



**МИНИСТЕРСТВО  
ИМУЩЕСТВЕННЫХ И ЗЕМЕЛЬНЫХ ОТНОШЕНИЙ  
ВОРОНЕЖСКОЙ ОБЛАСТИ**

---

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

**Протокол № 3**

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

13.03.2024

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

Председатель Комиссии

Ольга Александровна  
Калагастова

Секретарь Комиссии

Надежда Александровна  
Герасимова

**ПРИСУТСТВОВАЛИ:**

***члены Комиссии:***

Заместитель руководителя  
Управления Росреестра по Воронежской области  
(заместитель председателя)

Роман Вячеславович  
Иволгин

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

Консультант исполнительного аппарата  
Ассоциации «Совет муниципальных образований  
Воронежской области»

Александр Дмитриевич  
Кнуров

**Присутствовали:**

Директор ГБУ ВО «ЦГКО ВО»	Сергей Николаевич Третьяков
Начальник отдела методологии оценки и мониторинга рынка недвижимости ГБУ ВО «ЦГКО ВО»	Елена Вячеславовна Немцова
Представитель по доверенности ПК «Гаражный №3»	Евгений Васильевич Чанчин
Председатель правления ПК «Гаражный №3»	Сергей Викторович Лобков

**Докладчик Ольга Александровна Калагастова**

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

**ПОВЕСТКА ДНЯ:**

1. Рассмотрение заявления от 12.02.2024 № 52/3-1-17/22 (кадастровый номер 36:34:0506015:369).
2. Рассмотрение заявления от 12.02.2024 № 52/3-1-17/22 (кадастровый номер 36:34:0506015:370).
3. Рассмотрение заявления ПК «Гаражный №3» (396070, г. Нововоронеж, ул. Космонавтов, д. 6) от 12.02.2024 № 52/3-1-17/23 (кадастровый номер 36:33:0002603:26).
4. Рассмотрение заявления ООО «Русское поле» (ОГРН 1173668032647, 397500, Воронежская область, г. Бутурлиновка, ул. Красная, д. 48) от 15.02.2024 № 52/3-1-17/27 (кадастровый номер 36:05:0100063:40).
5. Рассмотрение заявления ООО «РусПати» (ОГРН 1073667008491, 396020, Воронежская область, Рамонский район, рп. Рамонь, ул. 50 лет ВЛКСМ, д. 3) от 15.02.2024 № 52/3-1-17/28 (кадастровый номер 36:25:0100042:13).
6. Рассмотрение заявления ГСК «Электрон» (ОГРН 1023601582025, 394065, г. Воронеж, пр-кт Патриотов, д.11/3) от 15.02.2024 № 52/3-1-17/29 (кадастровый номер 36:34:0508001:135).
7. Рассмотрение заявления ГСК «Электрон» (ОГРН 1023601582025, 394065, г. Воронеж, пр-кт Патриотов, д.11/3) от 15.02.2024 № 52/3-1-17/29 (кадастровый номер 36:34:0508001:136).
8. Рассмотрение заявления ЗАО «АВС Фарбен» (ОГРН 1023601232379, 396689, Воронежская область, Ольховатский район, п. Бугаевка, ул. Ломоносова, 84) от 28.02.2024 № 52/3-1-17/40 (кадастровый номер 36:12:0100050:9).
9. Рассмотрение заявления ЗАО «АВС Фарбен» (ОГРН 1023601232379, 396689, Воронежская область, Ольховатский район, п. Бугаевка, ул. Ломоносова, 84) от 28.02.2024 № 52/3-1-17/40 (кадастровый номер 36:11:0100017:239).

10. Рассмотрение заявления ЗАО «АВС Фарбен» (ОГРН 1023601232379, 396689, Воронежская область, Ольховатский район, п. Бугаевка, ул. Ломоносова, 84) от 28.02.2024 № 52/3-1-17/40 (кадастровый номер 36:18:0100040:332).

11. Рассмотрение заявления

от 15.02.2024 № 52/3-1-17/31 (кадастровый номер 36:14:0000000:616).

12. Рассмотрение заявления ООО «Аннанефтепродукт» (ОГРН 1023600509459, 396254, Воронежская область, Аннинский район, пгт. Анна, ул. Энгельса, д.12) от 19.02.2024 № 52/3-1-17/32 (кадастровый номер 36:01:0010449:5).

13. Рассмотрение заявления ООО «Аннанефтепродукт» (ОГРН 1023600509459, 396254, Воронежская область, Аннинский район, пгт. Анна, ул. Энгельса, д.12) от 19.02.2024 № 52/3-1-17/32 (кадастровый номер 36:01:0010452:2).

14. Рассмотрение заявления ООО «Аннанефтепродукт» (ОГРН 1023600509459, 396254, Воронежская область, Аннинский район, пгт. Анна, ул. Энгельса, д.12) от 19.02.2024 № 52/3-1-17/32 (кадастровый номер 36:01:0010455:11).

15. Рассмотрение заявления

от 19.02.2024 № 52/3-1-17/33 (кадастровый номер 36:05:0100222:3).

16. Рассмотрение заявления

от 19.02.2024

№ 52/3-1-17/34 (кадастровый номер 36:02:0100041:21).

17. Рассмотрение заявления

от 20.02.2024 № 52/3-1-17/35 (кадастровый

номер 36:34:0208001:724).

18. Рассмотрение заявления

от 26.02.2024 № 52/3-1-17/36 (кадастровый номер 36:34:0000000:40974).

19. Рассмотрение заявления ООО «РегионСтройСпецТехника» (ОГРН 1073667026840, 394052, г. Воронеж, ул. Острогжская, д. 73, стр. лит. Д, оф. 19А) от 26.02.2024 № 52/3-1-17/37 (кадастровый номер 36:16:5500002:48).

20. Рассмотрение заявления ООО «РегионСтройСпецТехника» (ОГРН 1073667026840, 394052, г. Воронеж, ул. Острогжская, д. 73, стр. лит. Д, оф. 19А) от 26.02.2024 № 52/3-1-17/37 (кадастровый номер 36:16:5500002:234).

21. Рассмотрение заявления ООО «Агрокультура Воронеж» (ОГРН 1073610000650, 394016, г. Воронеж, Московский пр-кт, д. 196, офис 418) от 26.02.2024 № 52/3-1-17/38 (кадастровый номер 36:28:4800003:151).

22. Рассмотрение заявления ООО СХП «Агротранс» (ОГРН 1043664503321, 396730, Воронежская область, Кантемировский район, р.п. Кантемировка, ул. Полевая, зд. 27а) от 29.02.2024 № 52/3-1-17/41 (кадастровый номер 36:12:0100024:3).

23. Рассмотрение заявления ООО «База ПКЦ» (ОГРН 1123668032245, 394028, г. Воронеж, ул. Черепанова, 3, оф. 1) от 01.03.2024 № 52/3-1-17/42 (кадастровый номер 36:34:0304030:4).

24. Рассмотрение заявления ХОО «ШАГРЕНЬ» (ОГРН 1023601070096, 396460, Воронежская область, Верхнемамонский район, с. Верхний Мамон,

ул. Строительная, д. 1) от 11.03.2024 № 52/3-1-17/44 (кадастровый номер 36:06:0100005:720).

