



**МИНИСТЕРСТВО  
ИМУЩЕСТВЕННЫХ И ЗЕМЕЛЬНЫХ ОТНОШЕНИЙ  
ВОРОНЕЖСКОЙ ОБЛАСТИ**

---

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

**Протокол № 16**

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

21.11.2023

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

Председатель Комиссии

Ольга Сергеевна  
Провоторова

Секретарь Комиссии

Екатерина Юрьевна  
Башкатова

**ПРИСУТСТВОВАЛИ:**

***члены Комиссии:***

Заместитель руководителя

Управления Росреестра по Воронежской области  
(заместитель председателя)

Роман Вячеславович  
Иволгин

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

Алексей Игоревич  
Москалев

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

Дмитрий Анатольевич  
Цыганков

Заместитель генерального директора  
ОАО «Воронежстройинформ», оценщик

Дмитрий Сергеевич  
Чернов

Заместитель министра финансов  
Воронежской области

Владимир Викторович  
Волков

Консультант исполнительного аппарата  
Ассоциации «Совет муниципальных образований  
Воронежской области»

Александр Дмитриевич  
Кнуров

**Присутствовали:**

Заместитель директора ГБУ ВО «ЦГКО ВО»

Ирина Александровна  
ЛатынинаНачальник отдела методологии оценки и  
мониторинга рынка недвижимости  
ГБУ ВО «ЦГКО ВО»Елена Вячеславовна  
Немцова**Докладчик Ольга Сергеевна Провоторова**

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

**ПОВЕСТКА ДНЯ:**

1. Рассмотрение заявления от  
25.10.2023 № 462 (кадастровый номер 36:16:1601022:153).
2. Рассмотрение заявления от 25.10.2023 № 463 (кадастровый номер  
36:14:0013901:1889).
3. Рассмотрение заявления от 25.10.2023 № 464 (кадастровый номер  
36:14:0013901:1890).
4. Рассмотрение заявления от 25.10.2023 № 465 (кадастровый номер  
36:14:0013901:2297).
5. Рассмотрение заявления ООО «СтройПодряд» (ОГРН 1143668017151, 396650, Воронежская область, г. Россошь, ул. Пролетарская, 84) от 25.10.2023 № 467 (кадастровый номер 36:14:0010701:1805).
6. Рассмотрение заявления от 26.10.2023 № 468 (кадастровый  
номер 36:27:0011705:1872).
7. Рассмотрение заявления от 26.10.2023 № 469 (кадастровый  
номер 36:27:0011705:367).
8. Рассмотрение заявления от 27.10.2023  
№ 470 (кадастровый номер 36:29:2000006:67).
9. Рассмотрение заявления ООО «КвадроПресс» (ОГРН 1123668062066, 394029, г. Воронеж, Ленинский проспект, д. 15, ком. 328) от 27.10.2023 № 471 (кадастровый номер 36:16:5300002:1010).
10. Рассмотрение заявления от 27.10.2023 № 472 (кадастровый номер 36:17:0200035:173).
11. Рассмотрение заявления от 27.10.2023  
№ 474 (кадастровый номер 36:32:0100110:168).

