение заявления Таловского потребительского кооператива (ОГРН 1053691026696, 397480, Воронежская область, Таловский район, р.п. Таловая, ул. Советская, д.138) от 03.10.2023 № 399 (кадастровый номер 36:29:0105013:76).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Здание
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	<b>36:29:0105013:76</b> Воронежская область, р-н Таловский, рп Таловая, проезд Свободы, д 55а
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	7 326 989,65
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.)	5 298 000,00

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 25.10.2023 №52/3-12/436), согласно которой в Перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром, объект недвижимости с кадастровым номером 36:29:0105013:76 имел наименование объекта: «Магазин», площадь – 325,7 кв. м., год завершения строительства – 2013 г., год ввода в эксплуатацию – 2016 г., этажность – 1, количество подземных этажей – 0, материал стен – Кирпичные облегченные; Каркасно-панельные, класс конструктивной системы – КС-1; КС-3, группа капитальности – II и(или) III; III. В соответствии с пунктом 55 Методических указаний № 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\0402.02.01 Магазины 1-3 КС-1.

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 36:29:0105013:76 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>
Иволгин Роман Вячеславович	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Кнуров Александр Дмитриевич	За	
Провоторова Ольга Сергеевна	За	

за – 6 членов комиссии;  
против - 0.

**По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:**

Определить кадастровую стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером 36:29:0105013:76 в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

**Вопрос 14-15.** Рассмотрение заявления Таловского потребительского кооператива (ОГРН 1053691026696, 397480, Воронежская область, Таловский район, р.п. Таловая, ул. Советская, д.138) от 03.10.2023 № 400 (кадастровые номера 36:29:0200013:202, 36:29:0200013:203).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Помещение
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	<b>36:29:0200013:202</b> Воронежская область, Таловский р-н, п Абрамовка, ул Ленина, д 1"в", пом 2
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	4 248 026,49
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.)	2 971 000,00

Вид объекта недвижимости	Помещение
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	<b>36:29:0200013:203</b> Воронежская область, Таловский р-н, п Абрамовка, ул Ленина, д 1"в", пом 1
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	4 548 211,18
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 межрегиональная ассоциация оценщиков (СМАО)
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	Частнопрактикующий оценщик Трюшникова Юлия Александровна
Рыночная стоимость, определенная в	3 164 000,00

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 25.10.2023 №52/3-12/436), согласно которой в Перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром,

объект недвижимости с кадастровым номером 36:29:0200013:202 имел наименование объекта: «Часть здания магазина - помещение № 2», площадь – 308,5 кв. м., год завершения строительства – 1988 г., этажность – 1, количество подземных этажей – 0, материал стен – Крупнопанельные, класс конструктивной системы – КС-3, группа капитальности – I и (или) II;

объект недвижимости с кадастровым номером 36:29:0200013:203 имел наименование объекта: «Часть здания магазина - помещение № 1», площадь – 330,3 кв. м., год завершения строительства – 1988 г., этажность – 1, количество подземных этажей – 0, материал стен – Крупнопанельные, класс конструктивной системы – КС-3, группа капитальности – I и (или) II.

В соответствии с пунктом 55 Методических указаний № П/0336 данные объекты оценки в результате группировки отнесены 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\УПКС.

Кадастровая стоимость данных объектов рассчитывалась сравнительным подходом, методом удельного показателя кадастровой стоимости.

**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 36:29:0200013:202 в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

**ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 14:**

Члены комиссии	За	Против
Сенцова Марина Владимировна	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Кнуров Александр Дмитриевич	За	

Провоторова Ольга Сергеевна	За	
-----------------------------	----	--

за – 5 членов комиссии;  
против - 0.

**По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:**

Определить кадастровую стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером 36:29:0200013:202 в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

Председательствующим на голосование вынесен вопрос об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 36:29:0200013:203 в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

**ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 15:**

Члены комиссии	За	Против
Сенцова Марина Владимировна	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Кнуров Александр Дмитриевич	За	
Провоторова Ольга Сергеевна	За	

за – 5 членов комиссии;  
против - 0.