**Вопрос 1.** Рассмотрение заявления от 12.02.2024 № 52/3-1-17/22 (кадастровый номер 36:34:0506015:369).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	<b>36:34:0506015:369</b> Воронежская область, город Воронеж, ул. Холмистая, земельный участок 50д
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	12 175 060,17
Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.
Организация (ИП, частнопрактикующий оценщик), подготовившая отчет об оценке/ сведения о саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является оценщик, подготовивший отчет об оценке рыночной стоимости	ООО НК «Конус-В»/ Саморегулируемая организация «Региональная ассоциация оценщиков»
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	8 753 400,00

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

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией администрации городского округа город Воронеж (вх. от 29.02.2024 № 52/3-1-19/17), согласно которой администрация городского округа город Воронеж считает нецелесообразным уменьшение кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 36:34:0506015:369.

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией ГБУ ВО «ЦГКО ВО» (исх. от 12.03.2024 № 52/3-12/115), согласно которой в Перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром, земельный участок с кадастровым номером 36:34:0506015:369, площадью 4 641 кв.м, имел следующий вид использования по документу: «производственная база». В соответствии с пунктом 55 методических указаний о государственной кадастровой оценке, утвержденных приказом Росреестра от 04.08.2021 № П/0336, данный объект оценки в результате группировки отнесён к 6 сегменту «Производственная деятельность» с присвоением кода расчета вида использования 06:000 «Производственная деятельность», наименование расчетной подгруппы: Все ОНПРОИЗВОДСТВОПРОМ\Воронеж.

Кадастровая стоимость данного объекта рассчитывалась сравнительным подходом (применение обосновано достаточным количеством информации об

аналогах и о ценообразующих факторах) методом статистического (регрессионного) моделирования.

**В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:**

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

Не обоснован отказ от использования аналога № 12 (с. 36 отчета), поскольку он наиболее сопоставим по площади с объектом оценки.

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

Отсутствие корректировки на удаление от центра города 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 36:34:0506015:369.

**ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 1:**

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

за – 6 членов комиссии;  
против - 0.

**По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:**

Отклонить заявление.

**Вопрос 2.** Рассмотрение заявления

от 12.02.2024 № 52/3-1-17/22 (кадастровый номер 36:34:0506015:370).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Кадастровый номер объекта	<b>36:34:0506015:370</b>

недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	Воронежская область, город Воронеж, ул. Холмистая, земельный участок 50а
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	13 638 872,00
Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.
Организация (ИП, частнопрактикующий оценщик), подготовившая отчет об оценке/ сведения о саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является оценщик, подготовивший отчет об оценке рыночной стоимости	ООО НК «Конус-В»/ Саморегулируемая организация «Региональная ассоциация оценщиков»
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	9 558 100,00

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

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией администрации городского округа город Воронеж (вх. от 29.02.2024 № 52/3-1-19/18), согласно которой администрация городского округа город Воронеж считает нецелесообразным уменьшение кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 36:34:0506015:370.

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией ГБУ ВО «ЦГКО ВО» (исх. от 12.03.2024 № 52/3-12/115), согласно которой в Перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром, земельный участок с кадастровым номером 36:34:0506015:370, площадью 5 200 кв.м, имел следующий вид использования по документу: «производственная база». В соответствии с пунктом 55 методических указаний о государственной кадастровой оценке, утвержденных приказом Росреестра от 04.08.2021 № П/0336, данный объект оценки в результате группировки отнесён к 6 сегменту «Производственная деятельность» с присвоением кода расчета вида использования 06:000 «Производственная деятельность», наименование расчетной подгруппы: Все ОНПРОИЗВОДСТВОПРОМ\Воронеж.

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

**В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:**

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

Не обоснован отказ от использования аналога № 12 (с. 36 отчета), поскольку

он наиболее сопоставим по площади с объектом оценки.

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

Отсутствие корректировки на удаление от центра города 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 36:34:0506015:370.

### **ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 2:**

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

за – 6 членов комиссии;  
против - 0.

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

Отклонить заявление.

**Вопрос 3.** Рассмотрение заявления ПК «Гаражный №3» (396070, г. Нововоронеж, ул. Космонавтов, д. 6) от 12.02.2024 № 52/3-1-17/23 (кадастровый номер 36:33:0002603:26).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	<b>36:33:0002603:26</b> Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Гаражная, 2
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	72 002 241,50
Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.
Организация (ИП, частнопрактикующий оценщик),	ООО «Эстим-Такс»/ Некоммерческое партнерство

подготовившая отчет об оценке/ сведения о саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является оценщик, подготовивший отчет об оценке рыночной стоимости	«САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ»
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	19 885 000,00

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 12.03.2024 № 52/3-12/115), согласно которой в Перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром, земельный участок с кадастровым номером 36:33:0002603:26, площадью 36 554 кв.м, имел следующий вид использования по документу: «Земли гаражей и автостоянок». В соответствии с пунктом 55 методических указаний о государственной кадастровой оценке, утвержденных приказом Росреестра от 04.08.2021 № П/0336, данный объект оценки в результате группировки отнесён к 7 сегменту «Транспорт» с присвоением кода расчета вида использования 04:092 «Обслуживание автотранспорта. Размещение отдельно стоящих и сблокированных одноэтажных гаражей, предназначенных для хранения личного автотранспорта граждан, имеющих общую внутриплощадочную транспортную и инженерную инфраструктуру (дороги, электрификацию и пр.), с возможностью размещения автомобильных моек», наименование расчетной подгруппы: Все ОН\ТРАНСПОРТ\ГНП.

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

**В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:**

При составлении отчета нарушено требование пп. б п. 22 федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611, 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.

Объекты сравнения №№ 1-3, предназначенные для размещения производственных баз и ведения производственной деятельности (сс. 58-60), ввиду различия в ценообразующих факторах необоснованно выбраны в качестве аналогов оцениваемого земельного участка, предназначенного для размещения гаражей и автостоянок (с. 4), и используемого для размещения индивидуальных гаражей (с. 87). Значимость факторов наличия водоснабжения, канализации, железнодорожной ветки (табл. 8, с. 28) для оцениваемого земельного участка не обоснована, вместе с тем, не учтены факторы местоположения объекта в пределах города и степени близости к остановкам общественного транспорта.

**ВЫВОД**

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



Председательствующим на голосование вынесен вопрос об отклонении заявления о пересмотре кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 36:33:0002603:26.

**ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 3:**

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

за – 5 членов комиссии;  
против - 0.

**По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:**

Отклонить заявление.

**Вопрос 4.** Рассмотрение заявления ООО «Русское поле» (ОГРН 1173668032647, 397500, Воронежская область, г. Бутурлиновка, ул. Красная, д. 48) от 15.02.2024 № 52/3-1-17/27 (кадастровый номер 36:05:0100063:40).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	<b>36:05:0100063:40</b> Воронежская область, Бутурлиновский район, г. Бутурлиновка, ул. Красная, 65
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	10 916 885,55
Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.
Организация (ИП, частнопрактикующий оценщик), подготовившая отчет об оценке/ сведения о саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является оценщик, подготовивший отчет об оценке рыночной стоимости	Частнопрактикующий оценщик Трюшников Юлиа Александровна/ Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков (СМАО)
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	6 703 100,00

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

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией ГБУ ВО «ЦГКО ВО» (исх. от 12.03.2024 № 52/3-12/115), согласно которой в Перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром, земельный участок с кадастровым номером 36:05:0100063:40, площадью 2 661 кв.м, имел следующий вид использования по документу: «для общественно-деловых целей (земельные участки домов-интернатов для инвалидов и престарелых)». В соответствии с пунктом 55 методических указаний о государственной кадастровой оценке, утвержденных приказом Росреестра от 04.08.2021 № П/0336, данный объект оценки в результате группировки отнесен к сегменту 3 «Общественное использование» с присвоением кода расчета вида использования 03:020 «Социальное обслуживание в целом», наименование расчетной группы: Все ОН\СОЦ\Прочие ГНП.