12. Рассмотрение заявления  
от 27.10.2023 № 475 (кадастровый номер 36:32:0100110:7).
13. Рассмотрение заявления  
от 27.10.2023 № 476 (кадастровый номер 36:10:1000041:79).
14. Рассмотрение заявления  
от 27.10.2023 № 477 (кадастровый номер 36:10:0100194:47).
15. Рассмотрение заявления ООО «Спектр» (ОГРН 1023601511450, 397903, Воронежская область, г. Лиски, ул. Фестивальная, 4а) от 27.10.2023 № 478 (кадастровый номер 36:14:0014401:58).
16. Рассмотрение заявления ООО «ТРЭК» (ОГРН 1033600027581, 394038, г. Воронеж, ул. Дорожная, д.24, оф.4) от 27.10.2023 № 479 (кадастровый номер 36:34:0506045:20).
17. Рассмотрение заявления ООО «ТРЭК» (ОГРН 1033600027581, 394038, г. Воронеж, ул. Дорожная, д.24, оф.4) от 27.10.2023 № 480 (кадастровый номер 36:01:0010433:18).
18. Рассмотрение заявления ООО «ТРЭК» (ОГРН 1033600027581, 394038, г. Воронеж, ул. Дорожная, д.24, оф.4) от 27.10.2023 № 480 (кадастровый номер 36:01:0010433:42).
19. Рассмотрение заявления ООО «Компания ГНГ» (ОГРН 1033664504554, 396651, Воронежская область, г. Россошь, площадь Танкистов, 1Д) от 27.10.2023 № 481 (кадастровый номер 36:27:0011314:149).
20. Рассмотрение заявления ООО «Компания ГНГ» (ОГРН 1033664504554, 396651, Воронежская область, г. Россошь, площадь Танкистов, 1Д) от 27.10.2023 № 481 (кадастровый номер 36:27:0011801:1440).
21. Рассмотрение заявления ООО «Компания ГНГ» (ОГРН 1033664504554, 396651, Воронежская область, г. Россошь, площадь Танкистов, 1Д) от 27.10.2023 № 481 (кадастровый номер 36:03:5400002:182).
22. Рассмотрение заявления ХООО «Шагрень» (ОГРН 1023601070096, 396460, Воронежская область, Верхнемамонский район, с. Верхний Мамон, ул. Строительная, д.1) от 30.10.2023 № 482 (кадастровый номер 36:06:0100005:720).
23. Рассмотрение заявления  
от 31.10.2023 № 483 (кадастровый номер 36:14:0017501:198).
24. Рассмотрение заявления  
от 31.10.2023 № 484 (кадастровый номер 36:14:0018603:183).
25. Рассмотрение заявления ФГБОУ ВО «ВГТУ» (ОГРН 1033600070448, 394006, г. Воронеж, ул. 20-летия Октября, д. 84) от 31.10.2023 № 486 (кадастровый номер 36:34:0405040:9).
26. Рассмотрение заявления ФГБОУ ВО «ВГТУ» (ОГРН 1033600070448, 394006, г. Воронеж, ул. 20-летия Октября, д. 84) от 31.10.2023 № 487 (кадастровый номер 36:34:0210013:5).
27. Рассмотрение заявления ФГБОУ ВО «ВГТУ» (ОГРН 1033600070448, 394006, г. Воронеж, ул. 20-летия Октября, д. 84) от 31.10.2023 № 488 (кадастровый номер 36:34:0402007:1).

28. Рассмотрение заявления ФГБОУ ВО «ВГТУ» (ОГРН 1033600070448, 394006, г. Воронеж, ул. 20-летия Октября, д. 84) от 31.10.2023 № 489 (кадастровый номер 36:34:0202022:45).

29. Рассмотрение заявления

от 31.10.2023 № 490 (кадастровый номер 36:12:0100055:444).

30. Рассмотрение заявления

от 31.10.2023 № 491

(кадастровый номер 36:27:0012233:278).

31. Рассмотрение заявления

от 31.10.2023 № 492

(кадастровый номер 36:05:0100124:234).

32. Рассмотрение заявления

от 31.10.2023 № 492

(кадастровый номер 36:05:0100124:236).

33. Рассмотрение заявления

от 31.10.2023

№ 497 (кадастровый номер 36:03:3500001:82).

34. Рассмотрение заявления ООО «Восток-Н» (ОГРН 1043600054002, 394043, г. Воронеж, ул. Ленина, д.73, литер А, помещение 41) от 31.10.2023 № 498 (кадастровый номер 36:19:0103077:106).

35. Рассмотрение заявления ООО «Восток-Н» (ОГРН 1043600054002, 394043, г. Воронеж, ул. Ленина, д.73, литер А, помещение 41) от 31.10.2023 № 498 (кадастровый номер 36:19:0103077:125).

### **Вопрос 1.** Рассмотрение заявления

от 25.10.2023 № 462 (кадастровый номер 36:16:1601022:153).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Здание
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	<b>36:16:1601022:153</b> Воронежская область, р-н Новоусманский, с. Орлово, ул. Ленина, д. 194
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	17 448 373,47
Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.
Сведения о СРО оценщиков, члены которой осуществили определение рыночной стоимости объекта недвижимости	Саморегулируемая организация Ассоциация «Межрегиональный союз оценщиков»
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	ООО «Ассоциация независимой оценки»

Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	10 635 485,32
--	---------------

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 13.11.2023 № 52/3-1-22/198), согласно которой администрация Новоусманского муниципального района Воронежской области не возражает против снижения кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 36:16:1601022:153.

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией ГБУ ВО «ЦГКО ВО» (исх. от 17.11.2023 №52/3-12/483), согласно которой в Перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром, объект капитального строительства с кадастровым номером 36:16:1601022:153 содержал следующую информацию о наименовании объекта: «Здание магазина», вид объекта недвижимости – Здание; площадь – 656,6 кв. м., год ввода в эксплуатацию – 2016 г., количество этажей (в т.ч. подземных) – 3 (1), материал стен – кирпичные, класс конструктивной системы – КС-1, группа капитальности – I.

В соответствии с пунктом 55 Методических указаний № П/0336 данный объект оценки в результате группировки отнесен к группе 4 «Объекты коммерческого назначения, предназначенные для оказания услуг населению, включая многофункционального назначения» с присвоением подгруппы 0402 «Магазины 250 и более кв. м», наименование расчетной группы «Все ОН\ОЗС\0402.02.02 Магазины 1-3 КС-1».