**По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:**

Определить кадастровую стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером 36:29:0200013:203 в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

**Вопрос 16.** Рассмотрение заявления ООО "Тенистый" (ОПГН 1063667261162, 394070, Воронежская область, г. Воронеж, ул. Тепличная, 4А) от 03.10.2023 № 401 (кадастровый номер 36:34:0513001:5083).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Здание
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	<b>36:34:0513001:5083</b> Воронежская область, г. Воронеж, ул. Тепличная, д 4а
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	192 572 164,10
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	Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков (СМАО)

недвижимости	
Сведения об оценщике, выполнившим отчет	Частнопрактикующий оценщик Трюшникова Юлия Александровна
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	139 920 000,00

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

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией администрации городского округа город Воронеж (вх. от 18.10.2023 № 52/3-1-22/183), согласно которой администрация городского округа город Воронеж считает нецелесообразным уменьшение кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 36:34:0513001:5083.

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией ГБУ ВО «ЦГКО ВО» (исх. от 25.10.2023 №52/3-12/436), согласно которой в Перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром, объект недвижимости с кадастровым номером 36:34:0513001:5083 содержит сведения о наименовании – «нежилое здание»; год завершения строительства – 2014 г., количество этажей - 5, материал стен – Смешанные, класс конструктивной системы – КС-3, группа капитальности – II, III. В результате группировки объект отнесен к группе Все ОН\ОЗС\Затратный подход, код подгруппы: 0403.

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

**В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:**

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

Анализ рынка фактических предложений (сс. 29-31 Отчета), а также выводы оценщика, представленные на с. 36, не позволяют сделать выводы о стоимости 1 кв.м.

В отчете используются аналоги, несопоставимые с объектом оценки по уровню развития инфраструктуры в районе расположения объектов. Объект оценки является многофункциональным торгово-развлекательным центром (сс. 15-23 Отчета), являющимся единственным в двух отдаленных микрорайонах города (Тенистый и Малышево). Подобранные в качестве аналогов объекты (сс. 29-36 и сс. 65-66 Отчета) расположены в густо населенных районах города с развитой инфраструктурой (от двух до трех торговых центров в квартале, схожих по своему функциональному назначению и техническим характеристикам), и не представляющие какой-либо уникальности на рынке.

Оценщик не обосновал отнесение аналога №1 (с. 60 Отчета) и объекта-аналога № 2 (сс. 65-66 Отчета) к одной зоне «центр административных районов. Аналоги №

1 и № 2 также расположены вдоль крупных автомагистралей города (Московский пр-т и ул. Димитрова).

При расчете стоимости сравнительным подходом оценщиком не учтена корректировка на красную линию. Аналог № 3 расположен на второй линии, относительно улицы Владимира Невского. Остальные аналоги и объект оценки расположены на красных линиях крупных автомагистралей. Отсутствие корректировки к аналогу № 3 (сс. 59-61 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 36:34:0513001:5083.

### **ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 16:**

<b>Члены комиссии</b>	<b>За</b>	<b>Против</b>
Сенцова Марина Владимировна	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Кнуров Александр Дмитриевич	За	
Провоторова Ольга Сергеевна	За	

за – 5 членов комиссии;

против - 0.

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

Отклонить заявление.

### **Вопрос 17.** Рассмотрение заявления

от 03.10.2023 № 402 (кадастровый номер 36:31:3800011:49).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	<b>36:31:3800011:49</b> Российская Федерация, Воронежская область, Хохольский муниципальный район, Хохольское городское поселение, рабочий поселок Хохольский, улица Свободы, зем уч 126А
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	39 953 661,40
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 оценщиков «Союз «Федерация Специалистов Оценщиков»
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	ООО «Оценка и консалтинг»
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	22 916 000,00

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 25.10.2023 №52/3-12/436), согласно которой в Перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром, земельный участок с кадастровым номером 36:31:3800011:49 имел следующий вид использования по документу: «для обеспечения деятельности организации и эксплуатации объектов промышленности». В соответствии с пунктом 55 Методических указаний № П/0336 данный объект оценки в результате группировки отнесен к сегменту 6 «Производственная деятельность» с присвоением кода расчета вида использования 06:000 «Производственная деятельность», наименование расчетной группы Все ОН\ПРОИЗВОДСТВО\ПРОМ\ ГНП.

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

**В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:**

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

**ВЫВОД**

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

Председательствующим на голосование вынесен вопрос об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 36:31:3800011:49 в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

**ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 17:**

Члены комиссии	За	Против
Сенцова Марина Владимировна	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	

Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Кнуров Александр Дмитриевич	За	
Провоторова Ольга Сергеевна	За	

за – 5 членов комиссии;  
против - 0.