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

**В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:**

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

**ВЫВОД**

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

Председательствующим на голосование вынесен вопрос об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 36:05:0100063:40 в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

**ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 4:**

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

за – 6 членов комиссии;

против - 0.

**По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:**

Определить кадастровую стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером 36:05:0100063:40 в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

**Вопрос 5.** Рассмотрение заявления ООО «РусПати» (ОГРН 1073667008491, 396020, Воронежская область, Рамонский район, рп. Рамонь, ул. 50 лет ВЛКСМ,

д. 3) от 15.02.2024 № 52/3-1-17/28 (кадастровый номер 36:25:0100042:13).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	<b>36:25:0100042:13</b> Воронежская область, Рамонский район, рп. Рамонь, ул. 50 лет ВЛКСМ, д. 3
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	9 037 085,12
Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.
Организация (ИП, частнопрактикующий оценщик), подготовившая отчет об оценке/ сведения о саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является оценщик, подготовивший отчет об оценке рыночной стоимости	Частнопрактикующий оценщик Трюшниковая Юлия Александровна/ Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков (СМАО)
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	6 265 300,00

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 12.03.2024 № 52/3-12/115), согласно которой в Перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром, земельный участок с кадастровым номером 36:25:0100042:13, площадью 1 868,0 кв.м, имел следующий вид использования по документу: «Для эксплуатации здания кинотеатра «Колос»». В соответствии с пунктом 55 методических указаний о государственной кадастровой оценке, утвержденных приказом Росреестра от 04.08.2021 № П/0336, данный объект оценки в результате группировки отнесён к 4 сегменту «Предпринимательство» с присвоением кода расчета вида использования 03:063 «Культурное развитие. Здания, сооружения, помещения, предназначенные для размещения в них кинотеатров и кинозалов», наименование расчетной подгруппы: Все ОН\ПРЕДПРИНИМАТЕЛЬСТВО\Прочие ГНП.

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

**В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:**

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

**ВЫВОД**

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

Председательствующим на голосование вынесен вопрос об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 36:25:0100042:13 в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

**ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 5:**

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

за – 6 членов комиссии;  
против - 0.

**По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:**

Определить кадастровую стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером 36:25:0100042:13 в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

**Вопрос 6.** Рассмотрение заявления ГСК «Электрон» (ОГРН 1023601582025, 394065, г. Воронеж, пр-кт Патриотов, д. 11/3) от 15.02.2024 № 52/3-1-17/29 (кадастровый номер 36:34:0508001:135).

Предметом спора является:

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

рыночной стоимости	
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	337 382 000,00

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

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией администрации городского округа город Воронеж (вх. от 29.02.2024 № 52/3-1-19/17), согласно которой администрация городского округа город Воронеж считает нецелесообразным уменьшение кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 36:34:0508001:135.

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией ГБУ ВО «ЦГКО ВО» (исх. от 12.03.2024 № 52/3-12/115), согласно которой в Перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром, земельный участок с кадастровым номером 36:34:0508001:135, площадью 170 309 кв.м, имел следующий вид использования по документу: «Гаражи». В соответствии с пунктом 55 методических указаний о государственной кадастровой оценке, утвержденных приказом Росреестра от 04.08.2021 № П/0336, данный объект оценки в результате группировки отнесён к 7 сегменту «Транспорт» с присвоением кода расчета вида использования 04:092 «Обслуживание автотранспорта. Размещение отдельно стоящих и сблокированных одноэтажных гаражей, предназначенных для хранения личного автотранспорта граждан, имеющих общую внутриплощадочную транспортную и инженерную инфраструктуру (дороги, электрификацию и пр.), с возможностью размещения автомобильных моек», наименование расчетной подгруппы: Все ОН\ТРАНСПОРТ\Воронеж.

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

**В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:**

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

Оцениваемый земельный участок без обоснования отнесен к сегменту рынка земель под индустриальную застройку (с. 31), тогда как он используется для размещения гаражей ГСК «Электрон» в соответствии с видом разрешенного использования «гаражи» (с. 9, 10, 16).

При составлении отчета нарушено требование пп. б п. 22 федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611, согласно которому в качестве аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам.

Земельные участки, выбранные в качестве аналогов №№ 1, 3 (с. 46, 48), без обоснования отнесены к одному сегменту рынка с объектом оценки; информация о

возможности их использования аналогично оцениваемому земельному участку не приведена. Выбранные в качестве аналогов земельные участки несопоставимы с объектом оценки по ценообразующим факторам: значимость наличия водоснабжения, канализации, газоснабжения, железнодорожной ветки (табл. 10, с. 38) для оцениваемого земельного участка не обоснована.

При составлении отчета нарушено требование пп. в п. 11 федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611, согласно которому в отчете должен быть приведен анализ фактических данных о ценах сделок и(или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен.

Анализ рынка (сс. 31-37) не содержит данных о ценах сделок и (или) предложений с земельными участками из сегмента рынка, к которому относится оцениваемый земельный участок при его фактическом использовании.

### **ВЫВОД**

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

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

#### ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 6:

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

за – 6 членов комиссии;  
против - 0.

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

Отклонить заявление.

**Вопрос 7.** Рассмотрение заявления ГСК «Электрон» (ОГРН 1023601582025, 394065, г. Воронеж, пр-кт Патриотов, д.11/3) от 15.02.2024 № 52/3-1-17/29 (кадастровый номер 36:34:0508001:136).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	<b>36:34:0508001:136</b> Воронежская область, г. Воронеж в коммунальной зоне южнее пр. Патриотов уч. №4
Кадастровая стоимость объекта	338 872 818,60

недвижимости (руб.)	
Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.
Организация (ИП, частнопрактикующий оценщик), подготовившая отчет об оценке/ сведения о саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является оценщик, подготовивший отчет об оценке рыночной стоимости	Частнопрактикующий оценщик Трюшников Юлиа Александровна/ Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков (СМАО)
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	231 401 000,00

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

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией администрации городского округа город Воронеж (вх. от 29.02.2024 № 52/3-1-19/17), согласно которой администрация городского округа город Воронеж считает нецелесообразным уменьшение кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 36:34:0508001:136.

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией ГБУ ВО «ЦГКО ВО» (исх. от 12.03.2024 № 52/3-12/115), согласно которой в Перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром, земельный участок с кадастровым номером 36:34:0508001:136, площадью 116 810 кв.м, имел следующий вид использования по документу: «Гаражи». В соответствии с пунктом 55 методических указаний о государственной кадастровой оценке, утвержденных приказом Росреестра от 04.08.2021 № П/0336, данный объект оценки в результате группировки отнесён к 7 сегменту «Транспорт» с присвоением кода расчета вида использования 04:092 «Обслуживание автотранспорта. Размещение отдельно стоящих и сблокированных одноэтажных гаражей, предназначенных для хранения личного автотранспорта граждан, имеющих общую внутриплощадочную транспортную и инженерную инфраструктуру (дороги, электрификацию и пр.), с возможностью размещения автомобильных моек», наименование расчетной подгруппы: Все ОН\ТРАНСПОРТ\Воронеж.

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

**В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:**

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

Оцениваемый земельный участок без обоснования отнесен к сегменту рынка земель под индустриальную застройку (с. 31), тогда как он используется для размещения гаражей ГСК «Электрон» в соответствии с видом разрешенного использования «гаражи» (сс. 9, 10, 16).

При составлении отчета нарушено требование пп. б п. 22 федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611, согласно которому в качестве аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам.