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

**В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:**

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

Не обосновано применение скидки на торг для неактивного рынка (сс.45, 60, 68 и 73 отчета). В п. 7.3. на сс. 30-31 отчета приведено 13 аналогов для сравнительного подхода и 10 аналогов для доходного подхода. На с. 36 отчета указано, что объект оценки имеет среднюю ликвидность и может быть реализован в срок от 3 до 6 месяцев.

Расчет стоимости сравнительным подходом выполнен на неоднородной выборке. Коэффициент вариации для аналога №1 сравнительного подхода с. 68 отчета превышает 33%.

Исключение НДС из полученного результата не обосновано. На сс. 68 и 80 отчета указана стоимость объекта оценки с НДС и без НДС.

При расчете надбавки за низкую ликвидность на с. 77 отчета оценщик без обоснования использует максимальное значение срока экспозиции.

При расчете надбавки за инвестиционный менеджмент на с. 78 отчета оценщик без обоснования использует максимальное значение вознаграждения.

При расчете надбавки за риск вложения в недвижимость на с. 77 отчета оценщик без обоснования использует максимальное значение страховых отчислений.

При составлении отчета нарушено требование пп. д п. 22 ФСО №7 «При применении метода корректировок каждый объект-аналог сравнивается с объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), выявляются различия объектов по этим факторам и цена объекта-аналога или ее удельный показатель корректируется по выявленным различиям с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки». Отсутствие корректировки на этажность в сравнительном и доходном подходе не обосновано. Объект оценки по количеству этажей отличается от аналогов.

При расчете стоимости земельного участка для аналогов сравнительного подхода на с. 67 приложения отчета в разделе местоположение объекта не обосновано отсутствуют такие характеристики как удаление от областного центра и численность населения.

### **ВЫВОД**

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

Председательствующим на голосование вынесен вопрос об отклонении заявления о пересмотре кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 36:16:1601022:153.

#### ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 1:

<b>Члены комиссии</b>	<b>За</b>	<b>Против</b>
Волков Владимир Викторович	За	
Кнуров Александр Дмитриевич	За	
Москалев Алексей Игоревич	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Провоторова Ольга Сергеевна	За	

за – 6 членов комиссии;

против - 0.

**По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:**

Отклонить заявление.

**Вопрос 2.** Рассмотрение заявления

от 25.10.2023 № 463 (кадастровый номер

36:14:0013901:1889).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Помещение
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	<b>36:14:0013901:1889</b> Воронежская область, Лискинский район, г. Лиски, ул. 40 лет Октября, 48
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	6 999 242,11
Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной

	стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.
Сведения о СРО оценщиков, члены которой осуществили определение рыночной стоимости объекта недвижимости	Некоммерческое партнерство «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ»
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	ООО «КОНСАЛТ ЧЕРНОЗЕМЬЯ»
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	5 061 240,00

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 17.11.2023 №52/3-12/483), согласно которой в Перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром, объект недвижимости с кадастровым номером 36:14:0013901:1889 содержит сведения о наименовании – «магазин-кафе (помещение №1)»; год ввода в эксплуатацию – 2014 г., количество этажей - 2, материал стен – Кирпичные, класс конструктивной системы – КС-1. В результате группировки объект отнесен к группе Все ОН\ОЗ\УПКС, код подгруппы: 0402.

Кадастровая стоимость данного объекта рассчитывалась сравнительным подходом, методом на основе среднеарифметического значения УПКС по зданию в котором расположено помещение с учетом кода подгруппы.

**В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:**

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

В качестве анализа рынка по фактическим предложениям о продаже и сдаче в аренду (сс. 22-27 Отчета), а также в качестве аналогов (сс. 78-81 Отчета) взяты объекты, не сопоставимые по своим характеристикам с объектом оценки. Объектом оценки является помещение, расположенное в здании магазина федеральной сети якорных арендаторов. Данный сегмент рынка предъявляет особые требования к функциональной составляющей потенциальных арендаторов. Рыночная стоимость таких объектов в Воронежской области существенно превышает стоимость квадратного метра среднестатистической торговой площади.

Оценщик не обосновал выбор величины операционных расходов (сс. 45-46 Отчета) в размере 18,1% для «офисных объектов класса С и ниже», объектом оценки является коммерческое помещение «магазин-кафе (помещение №1)».

**ВЫВОД**

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

Председательствующим на голосование вынесен вопрос об отклонении заявления о пересмотре кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 36:14:0013901:1889.

**ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 2:**

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

за – 7 членов комиссии;  
против - 0.

**По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:**

Отклонить заявление.