**По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:**

Определить кадастровую стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером 36:31:3800011:49 в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

**Вопрос 18.** Рассмотрение заявления ООО «Эль плюс» (ОГРН 1093627001511, 396658, Воронежская область, г. Россошь, ул. Пролетарская, 71а) от 03.10.2023 № 403 (кадастровый номер 36:27:0011109:70).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Здание
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	<b>36:27:0011109:70</b> Воронежская область, р-н Россошанский, г. Россошь, ул. Воровского, д. 2
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	32 113 401,88
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.)	18 650 516,00

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 25.10.2023 №52/3-12/436), согласно которой в Перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром, объект капитального строительства с кадастровым номером 36:27:0011109:70 содержал следующую информацию о наименовании объекта: «магазин, бытовое обслуживание», вид объекта недвижимости – здание; год завершения строительства – 2014 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 № 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 статьи 11 Федерального закона об оценочной деятельности в Российской Федерации №135-ФЗ, согласно которому 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.

Отчет содержит противоречие в определении места расположения аналога №1: в таблице 56 (с. 105) типовая территориальная зона, в которой расположен данный объект, определена как «спальные микрорайоны среднеэтажной застройки», тогда как в таблице 72 (с. 123) она определена как «индивидуальные жилые дома». Вместе с тем, отнесение места расположения аналога №1 к зоне спальных микрорайонов среднеэтажной застройки не обосновано, поскольку данный аналог находится среди объектов индивидуальной жилой застройки, согласно информации публичной кадастровой карты Росреестра.

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

При применении метода корректировок без обоснования не учтено различие объекта оценки, не имеющего подземных этажей, и аналогов №№ 1-3, доля площади которых приходится на подземную часть (таблица 43, с. 93).

**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 36:27:0011109:70.

**ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 18:**

<b>Члены комиссии</b>	<b>За</b>	<b>Против</b>
Сенцова Марина Владимировна	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Кнуров Александр Дмитриевич	За	
Провоторова Ольга Сергеевна	За	

за – 5 членов комиссии;

против - 0.

**По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:**

Отклонить заявление.

**Вопрос 19.** Рассмотрение заявления ООО «Агрокультура Воронеж» (ОГРН 1087232002043, 394016, г. Воронеж, Московский проспект, 19Б, оф.417) от 03.10.2023 № 405 (кадастровый номер 36:28:6200006:46).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	<b>36:28:6200006:46</b> Воронежская обл, р-н Семилукский, с Новосильское, ул Школьная, уч №22
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	7 645 133,40
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	АО «Воронежстройинформ»
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	4 302 485,00

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 25.10.2023 №52/3-12/436), согласно которой в Перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром, земельный участок с кадастровым номером 36:28:6200006:46 содержал следующий вид использования по документу: «Для размещения и обслуживания зданий зерноскладов и крытого тока». В соответствии с пунктом 55 Методических указаний № П/0336 данный объект оценки в результате группировки отнесен к сегменту 6 «Производственная деятельность» с присвоением кода расчета вида использования 01:150 «Хранение и переработка сельскохозяйственной продукции. Размещение зданий, сооружений, используемых для производства, хранения, первичной и глубокой переработки сельскохозяйственной продукции», наименование расчетной группы Все ОН\ПРОИЗВОДСТВО\ПРОМ\СНП.

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

моделирования.

**В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:**

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

**ВЫВОД**

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

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

Председательствующим на голосование вынесен вопрос об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 36:28:6200006:46 в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

**ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 19:**

<b>Члены комиссии</b>	<b>За</b>	<b>Против</b>
Сенцова Марина Владимировна	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	-	-
Кнуров Александр Дмитриевич	За	
Провоторова Ольга Сергеевна	За	

за – 4 членов комиссии;  
против - 0.