Земельные участки, выбранные в качестве аналогов №№ 1, 3 (сс. 46, 48), без обоснования отнесены к одному сегменту рынка с объектом оценки; информация о возможности их использования аналогично оцениваемому земельному участку не приведена. Выбранные в качестве аналогов земельные участки несопоставимы с объектом оценки по ценообразующим факторам: значимость наличия водоснабжения, канализации, газоснабжения, железнодорожной ветки (табл. 10, с. 38) для оцениваемого земельного участка не обоснована.

При составлении отчета нарушено требование пп. в п. 11 федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611, согласно которому в отчете должен быть приведен анализ фактических данных о ценах сделок и(или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен.

Анализ рынка (сс. 31-37) не содержит данных о ценах сделок и (или) предложений с земельными участками из сегмента рынка, к которому относится оцениваемый земельный участок при его фактическом использовании.

### **ВЫВОД**

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

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

#### ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 7:

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

за – 6 членов комиссии;  
против - 0.

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

Отклонить заявление.



**Вопрос 8.** Рассмотрение заявления ЗАО «АВС Фарбен» (ОГРН 1023601232379, 396689, Воронежская область, Ольховатский район, п. Бугаевка, ул. Ломоносова, 84) от 28.02.2024 № 52/3-1-17/40 (кадастровый номер 36:12:0100050:9).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	<b>36:12:0100050:9</b> Воронежская область Кантемировский район, рп. Кантемировка, ул. Пугачева, 23б
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	6 011 614,24
Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.
Организация (ИП, частнопрактикующий оценщик), подготовившая отчет об оценке/ сведения о саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является оценщик, подготовивший отчет об оценке рыночной стоимости	Частнопрактикующий оценщик Трюшниковая Юлия Александровна/ Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков (СМАО)
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	3 327 600,00

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

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией ГБУ ВО «ЦГКО ВО» (исх. от 12.03.2024 №52/3-12/115), согласно которой в Перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром, земельный участок с кадастровым номером 36:12:0100050:9, площадью 1 168,0 кв.м, имел следующий вид использования по документу: «магазины». В соответствии с пунктом 55 методических указаний о государственной кадастровой оценке, утвержденных приказом Росреестра от 04.08.2021 № П/0336, данный объект оценки в результате группировки отнесён к 4 сегменту «Предпринимательство» с присвоением кода расчета вида использования 04:040 «Магазины. Здания, сооружения, помещения, предназначенные для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5 000 кв. м», наименование расчетной подгруппы: Все ОН\ПРЕДПРИНИМАТЕЛЬСТВО\Прочие ГНП.

Кадастровая стоимость данного объекта рассчитывалась сравнительным подходом 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 36:12:0100050:9 в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

#### ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 8:

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

за – 6 членов комиссии;  
против - 0.

#### По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Определить кадастровую стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером 36:12:0100050:9 в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

**Вопрос 9.** Рассмотрение заявления ЗАО «АВС Фарбен» (ОГРН 1023601232379, 396689, Воронежская область, Ольховатский район, п. Бугаевка, ул. Ломоносова, 84) от 28.02.2024 № 52/3-1-17/40 (кадастровый номер 36:11:0100017:239).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	<b>36:11:0100017:239</b> Воронежская область, Каменский район, пгт. Каменка, ул. Ленина, 18
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	4 703 536,11
Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.
Организация (ИП, частнопрактикующий оценщик), подготовившая отчет об оценке/ сведения о саморегулируемой организации оценщиков, членом	Частнопрактикующий оценщик Трюшникова Юлия Александровна/ Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков (СМАО)

которой является оценщик, подготовивший отчет об оценке рыночной стоимости	
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	2 905 400,00

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

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией ГБУ ВО «ЦГКО ВО» (исх. от 12.03.2024 №52/3-12/115), согласно которой в Перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром, земельный участок с кадастровым номером 36:11:0100017:239, площадью 897,0 кв.м, имел следующий вид использования по документу: «магазины продовольственные и промтоварные». В соответствии с пунктом 55 методических указаний о государственной кадастровой оценке, утвержденных приказом Росреестра от 04.08.2021 № П/0336, данный объект оценки в результате группировки отнесён к 4 сегменту «Предпринимательство» с присвоением кода расчета вида использования 04:040 «Магазины. Здания, сооружения, помещения, предназначенные для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5 000 кв. м», наименование расчетной подгруппы: Все ОН\ПРЕДПРИНИМАТЕЛЬСТВО\Прочие ГНП.

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

**В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:**

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

**ВЫВОД**

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

Председательствующим на голосование вынесен вопрос об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 36:11:0100017:239 в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

**ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 9:**

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

за – 6 членов комиссии;

против - 0.

**По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:**

Определить кадастровую стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером 36:11:0100017:239 в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

**Вопрос 10.** Рассмотрение заявления ЗАО «АВС Фарбен» (ОГРН 1023601232379, 396689, Воронежская область, Ольховатский район, п. Бугаевка, ул. Ломоносова, 84) от 28.02.2024 № 52/3-1-17/40 (кадастровый номер 36:18:0100040:332).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	<b>36:18:0100040:332</b> Воронежская область, Ольховатский район, рп. Ольховатка, ул. Пролетарская,13
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	4 959 582,48
Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.
Организация (ИП, частнопрактикующий оценщик), подготовившая отчет об оценке/ сведения о саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является оценщик, подготовивший отчет об оценке рыночной стоимости	Частнопрактикующий оценщик Трюшников Юлиа Александровна/ Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков (СМАО)
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	2 965 100,00

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

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией ГБУ ВО «ЦГКО ВО» (исх. от 12.03.2024 № 52/3-12/115), согласно которой в Перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром, земельный участок с кадастровым номером 36:18:0100040:332, площадью 1 062,0 кв.м

, имел следующий вид использования по документу: «Под магазин». В соответствии с пунктом 55 методических указаний о государственной кадастровой оценке, утвержденных приказом Росреестра от 04.08.2021 № П/0336, данный объект оценки в результате группировки отнесён к 4 сегменту «Предпринимательство» с присвоением кода расчета вида использования 04:040 «Магазины. Здания, сооружения, помещения, предназначенные для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5 000 кв. м», наименование расчетной подгруппы: Все ОНПРЕДПРИНИМАТЕЛЬСТВО\Прочие ГНП.

Кадастровая стоимость данного объекта рассчитывалась сравнительным

подходом методом статистического (регрессионного) моделирования.

**В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:**

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

**ВЫВОД**

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

Председательствующим на голосование вынесен вопрос об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 36:18:0100040:332 в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

**ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 10:**

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

за – 6 членов комиссии;  
против - 0.

**По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:**

Определить кадастровую стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером 36:18:0100040:332 в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

**Вопрос 11.** Рассмотрение заявления

от 15.02.2024 № 52/3-1-17/31 (кадастровый номер 36:14:0000000:616).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	<b>36:14:0000000:616</b> Воронежская область, Лискинский район, г. Лиски, ул. А. Матросова, 63
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	11 743 120,48
Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.

<p>Организация (ИП, частнопрактикующий оценщик), подготовившая отчет об оценке/ сведения о саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является оценщик, подготовивший отчет об оценке рыночной стоимости</p>	<p>Частнопрактикующий оценщик Трюшникова Юлия Александровна/ Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков (СМАО)</p>
<p>Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)</p>	<p>7 170 200,00</p>

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

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией ГБУ ВО «ЦГКО ВО» (исх. от 12.03.2024 №52/3-12/115), согласно которой в Перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром, земельный участок с кадастровым номером 36:14:0000000:616, площадью 8 863 кв.м, имел следующий вид использования по документу: «для размещения склада газовых баллонов, для строительства нежилого помещения-склада, под размещение нежилого помещения». В соответствии с пунктом 55 методических указаний о государственной кадастровой оценке, утвержденных приказом Росреестра от 04.08.2021 № П/0336, данный объект оценки в результате группировки отнесен к сегменту 6 «Производственная деятельность» с присвоением кода расчета вида использования 06:090 «Склады. Размещение сооружений, имеющих назначение по временному хранению, распределению и перевалке грузов (за исключением хранения стратегических запасов), не являющихся частями производственных комплексов, на которых был создан груз: промышленные базы, склады, погрузочные терминалы и доки, за исключением железнодорожных перевалочных складов», наименование расчетной группы: Все ОН\ПРОИЗВОДСТВО\ПРОМ\ГНП.