**Вопрос 3.** Рассмотрение заявления

от 25.10.2023 № 464 (кадастровый номер

36:14:0013901:1890).

Предметом спора является:

<b>Вид объекта недвижимости</b>	<b>Помещение</b>
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	<b>36:14:0013901:1890</b> Воронежская область, Лискинский район, г. Лиски, ул. 40 лет Октября, 48
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	24 266 849,18
Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.
Сведения о СРО оценщиков, члены которой осуществили определение рыночной стоимости объекта недвижимости	Некоммерческое партнерство «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ»
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	ООО «КОНСАЛТ ЧЕРНОЗЕМЬЯ»
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	17 240 306,00

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 17.11.2023 №52/3-12/483), согласно которой в Перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром, объект недвижимости с кадастровым номером 36:14:0013901:1890 содержал сведения о площади объекта – 921,2 кв.м, о наименовании – «магазин-кафе (помещение №2)»; год ввода в эксплуатацию – 2014 г., количество этажей - 2, материал стен – кирпичные, класс конструктивной системы – КС-1. В результате группировки объект отнесён к группе Все ОН\ОЗС\УПКС, код подгруппы: 0402.

Кадастровая стоимость данного объекта рассчитывалась сравнительным подходом, методом на основе среднеарифметического значения УПКС по зданию в котором расположено помещение с учетом кода подгруппы.

**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 36:14:0013901:1890 в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

**ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 3:**

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

за – 7 членов комиссии;

против - 0.

**По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:**

Определить кадастровую стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером 36:14:0013901:1890 в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

**Вопрос 4. Рассмотрение заявления**

от 25.10.2023 № 465 (кадастровый номер 36:14:0013901:2297).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Здание
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	<b>36:14:0013901:2297</b> Воронежская область, Лискинский район, г Лиски, ул 40 лет Октября, д 48-а
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	7 963 457,58
Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.
Сведения о СРО оценщиков, члены которой осуществили определение рыночной стоимости объекта недвижимости	Некоммерческое партнерство «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ»
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	ООО «КОНСАЛТ ЧЕРНОЗЕМЬЯ»
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	4 817 042,00

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 17.11.2023 №52/3-12/483), согласно которой в Перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром, объект недвижимости с кадастровым номером 36:14:0013901:2297 содержал сведения о площади - 248,30 кв.м, наименовании – «магазин»; год завершения строительства – 2018 г., количество этажей - 3, количество подземных этажей – 1, материал стен – Из прочих материалов, класс конструктивной системы – КС-3, группа капитальности - III и(или) IV. В результате группировки объект отнесен к группе Все ОН\ОЗС\Затратный подход, код подгруппы: 0401.

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

**В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:**

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

**ВЫВОД**

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

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

36:14:0013901:2297 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	
Волков Владимир Викторович	За	
Кнуров Александр Дмитриевич	За	
Москалев Алексей Игоревич	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Провоторова Ольга Сергеевна	За	

за – 7 членов комиссии;  
против - 0.

**По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:**

Определить кадастровую стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером 36:14:0013901:2297 в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

**Вопрос 5.** Рассмотрение заявления ООО «СтройПодряд» (ОГРН 1143668017151, 396650, Воронежская область, г. Россошь, ул. Пролетарская, 84) от 25.10.2023 № 467 (кадастровый номер 36:14:0010701:1805).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	<b>36:14:0010701:1805</b> Воронежская область, р-н Лискинский, г. Лиски, ул. Титова, 34
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	99 941 582,08
Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.
Сведения о СРО оценщиков, члены которой осуществили определение рыночной стоимости объекта недвижимости	Саморегулируемая организация Ассоциация «Русское общество оценщиков»
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	ООО «Оценка Черноземья»
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	67 126 288,00

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 17.11.2023 №52/3-12/483), согласно которой в Перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром, земельный участок с кадастровым номером 36:14:0010701:1805 имел следующий вид использования по документу: «Для строительства многоэтажного многоквартирного жилого дома». В соответствии с пунктом 55 Методических указаний № П/0336 данный объект оценки в результате группировки отнесён к 2 сегменту «Жилая застройка (среднеэтажная и многоэтажная)» с присвоением кода расчета вида использования 02:060 «Многоэтажная жилая застройка. Размещение многоквартирных домов высотой девять надземных этажей и выше, размещение в многоквартирном доме машиномест», наименование расчетной подгруппы: Все ОН\МЖЗ\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 36:14:0010701:1805 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	
Волков Владимир Викторович	За	
Кнуров Александр Дмитриевич	За	
Москалев Алексей Игоревич	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Провоторова Ольга Сергеевна	За	

за – 7 членов комиссии;  
против - 0.