**По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:**

Определить кадастровую стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером 36:28:6200006:46 в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

**Вопрос 20.** Рассмотрение заявления  
406 (кадастровый номер 36:27:0010417:130).

от 03.10.2023 №

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Здание
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	<b>36:27:0010417:130</b> Воронежская область, р-н Россошанский, г Россошь, пл. Октябрьская, д. 197

Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	3 712 420,40
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.)	1 155 898,00

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 25.10.2023 №52/3-12/436), согласно которой в Перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром, объект капитального строительства с кадастровым номером 36:27:0010417:130 содержал следующую информацию о наименовании объекта: «Здание-магазин хозяйственных товаров», вид объекта недвижимости – Здание; год завершения строительства – 2007 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 № 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 0401 «Магазины до 250 кв.м, за исключением киосков, павильонов, ларьков», наименование расчетной группы Все ОН\ОЗС\Затратный подход.

Кадастровая стоимость данного объекта рассчитывалась сравнительным подходом на основе УПКС здания.

**В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:**

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

В отчете отсутствует обоснование применения справочника Ко-Инвест в рамках сравнительного подхода (сс. 110-111 Отчета).

При проведении корректировки на местоположение в соответствии с типовой территориальной зоной в зависимости от статуса населенного пункта оценщик

необоснованно относит аналог № 2 к населенным пунктам в ближайшем окружении областного центра (сс. 106-107 Отчета).

При проведении корректировки на местоположение в соответствии с типовой территориальной зоной в пределах города оценщик необоснованно относит аналог № 2 к «центрам административных районов города», так как с. Землянск Семилукского района не является городским населенным пунктом и не имеет территориального деления, сопоставимого с типовыми зонами, приведенными в справочнике под редакцией Л.А. Лейфера, на который ссылается оценщик на с. 106 Отчета.

Кроме того, не обосновано применение корректировки на тип объекта (с. 114 Отчета), так как объект оценки, как и объекты-аналоги, согласно сведениям ЕГРН является отдельно стоящим зданием магазина.

### **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 36:27:0010417:130.

#### ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 20:

<b>Члены комиссии</b>	<b>За</b>	<b>Против</b>
Сенцова Марина Владимировна	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Кнуров Александр Дмитриевич	За	
Провоторова Ольга Сергеевна	За	

за – 5 членов комиссии;  
против - 0.

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

Отклонить заявление.

**Вопрос 21.** Рассмотрение заявления ООО «Эль плюс» (ОГРН 1093627001511, 396658, Воронежская область, г. Россошь, ул. Пролетарская, 71а) от 03.10.2023 № 407 (кадастровый номер 36:27:0011703:121).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Здание
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	<b>36:27:0011703:121</b> Воронежская область, р-н Россошанский, г. Россошь, ул. Пролетарская, д. 71-а
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	25 024 081,30
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 организация Ассоциация «Русское общество оценщиков»
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	ООО «Оценка Черноземья»
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	17 969 317,00

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 25.10.2023 №52/3-12/436), согласно которой в Перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром, объект капитального строительства с кадастровым номером 36:27:0011703:121 содержал следующую информацию о наименовании объекта: «нежилое здание», вид объекта недвижимости – здание; год завершения строительства – 2006 г., количество этажей – 2, материал стен – кирпичные, класс конструктивной системы – КС-1.

В соответствии с пунктом 55 Методических указаний № 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 36:27:0011703:121 в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

**ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 21:**

Члены комиссии	За	Против
Сенцова Марина Владимировна	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	



Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Волков Владимир Викторович	За	
Кнуров Александр Дмитриевич	За	
Провоторова Ольга Сергеевна	За	

за – 6 членов комиссии;  
против - 0.

**По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:**

Определить кадастровую стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером 36:27:0011703:121 в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

**Вопрос 22-26.** Рассмотрение заявления

от 03.10.2023 № 408

(кадастровые номера 36:34:0208079:73, 36:34:0208079:158, 36:34:0208079:4179, 36:34:0208079:4180, 36:34:0208079:20013).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	<b>36:34:0208079:73</b> Воронежская обл, г Воронеж, ул Торпедо, 45г
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	15 447 740,00
Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.
Сведения о СРО оценщиков, члены которой осуществили определение рыночной стоимости объекта недвижимости	Саморегулируемая организация «Региональная ассоциация оценщиков»
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	ООО НК «Конус-В»
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	11 122 300,00

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	<b>36:34:0208079:158</b> Воронежская область, г Воронеж, ул Торпедо, 45 п
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	24 133 258,99
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 НК «Конус-В»
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	17 314 200,00