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

**В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:**

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

### **ВЫВОД**

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

Председательствующим на голосование вынесен вопрос об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 36:14:0000000:616 в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

**ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 11:**

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

за – 6 членов комиссии;  
против - 0.

**По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:**

Определить кадастровую стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером 36:14:0000000:616 в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

**Вопрос 12.** Рассмотрение заявления ООО «Аннанефтепродукт» (ОГРН 1023600509459, 396254, Воронежская область, Аннинский район, пгт. Анна, ул. Энгельса, д.12) от 19.02.2024 № 52/3-1-17/32 (кадастровый номер 36:01:0010449:5).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	<b>36:01:0010449:5</b> Воронежская область, Аннинский район, пгт. Анна, ул. Гнездилова, строение 102 а
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	6 414 478,56
Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.
Организация (ИП, частнопрактикующий оценщик), подготовившая отчет об оценке/ сведения о саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является оценщик, подготовивший отчет об оценке рыночной стоимости	АО «Воронежстройинформ»/ Саморегулируемая организация Ассоциация «Русское общество оценщиков»
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	4 015 462,00

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

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией ГБУ ВО «ЦГКО ВО» (исх. от 12.03.2024 № 52/3-12/115), согласно которой в Перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром, земельный участок с кадастровым номером 36:01:0010449:5, площадью 4 933 кв.м, имел следующий вид использования по документу: «Под промышленные предприятия». В соответствии с пунктом 55 методических указаний о государственной кадастровой оценке, утвержденных приказом Росреестра от 04.08.2021 № П/0336, данный объект оценки в результате группировки отнесен к сегменту 6 «Производственная деятельность» с присвоением кода расчета вида использования 06:000 «Под промышленные предприятия», наименование расчетной группы: Все ОНПРОИЗВОДСТВО\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.**

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 36:01:0010449:5 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	
Кнуров Александр Дмитриевич	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	-	
Калагастова Ольга Александровна	За	

за – 5 членов комиссии;

против - 0.



**По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:**

Определить кадастровую стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером 36:01:0010449:5 в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

**Вопрос 13.** Рассмотрение заявления ООО «Аннанефтепродукт» (ОГРН 1023600509459, 396254, Воронежская область, Аннинский район, пгт. Анна, ул. Энгельса, д.12) от 19.02.2024 № 52/3-1-17/32 (кадастровый номер 36:01:0010452:2).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	<b>36:01:0010452:2</b> Воронежская область, Аннинский район, пгт. Анна, ул. Энгельса, д. 12 а
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	8 938 467,30
Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.
Организация (ИП, частнопрактикующий оценщик), подготовившая отчет об оценке/ сведения о саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является оценщик, подготовивший отчет об оценке рыночной стоимости	АО «Воронежстройинформ»/ Саморегулируемая организация Ассоциация «Русское общество оценщиков»
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	5 104 530,00

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 12.03.2024 № 52/3-12/115), согласно которой в Перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром, земельный участок с кадастровым номером 36:01:0010452:2, площадью 6 595 кв.м, имел следующий вид использования по документу: «Для производственных целей». В соответствии с пунктом 55 методических указаний о государственной кадастровой оценке, утвержденных приказом Росреестра от 04.08.2021 № П/0336, данный объект оценки в результате группировки отнесен к сегменту б «Производственная деятельность» с присвоением кода расчета вида использования 06:000 «Под промышленные предприятия», наименование расчетной группы: Все ОНПРОИЗВОДСТВО\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.**

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 36:01:0010452:2 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	
Кнуров Александр Дмитриевич	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	-	
Калагастова Ольга Александровна	За	

за – 5 членов комиссии;

против - 0.

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

Определить кадастровую стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером 36:01:0010452:2 в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

**Вопрос 14.** Рассмотрение заявления ООО «Аннанефтепродукт» (ОГРН 1023600509459, 396254, Воронежская область, Аннинский район, пгт. Анна, ул. Энгельса, д.12) от 19.02.2024 № 52/3-1-17/32 (кадастровый номер 36:01:0010455:11).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	<b>36:01:0010455:11</b> Воронежская область, Аннинский район, пгт. Анна, ул. Дорожная, д. 6 а

Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	1 533 086,10
Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.
Организация (ИП, частнопрактикующий оценщик), подготовившая отчет об оценке/ сведения о саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является оценщик, подготовивший отчет об оценке рыночной стоимости	АО «Воронежстройинформ»/ Саморегулируемая организация Ассоциация «Русское общество оценщиков»
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	1 123 395,00

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 12.03.2024 № 52/3-12/115), согласно которой в Перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром, земельный участок с кадастровым номером 36:01:0010455:11, площадью 1365 кв.м, имел следующий вид использования по документу: «Для производственных нужд». В соответствии с пунктом 55 методических указаний о государственной кадастровой оценке, утвержденных приказом Росреестра от 04.08.2021 № П/0336, данный объект оценки в результате группировки отнесен к сегменту 6 «Производственная деятельность» с присвоением кода расчета вида использования 06:000 «Под промышленные предприятия», 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.**

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 36:01:0010455:11 в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

**ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 14:**

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

за – 5 членов комиссии;  
против - 0.

**По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:**

Определить кадастровую стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером 36:01:0010455:11 в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

**Вопрос 15.** Рассмотрение заявления

от 19.02.2024 № 52/3-1-17/33 (кадастровый номер 36:05:0100222:3).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	<b>36:05:0100222:3</b> Воронежская область, Бутурлиновский район, г. Бутурлиновка, ул. Совхозная, 9А
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	5 083 246,20
Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.
Организация (ИП, частнопрактикующий оценщик), подготовившая отчет об оценке/ сведения о саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является оценщик, подготовивший отчет об оценке рыночной стоимости	ООО «Антэкс»/ Саморегулируемая организация «Региональная ассоциация оценщиков»

Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	4 027 000,00
------------------------------------------------------------	--------------

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 12.03.2024 № 52/3-12/115), согласно которой в Перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром, земельный участок с кадастровым номером 36:05:0100222:3, площадью 2 505 кв.м, имел следующий вид использования по документу: «Заправка транспортных средств». В соответствии с пунктом 55 методических указаний о государственной кадастровой оценке, утвержденных приказом Росреестра от 04.08.2021 № П/0336, данный объект оценки в результате группировки отнесён к 6 сегменту «Производственная деятельность» с присвоением кода расчета вида использования 04:095 «Объекты придорожного сервиса. Размещение автозаправочных станций (бензиновых, газовых)», наименование расчетной подгруппы: Все ОНПРОИЗВОДСТВО\ АЗС-ПС\ГНП.

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

**В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:**

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

**ВЫВОД**

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

Председательствующим на голосование вынесен вопрос об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 36:05:0100222:3 в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

**ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 15:**

Члены комиссии	За	Против
Иволгин Роман Вячеславович	За	
Кнуров Александр Дмитриевич	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Калагастова Ольга Александровна	За	

за – 6 членов комиссии;  
против - 0.