**По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:**

Определить кадастровую стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером 36:14:0010701:1805 в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

**Вопрос 6.** Рассмотрение заявления

(кадастровый номер 36:27:0011705:1872).

Предметом спора является:	
Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	<b>36:27:0011705:1872</b> Воронежская область, Россошанский район, г Россошь, пер Школьный, 6-а
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	3 843 158,55
Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.
Сведения о СРО оценщиков, члены которой осуществили определение рыночной стоимости объекта недвижимости	Саморегулируемая организация Ассоциация «Русское общество оценщиков»
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	ООО «Оценка Черноземья»
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	2 196 740,00

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 17.11.2023 №52/3-12/483), согласно которой в Перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром, земельный участок с кадастровым номером 36:27:0011705:1872 имел следующий вид использования по документу: «Для магазина». В соответствии с пунктом 55 Методических указаний № П/0336 данный объект оценки в результате группировки отнесен к сегменту 4 «Предпринимательство» с присвоением кода расчета вида использования 04:040 «Магазины. Размещение ОКС, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5 000 кв. м», наименование расчетной группы Все ОНПРЕДПРИНИМАТЕЛЬСТВО\6 ГНП.

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

**В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:**

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

Описание зоны в пределах населенного пункта объекта оценки и аналогов не

обосновано и противоречит выписке из ЕГРН на с. 63 отчета, спутниковым снимкам публичной кадастровой карты сс. 17, 57 и 73 отчета.

Согласно выписке из ЕГРН на с. 63 отчета указано, что аналог №1 расположен в санитарно-защитной зоне ОАО «Завод ЖБК», то есть в промзоне. Это также подтверждается спутниковыми снимками публичной кадастровой карты с. 57 отчета. Отнесение аналога №1 к центрам деловой активности не обосновано. Аналог №2, согласно спутниковым снимкам публичной кадастровой карты с. 73 отчета, расположен в зоне ИЖС. Отнесение аналога №2 к центрам деловой активности не обосновано. Объект оценки расположен в центральной части города и соответствует описанию зоны – центр города. Отнесение объекта оценки к центрам деловой активности не обосновано.

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

Без обоснования отсутствуют корректировки на удаление от областного центра, на удаление от центра города, близость к остановкам общественного транспорта и численность населения.

### **ВЫВОД**

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

Председательствующим на голосование вынесен вопрос об отклонении заявления о пересмотре кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 36:27:0011705:1872.

#### ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 6:

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

за – 7 членов комиссии;  
против - 0.

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

Отклонить заявление.

**Вопрос 7.** Рассмотрение заявления

от 26.10.2023 № 469

(кадастровый номер 36:27:0011705:367).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Здание
Кадастровый номер объекта	<b>36:27:0011705:367</b>

недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	Воронежская область, р-н Россошанский, г Россошь, пер Школьный, д 6а
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	14 048 149,87
Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.
Сведения о СРО оценщиков, члены которой осуществили определение рыночной стоимости объекта недвижимости	Саморегулируемая организация Ассоциация «Русское общество оценщиков»
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	ООО «Оценка Черноземья»
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	11 018 156,00

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 17.11.2023 №52/3-12/483), согласно которой в Перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром, объект капитального строительства с кадастровым номером 36:27:0011705:367 содержал следующую информацию о наименовании объекта: «Здание - магазин», вид объекта недвижимости – Здание; площадь – 683 кв. м., год завершения строительства – 1998 г., количество этажей (в т.ч. подземных) – 2 (подвал).

В соответствии с пунктом 55 Методических указаний № П/0336 данный объект оценки в результате группировки отнесен к группе 4 «Объекты коммерческого назначения, предназначенные для оказания услуг населению, включая многофункционального назначения» с присвоением подгруппы 0402 «Магазины 250 и более кв. м», наименование расчетной группы Все ОН\ОЗС\0402.02.01 Магазины 1-3 КС-1.

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

**В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:**

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

В отчете приведена противоречивая информация в отношении аналогов №1 (г. Острогожск, ул. Каштановая, 2Б) и №3 (г. Лиски, ул. Ленина, 23):

- величина коэффициентов статуса населенного пункта аналога №1 на с. 107 и с. 113 противоречит значениям на с. 128;

- величина коэффициента зоны в пределах населенного пункта аналога №1 и №3 на с. 108 и с. 114 противоречит значениям на с. 128 и с. 129.

При расчете стоимости земельных участков для аналогов без обоснования

использован ценообразующий фактор - категория автодороги, используемый для объектов придорожного сервиса.

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

Аналоги №№ 1-2, использованные для определения стоимости земельных участков в составе единых объектов недвижимости (сс. 123-124), не относятся к одному сегменту рынка как с объектом оценки, так и с земельными участками аналогов объекта оценки.