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	<b>36:34:0208079:4179</b> Воронежская обл, г Воронеж, ул Торпедо, 45ц
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	9 463 496,58
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 НК «Конус-В»
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	6 835 400,00

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	<b>36:34:0208079:4180</b> г. Воронеж, ул. Торпедо, 45д
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	5 803 028,48
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.)	4 169 300,00

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	<b>36:34:0208079:20013</b> Воронежская область, г Воронеж, ул Торпедо, д 45а
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	77 500 132,04
Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.
Сведения о СРО оценщиков, члены которой осуществили определение рыночной стоимости объекта недвижимости	Саморегулируемая организация «Региональная ассоциация оценщиков»
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	ООО НК «Конус-В»
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	55 686 200,00

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 администрации городского округа город Воронеж (вх. от 18.10.2023 № 52/3-1-22/183), согласно которой администрация городского округа город Воронеж считает нецелесообразным уменьшение кадастровой стоимости объектов недвижимости с кадастровыми номерами 36:34:0208079:73, 36:34:0208079:158, 36:34:0208079:4179, 36:34:0208079:4180, 36:34:0208079:20013.

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией ГБУ ВО «ЦГКО ВО» (исх. от 25.10.2023 №52/3-12/436), согласно которой в Перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром,

земельный участок с кадастровым номером 36:34:0208079:73 содержит следующий вид использования по документу: «Цех»;

земельный участок с кадастровым номером 36:34:0208079:158 содержит следующий вид использования по документу: «Завод»;

земельный участок с кадастровым номером 36:34:0208079:4179 содержит следующий вид использования по документу: «для проектирования и строительства производственной базы III класса вредности»;

земельный участок с кадастровым номером 36:34:0208079:4180 содержал следующий вид использования по документу: «для проектирования и строительства производственной базы III класса вредности»;

земельный участок с кадастровым номером 36:34:0208079:20013 содержал следующий вид использования по документу: «промышленные предприятия и коммунально-складские организации III-V классов вредности».

В соответствии с пунктом 55 Методических указаний № П/0336 данные объекты оценки в результате группировки отнесены к сегменту 6 «Производственная деятельность» с присвоением кода расчета вида использования 06:000 «Производственная деятельность», наименование расчетной группы 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. 13 ФСО № 7 «Наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано».

В отчете на с. 44 в рамках наиболее эффективного использования, оценщиком сделан вывод о целесообразности объединения всех объектов оценки. Данный вывод не соответствует требованиям п. 13 ФСО № 7 в части максимизации продуктивности единого земельного участка, тогда как наиболее ликвидными объектами на рынке могут являться земельные участки меньшей 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 36:34:0208079:73.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 22:

<b>Члены комиссии</b>	<b>За</b>	<b>Против</b>
Иволгин Роман Вячеславович	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Волков Владимир Викторович	За	
Кнуров Александр Дмитриевич	За	
Провоторова Ольга Сергеевна	За	

за – 7 членов комиссии;

против - 0.

Председательствующим на голосование вынесен вопрос об отклонении заявления о пересмотре кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 36:34:0208079:158.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 23:

<b>Члены комиссии</b>	<b>За</b>	<b>Против</b>
Иволгин Роман Вячеславович	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Волков Владимир Викторович	За	
Кнуров Александр Дмитриевич	За	
Провоторова Ольга Сергеевна	За	

за – 7 членов комиссии;  
против - 0.

Председательствующим на голосование вынесен вопрос об отклонении заявления о пересмотре кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 36:34:0208079:4179.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 24:

<b>Члены комиссии</b>	<b>За</b>	<b>Против</b>
Иволгин Роман Вячеславович	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Волков Владимир Викторович	За	
Кнуров Александр Дмитриевич	За	
Провоторова Ольга Сергеевна	За	

за – 7 членов комиссии;  
против - 0.

Председательствующим на голосование вынесен вопрос об отклонении заявления о пересмотре кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 36:34:0208079:4180.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 25:

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

за – 6 членов комиссии;  
против - 0.

Председательствующим на голосование вынесен вопрос об отклонении заявления о пересмотре кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 36:34:0208079:20013.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 26:

<b>Члены комиссии</b>	<b>За</b>	<b>Против</b>
Иволгин Роман Вячеславович	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Волков Владимир Викторович	За	
Кнуров Александр Дмитриевич	За	
Провоторова Ольга Сергеевна	За	

за – 7 членов комиссии;  
против - 0.