**По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:**

Определить кадастровую стоимость объекта недвижимости с кадастровым

номером 36:05:0100222:3 в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

**Вопрос 16.** Рассмотрение заявления

от 19.02.2024

№ 52/3-1-17/34 (кадастровый номер 36:02:0100041:21).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	<b>36:02:0100041:21</b> Воронежская область, Бобровский район, г. Бобров, ул. 22 Января, 1 Б
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	7 105 150,80
Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.
Организация (ИП, частнопрактикующий оценщик), подготовившая отчет об оценке/ сведения о саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является оценщик, подготовивший отчет об оценке рыночной стоимости	ООО «Антэкс»/ Саморегулируемая организация «Региональная ассоциация оценщиков»
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	5 752 000,00

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

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией администрации Бобровского муниципального района Воронежской области (вх. от 06.03.2024 № 52/3-1-19/21), согласно которой администрация Бобровского муниципального района Воронежской области возражает против снижения кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 36:02:0100041:21.

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией ГБУ ВО «ЦГКО ВО» (исх. от 12.03.2024 № 52/3-12/115), согласно которой в Перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром, земельный участок с кадастровым номером 36:05:0100222:3, площадью 2 959 кв.м, имел следующий вид использования по документу: «Для обслуживания АЗС». В соответствии с пунктом 55 методических указаний о государственной кадастровой оценке, утвержденных приказом Росреестра от 04.08.2021 № П/0336, данный объект оценки в результате группировки отнесён к 6 сегменту «Производственная деятельность» с присвоением кода расчета вида использования 04:095 «Объекты придорожного сервиса. Размещение автозаправочных станций (бензиновых, газовых)», наименование расчетной подгруппы: Все ОНПРОИЗВОДСТВО\ АЗС-ПС\ГНП.

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

**В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:**

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

**ВЫВОД**

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

Председательствующим на голосование вынесен вопрос об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 36:02:0100041:21 в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

**ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 16:**

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

за – 6 членов комиссии;  
против - 0.

**По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:**

Определить кадастровую стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером 36:02:0100041:21 в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

**Вопрос 17.** Рассмотрение заявления  
от 20.02.2024 № 52/3-1-17/35 (кадастровый  
номер 36:34:0208001:724).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	<b>36:34:0208001:724</b> Воронежская область, г. Воронеж, ул. Антонова-Овсеенко, 7
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	118 128 230,22
Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была

	установлена его кадастровая стоимость.
Организация (ИП, частнопрактикующий оценщик), подготовившая отчет об оценке/ сведения о саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является оценщик, подготовивший отчет об оценке рыночной стоимости	ООО «Оценка и консалтинг»/ Саморегулируемая организация оценщиков «Союз «Федерация Специалистов Оценщиков»
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	98 614 000,00

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

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией администрации городского округа город Воронеж (вх. от 29.02.2024 № 52/3-1-19/18), согласно которой администрация городского округа город Воронеж считает нецелесообразным уменьшение кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 36:34:0208001:724.

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией ГБУ ВО «ЦГКО ВО» (исх. от 12.03.2024 № 52/3-12/115), согласно которой в Перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром, земельный участок с кадастровым номером 36:34:0208001:724, площадью 47 229 кв.м, имел следующий вид использования по документу: «Автобаза». В соответствии с пунктом 55 методических указаний о государственной кадастровой оценке, утвержденных приказом Росреестра от 04.08.2021 № П/0336, данный объект оценки в результате группировки отнесен к сегменту 6 «Производственная деятельность» с присвоением кода расчета вида использования 06:000 «Под промышленные предприятия», наименование расчетной группы Все ОНПРОИЗВОДСТВОПРОМ\Воронеж.

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

**В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:**

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

**ВЫВОД**

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

Председательствующим на голосование вынесен вопрос об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 36:34:0208001:724 в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.



ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 17:

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

за – 6 членов комиссии;  
против - 0.

**По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:**

Определить кадастровую стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером 36:34:0208001:724 в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

**Вопрос 18.** Рассмотрение заявления

от 26.02.2024 № 52/3-1-17/36 (кадастровый номер 36:34:0000000:40974).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	<b>36:34:0000000:40974</b> Воронежская область, г. Воронеж, ул. Карла Либкнехта, 33в
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	3 572 721,92
Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.
Организация (ИП, частнопрактикующий оценщик), подготовившая отчет об оценке/ сведения о саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является оценщик, подготовивший отчет об оценке рыночной стоимости	Частнопрактикующий оценщик Трюшников Юлиа Александровна/ Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков (СМАО)
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	2 537 000,00

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 07.03.2024 № 52/3-1-19/23), согласно которой администрация городского округа город Воронеж считает нецелесообразным уменьшение кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 36:34:0000000:40974.

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией ГБУ ВО «ЦГКО ВО» (исх. от 12.03.2024 № 52/3-12/115), согласно которой в Перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром, земельный участок с кадастровым номером 36:34:0000000:40974, площадью 376 кв.м, имел следующий вид использования по документу: «для проектирования и строительства магазина товаров первой необходимости». В соответствии с пунктом 55 методических указаний о государственной кадастровой оценке, утвержденных приказом Росреестра от 04.08.2021 № П/0336, данный объект оценки в результате группировки отнесён к 4 сегменту «Предпринимательство» с присвоением кода расчета вида использования 04:040 «Магазины. Здания, сооружения, помещения, предназначенные для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5 000 кв. м», наименование расчетной подгруппы: Все ОНПРЕДПРИНИМАТЕЛЬСТВО\Воронеж.

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

**В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:**

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

В рамках анализа рынка на сс. 30-31 отчета оценщиком представлены предложения по земельным участкам под коммерческую застройку в г. Воронеж в диапазоне 3 274 – 9 841 руб./кв.м, однако на с. 35 оценщик без обоснования делает вывод о диапазоне цен предложений земельных участков, аналогичных оцениваемому – 2 917-9 841 руб./кв.м, что вводит в заблуждение.

При составлении отчета нарушено требование пп. б п. 22 федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611, «в качестве аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам».

Не обосновано использование аналога № 1 в рамках расчета рыночной стоимости оцениваемого земельного участка. На с. 43 отчета оценщик утверждает, что при выборе аналогов, сопоставимых объекту оценки, был учтен фактор площади земельного участка, обеспеченность коммуникациями, расположение относительно красной линии. Однако площадь аналога № 1 значительно отличается от площади объекта оценки (с. 48). Кроме того, аналог № 1, в отличие от объекта оценки, расположен внутри квартала.

В отчете необоснованно применена корректировка на местоположение в пределах населенного пункта (с. 49, с. 50). В таблице 12 (с. 49 отчета) аналог № 1 отнесен к «району прилегающий к крупной автомагистрали», однако аналог № 1 также может быть отнесен к «удаленным микрорайонам, входящим в городскую черту». Аналоги № 2 и № 3 отнесены к «районам массовой многоэтажной застройки», однако аналог № 2 также может быть отнесен к зоне «промзоны и прилегающие к ним районы», аналог № 3 – к «району массовой малоэтажной застройки». Кроме того, местоположение объекта оценки необоснованно определено как «район массовой малоэтажной застройки». Оценщиком не приведены критерии выбора местоположения в пределах населенного пункта для аналогов № 1, № 2, № 3, а также для объекта оценки.

### **ВЫВОД**

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

Председательствующим на голосование вынесен вопрос об отклонении заявления о пересмотре кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 36:34:0000000:40974.

#### ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 18:

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

за – 6 членов комиссии;

против - 0.

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

Отклонить заявление.