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

Без обоснования отсутствуют корректировки на удаление от областного центра, близость к остановкам общественного транспорта и численность населения.

### **ВЫВОД**

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

Председательствующим на голосование вынесен вопрос об отклонении заявления о пересмотре кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 36:27:0011705:367.

### ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 7:

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

за – 7 членов комиссии;  
против - 0.

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

Отклонить заявление.

**Вопрос 8.** Рассмотрение заявления

от

27.10.2023 № 470 (кадастровый номер 36:29:2000006:67).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Помещение
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и	<b>36:29:2000006:67</b> Воронежская область, Таловский р-н,

адрес (при наличии)	с Бирюч, ул Колхозная, д 80"а", пом 2
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	6 104 559,84
Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.
Сведения о СРО оценщиков, члены которой осуществили определение рыночной стоимости объекта недвижимости	Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков (СМАО)
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	Частнопрактикующий оценщик Трюшникова Юлия Александровна
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	3 243 000,00

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 17.11.2023 №52/3-12/483), согласно которой в Перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром, содержались следующие сведения об объекте недвижимости с кадастровым номером 36:29:2000006:67: наименование – «часть здания магазина помещение № 2», год завершения строительства – 1989 г., количество этажей - 1, материал стен – Кирпичные, класс конструктивной системы – КС-1, группа капитальности – I. В соответствии с пунктом 55 Методических указаний № П/0336 данный объект оценки в результате группировки отнесен к группе 4 «Объекты коммерческого назначения, предназначенные для оказания услуг населению, включая многофункционального назначения» с присвоением кода подгруппы 0402 «Магазины 250 и более кв. м», наименование расчетной подгруппы «Группа 4\Все ОН\ОЗС\УПКС».

Кадастровая стоимость данного объекта рассчитывалась сравнительным подходом, методом на основе среднеарифметического значения УПКС по зданию в котором расположено помещение с учетом кода подгруппы.

При проведении государственной кадастровой оценки объектов капитального строительства в 2023 году кадастровая стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером 36:29:2000006:67 по состоянию на 01.01.2023 составила 3 047 914,56 рублей (УПКС – 7 540,61).

**В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:**

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

**ВЫВОД**

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

Председательствующим на голосование вынесен вопрос об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 36:29:2000006:67 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	
Волков Владимир Викторович	За	
Кнуров Александр Дмитриевич	За	
Москалев Алексей Игоревич	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Провоторова Ольга Сергеевна	За	

за – 7 членов комиссии;  
против - 0.

**По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:**

Определить кадастровую стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером 36:29:2000006:67 в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

**Вопрос 9.** Рассмотрение заявления ООО «КвадроПресс» (ОГРН 1123668062066, 394029, г. Воронеж, Ленинский проспект, д. 15, ком. 328) от 27.10.2023 № 471 (кадастровый номер 36:16:5300002:1010).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Здание
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	<b>36:16:5300002:1010</b> Воронежская область, р-н. Новоусманский, с. Бабяково, ул. Индустриальная, д. 90,92
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	25 702 754,61
Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.
Сведения о СРО оценщиков, члены которой осуществили определение рыночной стоимости объекта недвижимости	Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков (СМАО)
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	Частнопрактикующий оценщик Трюшникова Юлия Александровна
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	16 055 000,00

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 13.11.2023 № 52/3-1-22/198), согласно которой администрация Новоусманского муниципального района Воронежской области не возражает против снижения кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 36:16:5300002:1010.

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией ГБУ ВО «ЦГКО ВО» (исх. от 17.11.2023 № 52/3-12/483), согласно которой в Перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром, объект капитального строительства с кадастровым номером 36:16:5300002:1010 содержал следующую информацию о наименовании объекта: «Офисные помещения Производственно-складского комплекса», вид объекта недвижимости – здание; площадь – 835,1 кв. м., год ввода в эксплуатацию – 2017 г., количество этажей (в т.ч. подземных) – 3 (0), материал стен – Смешанные, класс конструктивной системы – КС-3, группа капитальности – II, III.

В соответствии с пунктом 55 Методических указаний № П/0336 данный объект оценки в результате группировки отнесен к группе 6 «Административные и бытовые объекты» с присвоением подгруппы 0603 «Бытовые, административно-бытовые здания», наименование расчетной группы Все ОН\ОЗС\0603.02.

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

**В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:**

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

## ВЫВОД

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

Председательствующим на голосование вынесен вопрос об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 36:16:5300002:1010 в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

### ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 9:

Члены комиссии	За	Против
Иволгин Роман Вячеславович	За	
Волков Владимир Викторович	За	
Кнуров Александр Дмитриевич	За	
Москалев Алексей Игоревич	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	

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

за – 7 членов комиссии;  
против - 0.