**По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:**

Отклонить заявление.

**Вопрос 27.** Рассмотрение заявления ООО «Воронежсельмаш» (ОГРН 1103668017551, 394056, г. Воронеж, ул. Солдатское поле, 285/5) от 05.10.2023 № 412 (кадастровый номер 36:34:0347001:208).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Здание
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	<b>36:34:0347001:208</b> Воронежская область, г. Воронеж, ул. Солдатское поле, д. 285/5
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	77 949 878,40
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 «ФИНКОН ЭКСПЕРТ»
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	67 026 000,00

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

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией администрации городского округа город Воронеж (вх. от 18.10.2023 № 52/3-1-22/183), согласно которой администрация городского округа город Воронеж считает

нецелесообразным уменьшение кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 36:34:0347001:208.

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией ГБУ ВО «ЦГКО ВО» (исх. от 25.10.2023 №52/3-12/436), согласно которой в Перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром, объект недвижимости с кадастровым номером 36:34:0347001:208 содержал сведения о наименовании – «Административно-бытовой корпус с встроенными офисными помещениями и демонстрационным залом», площадь – 3 129,3 кв. м., год завершения строительства – 2012 г., этажность – 2, количество подземных этажей – 0, материал стен – Кирпичные, класс конструктивной системы – КС-1, группа капитальности – I. В результате группировки объект отнесён к группе Все ОН\ОЗС\Затратный подход, код подгруппы: 0603.

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 36:34:0347001:208 в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

**ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 27:**

<b>Члены комиссии</b>	<b>За</b>	<b>Против</b>
Иволгин Роман Вячеславович	За	
Сенцова Марина Владимировна	-	-
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Волков Владимир Викторович	За	
Кнуров Александр Дмитриевич	За	
Провоторова Ольга Сергеевна	За	

за – 6 членов комиссии;  
против - 0.

**По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:**

Определить кадастровую стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером 36:34:0347001:208 в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

**Вопрос 28.** Рассмотрение заявления ООО «Воронежсельмаш» (ОГРН 1103668017551, 394056, г. Воронеж, ул. Солдатское поле, 285/5) от 05.10.2023 № 413 (кадастровый номер 36:34:0347001:193).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	<b>36:34:0347001:193</b> Воронежская область, г Воронеж, ул Солдатское Поле, 285/5
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	123 764 000,00
Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.
Сведения о СРО оценщиков, члены которой осуществили определение рыночной стоимости объекта недвижимости	Саморегулируемая организация Ассоциация «Русское общество оценщиков»
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	ООО «ФИНКОН ЭКСПЕРТ»
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	83 016 000,00

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

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией администрации городского округа город Воронеж (вх. от 18.10.2023 № 52/3-1-22/183), согласно которой администрация городского округа город Воронеж считает нецелесообразным уменьшение кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 36:34:0347001:193.

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией ГБУ ВО «ЦГКО ВО» (исх. от 25.10.2023 №52/3-12/436), согласно которой в Перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром, земельный участок с кадастровым номером 36:34:0347001:193 имел следующий вид использования по документу: «Развитие промышленно-коммунальных территорий». В соответствии с пунктом 55 Методических указаний № П/0336 данный объект оценки в результате группировки отнесён к 6 сегменту «Производственная деятельность» с присвоением кода расчета вида использования 06:000 «Производственная деятельность», наименование



расчетной подгруппы: Все ОНПРОИЗВОДСТВОПРОМВоронеж.

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

**В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:**

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

**ВЫВОД**

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

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 36:34:0347001:193 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>
Сенцова Марина Владимировна	-	-
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Волков Владимир Викторович	За	
Кнуров Александр Дмитриевич	За	
Провоторова Ольга Сергеевна	За	

за – 5 членов комиссии;  
против - 0.

**По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:**

Определить кадастровую стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером 36:34:0347001:193 в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

**Вопрос 29.** Рассмотрение заявления

от 06.10.2023 № 421 (кадастровый номер 36:12:0100033:421).