**Вопрос 19.** Рассмотрение заявления ООО «РегионСтройСпецТехника» (ОГРН 1073667026840, 394052, г. Воронеж, ул. Острогжская, д. 73, стр. лит. Д, оф. 19А) от 26.02.2024 № 52/3-1-17/37 (кадастровый номер 36:16:5500002:48).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	<b>36:16:5500002:48</b> Воронежская область, Новоусманский район, центральная часть кадастрового квартала 36:16:5500002
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	122 932 725,30
Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости

	на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.
Организация (ИП, частнопрактикующий оценщик), подготовившая отчет об оценке/ сведения о саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является оценщик, подготовивший отчет об оценке рыночной стоимости	ООО «Оценка и консалтинг»/ Саморегулируемая организация оценщиков «Союз «Федерация Специалистов Оценщиков»
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	59 045 000,00

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

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией администрации Новоусманского муниципального района Воронежской области (вх. от 07.03.2024 № 52/3-1-19/22), согласно которой администрация Новоусманского муниципального района Воронежской области возражает против снижения кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 36:16:5500002:48.

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией ГБУ ВО «ЦГКО ВО» (исх. от 12.03.2024 № 52/3-12/115), согласно которой в Перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром, земельный участок с кадастровым номером 36:16:5500002:48, площадью 204 309 кв.м, имел следующий вид использования по документу: «недропользование». В соответствии с пунктом 55 методических указаний о государственной кадастровой оценке, утвержденных приказом Росреестра от 04.08.2021 № П/0336, данный объект оценки в результате группировки отнесен к 6 сегменту «Производственная деятельность» с присвоением кода расчета вида использования 06:010 «Недропользование. Осуществление геологических изысканий, разведка и добыча полезных ископаемых открытым (карьеры, отвалы) способом», наименование расчетной подгруппы: Все ОНПРОИЗВОДСТВО\ПРОМ\Карьеры.

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

**В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:**

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

В рамках определения рыночной стоимости на с. 71 отчета в качестве аналогов без обоснования используются объекты, удельные показатели рыночной стоимости которых находятся в нижней границе диапазона цен предложения земельных участков, аналогичных объекту оценки (237 руб/кв.м - 500 руб/кв.м).

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

При описании корректировки на местоположение на с. 60 отчета оценщик указывает на зависимость стоимости земельных участков от расположения относительно областного центра. Однако в рамках расчета на с. 71 отчета без обоснования отсутствует поправка на расстояние до областного центра.

В рамках определения рыночной стоимости на с. 71 поправка на типовую зону в пределах города применена необоснованно (с. 61, с. 71), поскольку объект оценки, а также аналоги, используемые в рамках расчета, расположены вне границ населенного пункта.

### **ВЫВОД**

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

Председательствующим на голосование вынесен вопрос об отклонении заявления о пересмотре кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 36:16:5500002:48.

#### ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 19:

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

за – 6 членов комиссии;  
против - 0.

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

Отклонить заявление.

**Вопрос 20.** Рассмотрение заявления ООО «РегионСтройСпецТехника» (ОГРН 1073667026840, 394052, г. Воронеж, ул. Острогжская, д. 73, стр. лит. Д, оф. 19А) от 26.02.2024 № 52/3-1-17/37 (кадастровый номер 36:16:5500002:234).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Кадастровый номер объекта	<b>36:16:5500002:234</b>

недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	Воронежская область, Новоусманский район, центральная часть кадастрового квартала 36:16:5500002
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	136 870 891,47
Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.
Организация (ИП, частнопрактикующий оценщик), подготовившая отчет об оценке/ сведения о саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является оценщик, подготовивший отчет об оценке рыночной стоимости	ООО «Оценка и консалтинг»/ Саморегулируемая организация оценщиков «Союз «Федерация Специалистов Оценщиков»
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	66 370 000,00

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

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией администрации Новоусманского муниципального района Воронежской области (вх. от 07.03.2024 №52/3-1-19/22), согласно которой администрация Новоусманского муниципального района Воронежской области возражает против снижения кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 36:16:5500002:234.

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией ГБУ ВО «ЦГКО ВО» (исх. от 12.03.2024 №52/3-12/115), согласно которой в Перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром, земельный участок с кадастровым номером 36:16:5500002:234, площадью 229 653 кв.м, имел следующий вид использования по документу: «недропользование». В соответствии с пунктом 55 методических указаний о государственной кадастровой оценке, утвержденных приказом Росреестра от 04.08.2021 № П/0336, данный объект оценки в результате группировки отнесён к 6 сегменту «Производственная деятельность» с присвоением кода расчета вида использования 06:010 «Недропользование. Осуществление геологических изысканий, разведка и добыча полезных ископаемых открытым (карьеры, отвалы) способом», наименование расчетной подгруппы: Все ОН\ПРОИЗВОДСТВО\ПРОМ\Карьеры.

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

**В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:**

При составлении отчета нарушено требование пп. 3 п. 2 федерального стандарта оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200, согласно которому отчет должен

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

В рамках определения рыночной стоимости на с. 71 отчета в качестве аналогов без обоснования используются объекты, удельные показатели рыночной стоимости которых находятся в нижней границе диапазона цен предложения земельных участков, аналогичных объекту оценки (237 руб/кв.м - 500 руб/кв.м).

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

При описании корректировки на местоположение на с. 60 отчета оценщик указывает на зависимость стоимости земельных участков от расположения относительно областного центра. Однако в рамках расчета на с. 71 отчета без обоснования отсутствует поправка на расстояние до областного центра.

В рамках определения рыночной стоимости на с. 71 поправка на типовую зону в пределах города применена необоснованно (с. 61, с. 71), поскольку объект оценки, а также аналоги, используемые в рамках расчета, расположены вне границ населенного пункта.

## **ВЫВОД**

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

Председательствующим на голосование вынесен вопрос об отклонении заявления о пересмотре кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 36:16:5500002:234.

### ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 20:

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

за – 6 членов комиссии;

против - 0.

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

Отклонить заявление.

**Вопрос 21.** Рассмотрение заявления ООО «Агрокультура Воронеж» (ОГРН 1073610000650, 394016, г. Воронеж, Московский пр-кт, д. 19б, офис 418) от 26.02.2024 № 52/3-1-17/38 (кадастровый номер 36:28:4800003:151).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	<b>36:28:4800003:151</b> Воронежская область, Семилюкский район, с. Медвежье, ул. Центральная, уч. 1А
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	6 421 296,00
Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.
Организация (ИП, частнопрактикующий оценщик), подготовившая отчет об оценке/ сведения о саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является оценщик, подготовивший отчет об оценке рыночной стоимости	АО «Воронежстройинформ»/ Саморегулируемая организация Ассоциация «Русское общество оценщиков»
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	3 934 230,00

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 12.03.2024 № 52/3-12/115), согласно которой в Перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром, земельный участок с кадастровым номером 36:28:4800003:151, площадью 19 770 кв.м, имел следующий вид использования по документу: «Обеспечение сельскохозяйственного производства». В соответствии с пунктом 55 методических указаний о государственной кадастровой оценке, утвержденных приказом Росреестра от 04.08.2021 № П/0336, данный объект оценки в результате группировки отнесён к 6 сегменту «Производственная деятельность» с присвоением кода расчета вида использования 01:180 «Обеспечение сельскохозяйственного производства в целом. Включает коды расчета вида использования 01:181, 01:182», наименование расчетной подгруппы: Все 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:**

При составлении отчета нарушено требование пп. д п. 22 федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611, согласно которому при



применении метода корректировок каждый аналог сравнивается с объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), выявляются различия объектов по этим факторам, и цена аналога или ее удельный показатель корректируется по выявленным различиям.