**По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:**

Определить кадастровую стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером 36:16:5300002:1010 в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

**Вопрос 10.** Рассмотрение заявления

от 27.10.2023 № 472 (кадастровый номер 36:17:0200035:173).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Здание
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	<b>36:17:0200035:173</b> Воронежская область, р-н Новохоперский, рп Новохоперский, ул Советская, 2б
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	13 959 511,90
Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.
Сведения о СРО оценщиков, члены которой осуществили определение рыночной стоимости объекта недвижимости	Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков (СМАО)
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	Частнопрактикующий оценщик Трюшникова Юлия Александровна
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	9 524 000,00

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 17.11.2023 №52/3-12/483), согласно которой в Перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром, объект недвижимости с кадастровым номером 36:17:0200035:173 содержал сведения о площади – 585,8 кв. м., наименовании – «отдельно стоящее здание»; год завершения строительства – 2011 г., количество этажей - 2, материал стен – Смешанные, класс конструктивной системы – КС-3, группа капитальности – II, III. В результате группировки объект отнесён к группе Все ОН\ОЗС\Затратный подход, код подгруппы: 0402.

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

воспроизводства или замещения объекта недвижимости.

**В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:**

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

**ВЫВОД**

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

Председательствующим на голосование вынесен вопрос об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 36:17:0200035:173 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	
Волков Владимир Викторович	За	
Кнуров Александр Дмитриевич	За	
Москалев Алексей Игоревич	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Провоторова Ольга Сергеевна	За	

за – 7 членов комиссии;

против - 0.

**По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:**

Определить кадастровую стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером 36:17:0200035:173 в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

**Вопрос 11.** Рассмотрение заявления

от 27.10.2023

№ 474 (кадастровый номер 36:32:0100110:168).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Здание
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	<b>36:32:0100110:168</b> Воронежская область, Эртильский район, г Эртиль, пл Ленина д 3
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	5 280 457,49
Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его

	кадастровая стоимость.
Сведения о СРО оценщиков, члены которой осуществили определение рыночной стоимости объекта недвижимости	Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков (СМАО)
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	Частнопрактикующий оценщик Трюшниковая Юлия Александровна
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	3 073 000,00

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 17.11.2023 №52/3-12/483), согласно которой в Перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром, объект капитального строительства с кадастровым номером 36:32:0100110:168 содержал следующую информацию о наименовании объекта: «кафе "Былина"», вид объекта недвижимости – здание; год завершения строительства – 1981 г., количество этажей – 1, материал стен – кирпичные, класс конструктивной системы – КС-1, группа капитальности – I.

В соответствии с пунктом 55 Методических указаний № П/0336 данный объект оценки в результате группировки отнесен к группе 4 «Предпринимательство», с присвоением номера подгруппы 0411 «Кафе до 750 кв. м (75 человек), кафетерии, столовые, кухни, кухни-столовые до 750 кв. м (75 человек)», наименование расчетной группы Все ОН\ОЗС\Затратный подход.

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

**В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:**

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

Значение площади оцениваемого объекта, использованное при определении его рыночной стоимости (сс. 4, 58), не соответствует данным Росреестра (с. 63) и данным технического паспорта (с. 69).

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

При применении метода корректировок аналог №3 (с. 47) по своему местоположению отнесен к центру города без обоснования, поскольку данный объект находится на удалении как от географического центра города, так и от зданий городских служб - администрации города, государственных учреждений, а также, от развлекательных, офисных и торговых центров.

При применении метода корректировок техническое состояние аналогов №№1,3 без обоснования определено как хорошее со стандартной отделкой (с. 57) в соответствии с источником информации о рекомендуемых значениях корректировок (с. 55). Приведенные в отчете данные об указанных объектах (сс. 43,47) не позволяют сделать вывод о том, что уровень их технического состояния и отделки превосходит удовлетворительный.

**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 36:32:0100110:168.

**ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 11:**

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

за – 7 членов комиссии;  
против - 0.

**По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:**

Отклонить заявление.

**Вопрос 12.** Рассмотрение заявления

от 27.10.2023 №

475 (кадастровый номер 36:32:0100110:7).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	<b>36:32:0100110:7</b> Воронежская обл, р-н Эртильский, г Эртиль, пл Ленина, 3
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	8 129 207,00
Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.
Сведения о СРО оценщиков, члены которой осуществили определение рыночной стоимости объекта недвижимости	Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков (СМАО)
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	Частнопрактикующий оценщик Трюшникова Юлия Александровна
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	4 804 900,00

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

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией ГБУ ВО «ЦГКО ВО» (исх. от 17.11.2023 №52/3-12/483), согласно которой в Перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром, земельный участок с кадастровым номером 36:32:0100110:7 имел следующий вид использования по документу: «Для торговых целей». В соответствии с пунктом 55 Методических указаний № П/0336 данный объект оценки в результате группировки отнесён к 4 сегменту «Предпринимательство» с присвоением кода расчета вида использования 04:040 «Для торговых целей», наименование расчетной подгруппы: Все ОНПРЕДПРИНИМАТЕЛЬСТВО\Прочие ГНП.