Предметом спора является:

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

Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	<b>36:12:0100033:421</b> Воронежская обл., Кантемировский район, р.п. Кантемировка, ул. Декабристов, 131а, участок 9в
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	1 484 057,93
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.)	1 170 300,00

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 25.10.2023 №52/3-12/436), согласно которой в Перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром, земельный участок с кадастровым номером 36:12:0100033:421 имел следующий вид использования по документу: «Обслуживание автотранспорта». В соответствии с пунктом 55 Методических указаний № П/0336 данный объект оценки в результате группировки отнесен к сегменту 7 «Транспорт» с присвоением кода расчета вида использования 07:023 «Автомобильный транспорт. Под оборудование для открытых стоянок автомобильного транспорта», наименование расчетной группы Все ОН\ТРАНСПОРТ\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 36:12:0100033:421 в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

**ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 29:**

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

за – 6 членов комиссии;  
против - 0.

**По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:**

Определить кадастровую стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером 36:12:0100033:421 в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

**Вопрос 30-35.** Рассмотрение заявления АО «Воронежская хлебная база» (ОГРН 1023601570090, 394028, г. Воронеж, ул. Туполева, 5А) от 06.10.2023 № 414 (кадастровые номера 36:34:0305005:73, 36:34:0305005:74, 36:34:0305005:75, 36:34:0305005:76, 36:34:0305005:77, 36:34:0305005:78).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	<b>36:34:0305005:73</b> Воронежская обл, г Воронеж, ул Туполева, 5-а, участок 1
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	77 895 492,48
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 «СОЮЗ»
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	ООО «ОРИДОН»
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	19 400 000,00

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	<b>36:34:0305005:74</b> Воронежская область, г Воронеж, ул Туполева, 5а, участок 2
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	66 938 352,80
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 «СОЮЗ»
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	ООО «ОРИДОН»
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	20 100 000,00

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	<b>36:34:0305005:75</b> Воронежская область, г Воронеж, ул Туполева, 5-а, уч 3
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	23 695 241,04
Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.
Сведения о СРО оценщиков, члены которой осуществили определение рыночной стоимости объекта недвижимости	Ассоциация Саморегулируемая организация оценщиков «СОЮЗ»
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	ООО «ОРИДОН»
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	5 300 000,00

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	<b>36:34:0305005:76</b> Воронежская обл, г Воронеж, ул Туполева, 5-а, участок 4

Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	29 293 944,00
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	Ассоциация Саморегулируемая организация оценщиков «СОЮЗ»
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	ООО «ОРИДОН»
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	6 600 000,00

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	<b>36:34:0305005:77</b> Воронежская область, г Воронеж, ул Туполева, 5-а, уч 5
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	10 603 379,20
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	Ассоциация Саморегулируемая организация оценщиков «СОЮЗ»
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	ООО «ОРИДОН»
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	2 400 000,00

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	<b>36:34:0305005:78</b> Воронежская область, г Воронеж, ул Туполева, 5а, участок 6
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	50 359 918,40
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	Ассоциация Саморегулируемая организация оценщиков «СОЮЗ»
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	ООО «ОРИДОН»
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	15 200 000,00

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

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией администрации городского округа город Воронеж (вх. от 18.10.2023 № 52/3-1-22/183), согласно которой администрация городского округа город Воронеж считает нецелесообразным уменьшение кадастровой стоимости объектов недвижимости с кадастровыми номерами 36:34:0305005:73, 36:34:0305005:74, 36:34:0305005:75, 36:34:0305005:76, 36:34:0305005:77, 36:34:0305005:78.

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией ГБУ ВО «ЦГКО ВО» (исх. от 25.10.2023 №52/3-12/436), согласно которой в Перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром,

земельный участок с кадастровым номером 36:34:0305005:73 имел следующий вид использования по документу: «Производственная база»;

земельный участок с кадастровым номером 36:34:0305005:74 имел следующий вид использования по документу: «под производственную базу»;

земельный участок с кадастровым номером 36:34:0305005:75 имел следующий вид использования по документу: «под производственную базу»;

земельный участок с кадастровым номером 36:34:0305005:76 имел следующий вид использования по документу: «Производственная база»;

земельный участок с кадастровым номером 36:34:0305005:77 имел следующий вид использования по документу: «Производственная база»;

земельный участок с кадастровым номером 36:34:0305005:78 имел следующий вид использования по документу: «под производственную базу».