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

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

### **ВЫВОД**

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

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

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

#### ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 21:

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

за – 5 членов комиссии;  
против - 0.

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

Отклонить заявление.

**Вопрос 22.** Рассмотрение заявления ООО СХП «Агротранс» (ОГРН 1043664503321, 396730, Воронежская область, Кантемировский район, р.п. Кантемировка, ул. Полевая, зд. 27а) от 29.02.2024 № 52/3-1-17/41 (кадастровый номер 36:12:0100024:3).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение	<b>36:12:0100024:3</b> Воронежская область, Кантемировский

и адрес (при наличии)	район, р.п. Кантемировка, ул. Полевая, 71
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	27 800 500,00
Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.
Организация (ИП, частнопрактикующий оценщик), подготовившая отчет об оценке/ сведения о саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является оценщик, подготовивший отчет об оценке рыночной стоимости	ООО «Афина Паллада»/ Некоммерческое партнерство «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ»
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	3 400 000,00

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 12.03.2024 № 52/3-12/115), согласно которой в Перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром, земельный участок с кадастровым номером 36:12:0100024:3, площадью 25000 кв.м, имел следующий вид использования по документу: «для размещения промышленных и сельскохозяйственных предприятий». В соответствии с пунктом 55 методических указаний о государственной кадастровой оценке, утвержденных приказом Росреестра от 04.08.2021 № П/0336, данный объект оценки в результате группировки отнесён к 6 сегменту «Производственная деятельность» с присвоением кода расчета вида использования 06:000 «Производственная деятельность», наименование расчетной подгруппы: Все ОНПРОИЗВОДСТВОПРОМГНП.

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

**В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:**

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

На с. 42 отчета оценщик указал, что учел фактор расположения относительно красной линии, тогда как в расчетной таблице сс. 43 – 44 данный фактор отсутствует.

У аналогов № 1 и № 2 отсутствует подробное описание адреса, что не

позволяет сделать вывод о наличии коммуникаций, транспортной доступности и наличии свободного доступа к участку.

Аналог № 3 расположен вне границ населенного пункта, в 400 м от автодороги. Отсутствие корректировки на наличие коммуникаций не обосновано.

В отчете отсутствует анализ соответствия корректирующих коэффициентов справочника оценщика недвижимости («Земельные участки Часть 1, Часть 2» - Нижний Новгород, 2020 г. под редакцией Лейфера Л.А.) рыночным условиям на дату оценки. Применение данных коэффициентов не обосновано.

Применение корректировки на торг для неактивного рынка не обосновано.

Описание корректировки на местоположение на с. 46 отчета противоречит корректировке в расчетной таблице (использована только корректировка на статус населенного пункта). Отнесение с. Верхняя Хава к райцентрам с развитой промышленностью, а р.п. Кантемировка к райцентрам сельскохозяйственных районов не обосновано.

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

Отсутствие корректировок на удаление от центра населенного пункта, наличие асфальтированного подъезда, расположение относительно автомагистралей 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 36:12:0100024:3.

#### **ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 22:**

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

за – 6 членов комиссии;

против - 0.

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

Отклонить заявление.

**Вопрос 23.** Рассмотрение заявления ООО «База ПКЦ» (ОГРН 1123668032245, 394028, г. Воронеж, ул. Черепанова, 3, оф. 1) от 01.03.2024 № 52/3-1-17/42

(кадастровый номер 36:34:0304030:4).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	<b>36:34:0304030:4</b> Воронежская область, г. Воронеж, ул. Черепанова, 3
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	46 381 424,97
Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.
Организация (ИП, частнопрактикующий оценщик), подготовившая отчет об оценке/ сведения о саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является оценщик, подготовивший отчет об оценке рыночной стоимости	ООО «ЦЕНТР ОЦЕНКИ И АУДИТА»/ Ассоциация саморегулируемая организация оценщиков «Свободный Оценочный Департамент»
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	32 621 000,00

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 07.03.2024 № 52/3-1-19/23), согласно которой администрация городского округа город Воронеж считает нецелесообразным уменьшение кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 36:34:0304030:4.

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией ГБУ ВО «ЦГКО ВО» (исх. от 12.03.2024 № 52/3-12/115), согласно которой в Перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром, земельный участок с кадастровым номером 36:34:0304030:4 содержал следующий вид использования по документу: «Фактически занимаемый предприятием». В соответствии с пунктом 55 методических указаний о государственной кадастровой оценке, утвержденных приказом Росреестра от 04.08.2021 № П/0336, данный объект оценки в результате группировки отнесен к сегменту 6 «Производственная деятельность» с присвоением кода расчета вида использования 06:000 «Производственная деятельность», наименование расчетной группы: Все ОН\ПРОИЗВОДСТВО\ПРОМ\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. б п. 22 федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденного приказом

Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611, согласно которому в качестве аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам.

Земельный участок, выбранный в качестве аналога № 1 (сс. 47-49), без обоснования отнесен к одному сегменту рынка с объектом оценки, тогда как информация о возможности его использования аналогично оцениваемому земельному участку не приведена.

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

Информация о наличии у аналога № 3 (с. 54-55) подъездных путей с твердым покрытием (с. 70) не подтверждена.

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

При применении метода корректировок без обоснования не учтено различие объекта оценки и аналогов по фактору расстояния до центра города. Отказ от учета фактора расстояния до центра города при корректировке на местоположение не обоснован, тогда как данная корректировка рекомендована используемым источником информации (Справочник оценщика недвижимости - 2022. Земельные участки. Часть I. Под редакцией Л.А. Лейфера. Издательство - Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2022, стр. 198).

## **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 36:34:0304030:4.

### ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 23:

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

за – 6 членов комиссии;  
против - 0.

**По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:**

Отклонить заявление.

**Вопрос 24.** Рассмотрение заявления ХООО «ШАГРЕНЬ» (ОГРН 1023601070096, 396460, Воронежская область, Верхнемамонский район, с. Верхний Мамон, ул. Строительная, д. 1) от 11.03.2024 № 52/3-1-17/44 (кадастровый номер 36:06:0100005:720).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	<b>36:06:0100005:720</b> Воронежская область обл., Верхнемамонский р-н., с. Верхний Мамон, ул. Правды, 4Б
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	37 620 109,64
Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.
Организация (ИП, частнопрактикующий оценщик), подготовившая отчет об оценке/ сведения о саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является оценщик, подготовивший отчет об оценке рыночной стоимости	ООО НК «Конус-В»/ Саморегулируемая организация «Региональная ассоциация оценщиков»
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	28 965 100,00

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

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией ГБУ ВО «ЦГКО ВО» (исх. от 12.03.2024 № 52/3-12/115), согласно которой в Перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром, земельный участок с кадастровым номером 36:06:0100005:720 площадью 14 548 кв. м имел следующий вид использования по документу: «Для предпринимательской деятельности». В соответствии с пунктом 55 методических указаний о государственной кадастровой оценке, утвержденных приказом Росреестра от 04.08.2021 № П/0336, данный объект оценки в результате группировки отнесён к 4 сегменту «Предпринимательство» с присвоением кода расчета вида использования 04:040 «Магазины. Здания, сооружения, помещения, предназначенные для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5 000 кв. м», наименование расчетной подгруппы: Все ОН\ПРЕДПРИНИМАТЕЛЬСТВО\СНП.

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

**В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:**

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 36:06:0100005:720 в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

**ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 24:**

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

за – 6 членов комиссии;

против - 0.

**По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:**

Определить кадастровую стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером 36:06:0100005:720 в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

Председательствующий подвел итоги заседания и объявил заседание закрытым.

Председатель комиссии

О.А. Калагастова