В соответствии с пунктом 55 Методических указаний № П/0336 данные объекты оценки в результате группировки отнесены к сегменту 6 «Производственная деятельность» с присвоением кода расчета вида использования 06:000 «Производственная деятельность», наименование расчетной группы Все ОН\ПРОИЗВОДСТВО\ПРОМ\ Воронеж.

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

**В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:**

При составлении отчета нарушено требование пп. 3 п. 2 ФСО VI, согласно которому, отчет должен содержать достаточное количество сведений, позволяющее

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

На с. 76 отчета оценщик приводит данные исследования АКГ Инвест Оценка «Кластерное деление г. Воронежа», согласно которому объект оценки расположен в 16 кластере «Промзона Левого берега» с диапазоном средних удельных цен продажи земельных участков для вида разрешенного использования «индустриальная застройка» - 800 - 1900 руб./кв. м., однако итоговая величина рыночной стоимости за 1 кв.м, согласно расчетам в Отчете, составляет 632 руб./кв.м., что ниже нижней границы указанного интервала.

На с. 86 в отчете без обоснования в качестве объекта оценки используется усредненный (условный) по площади земельный участок, тогда как объектами оценки являются шесть самостоятельных земельных участков, имеющих индивидуальные характеристики. При использовании такого подхода оценщиком не учтена транспортная доступность каждого объекта, их форма и конфигурация, наличие железнодорожной ветки и пр. характеристики.

Разница между датой оценки и датами предложений аналогов №№ 1, 2, 4 и 5 превышает год. При этом в табл. 3 и 4 на сс. 106-107 отсутствует корректировка на дату предложения. Информация о сроках экспозиции земельных участков населенных пунктов составляет в среднем 5 месяцев (с. 82), следовательно, отказ от использования корректировки на дату оценки/дату предложения не обоснован.

На с. 99 при проведении корректировки на передаваемые имущественные права необоснованно используется значение корректирующего коэффициента для земельных участков категории земель промышленности, тогда как оцениваемые земельные участки относятся к категории земель населенных пунктов.

На с. 100 необоснованно проведена корректировка на вид разрешенного использования для объекта оценки и всех используемых аналогов.

На с. 102 при корректировке на местоположение в рамках сравнительного подхода не обосновано применение ценностных коэффициентов для объектов оценки и аналогов.

В отчете на сс. 106-107 отсутствует обоснование величины «удельного веса показателя» в таблице 3 и 4.

## **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 36:34:0305005:73.

### ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 30:

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

Провоторова Ольга Сергеевна	За	
-----------------------------	----	--

за – 7 членов комиссии;  
против - 0.

Председательствующим на голосование вынесен вопрос об отклонении заявления о пересмотре кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 36:34:0305005:74.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 31:

<b>Члены комиссии</b>	<b>За</b>	<b>Против</b>
Иволгин Роман Вячеславович	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Волков Владимир Викторович	За	
Кнуров Александр Дмитриевич	За	
Провоторова Ольга Сергеевна	За	

за – 7 членов комиссии;  
против - 0.

Председательствующим на голосование вынесен вопрос об отклонении заявления о пересмотре кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 36:34:0305005:75.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 32:

<b>Члены комиссии</b>	<b>За</b>	<b>Против</b>
Иволгин Роман Вячеславович	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Волков Владимир Викторович	За	
Кнуров Александр Дмитриевич	За	
Провоторова Ольга Сергеевна	За	

за – 7 членов комиссии;  
против - 0.

Председательствующим на голосование вынесен вопрос об отклонении заявления о пересмотре кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 36:34:0305005:76.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 33:

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

за – 6 членов комиссии;



против - 0.

Председательствующим на голосование вынесен вопрос об отклонении заявления о пересмотре кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 36:34:0305005:77.

**ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 34:**

<b>Члены комиссии</b>	<b>За</b>	<b>Против</b>
Иволгин Роман Вячеславович	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Волков Владимир Викторович	За	
Кнуров Александр Дмитриевич	За	
Провоторова Ольга Сергеевна	За	

за – 7 членов комиссии;  
против - 0.

Председательствующим на голосование вынесен вопрос об отклонении заявления о пересмотре кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 36:34:0305005:78.

**ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 35:**

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

за – 6 членов комиссии;  
против - 0.

**По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:**

Отклонить заявление.

Председательствующий подвел итоги заседания и объявил заседание закрытым.

Председатель комиссии

О.С. Провоторова