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

**В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:**

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 36:32:0100110:7 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	
Волков Владимир Викторович	За	
Кнуров Александр Дмитриевич	За	
Москалев Алексей Игоревич	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Провоторова Ольга Сергеевна	За	

за – 7 членов комиссии;

против - 0.

**По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:**

Определить кадастровую стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером 36:32:0100110:7 в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

**Вопрос 13.** Рассмотрение заявления

от

27.10.2023 № 476 (кадастровый номер 36:10:1000041:79).

Предметом спора является:	
Вид объекта недвижимости	Здание
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	<b>36:10:1000041:79</b> Воронежская область, р-н Калачеевский, с Заброды, ул Заброденская, д 25
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	8 976 769,68
Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.
Сведения о СРО оценщиков, члены которой осуществили определение рыночной стоимости объекта недвижимости	Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков (СМАО)
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	Частнопрактикующий оценщик Трюшниковая Юлия Александровна
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	6 296 000,00

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 17.11.2023 №52/3-12/483), согласно которой в Перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром, объект недвижимости с кадастровым номером 36:10:1000041:79 содержал сведения о наименовании – «здание магазина на 2 отделения»; площадь – 468,2 кв. м., год завершения строительства – 2002 г., этажность – 1 (в том числе подземных – 1), материал стен – кирпичные, класс конструктивной системы – КС-1, группа капитальности - I. В соответствии с пунктом 55 Методических указаний № П/0336 данный объект оценки в результате группировки отнесен к группе 4 «Объекты коммерческого назначения, предназначенные для оказания услуг населению, включая многофункционального назначения» с присвоением кода подгруппы 0402 «Магазины 250 и более кв. м». В результате группировки объект отнесен к группе Все ОН\ОЗС\Затратный подход.

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

**В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:**

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

стандартами оценки.

### **ВЫВОД**

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

Председательствующим на голосование вынесен вопрос об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 36:10:1000041:79 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	
Волков Владимир Викторович	За	
Кнуров Александр Дмитриевич	За	
Москалев Алексей Игоревич	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Провоторова Ольга Сергеевна	За	

за – 7 членов комиссии;  
против - 0.

#### По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Определить кадастровую стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером 36:10:1000041:79 в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

#### Вопрос 14. Рассмотрение заявления

от 27.10.2023 № 477

(кадастровый номер 36:10:0100194:47).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Здание
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	<b>36:10:0100194:47</b> Воронежская область, муниципальный район Калачеевский, городское поселение город Калач, город Калач, улица Ленинская, дом 45А
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	18 859 743,57
Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.
Сведения о СРО оценщиков, члены которой осуществили определение	Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков (СМАО)

рыночной стоимости объекта недвижимости	
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	Частнопрактикующий оценщик Трюшникова Юлия Александровна
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	11 598 000,00

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 17.11.2023 №52/3-12/483), согласно которой в Перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром, объект капитального строительства с кадастровым номером 36:10:0100194:47 содержал следующую информацию о наименовании объекта: «здание (кафе "Русь")», вид объекта недвижимости – здание; год завершения строительства – 2019 г., количество этажей, в том числе, подземных – 1, материал стен – из прочих материалов, класс конструктивной системы – КС-3, группа капитальности – III и(или) IV.

В соответствии с пунктом 55 Методических указаний № П/0336 данный объект оценки в результате группировки отнесен к группе 4 «Предпринимательство», с присвоением номера подгруппы 0411 «Кафе до 750 кв. м (75 человек), кафетерии, столовые, кухни, кухни-столовые до 750 кв. м (75 человек)», наименование расчетной группы Все ОН\ОЗС\Затратный подход.

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

**В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:**

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

Аналоги №№ 1, 6 из раздела анализа рынка продаж (табл. 9, сс. 23,24), а также аналоги №№ 1, 2, 8 из раздела анализа рынка аренды (табл. 10, сс. 37-39) без обоснования не использованы при расчете, как не имеющие достаточной информации по объектам и мало сравнимые с объектом оценки, тогда как информация по ним представлена, по своим характеристикам они сопоставимы с объектом оценки.

Для целей анализа рынка без обоснования использованы аналоги, несопоставимые с объектом оценки (сс. 23-25, 37-39), тогда как рынок торгово-офисной недвижимости Воронежской области охарактеризован как активный (с. 37).

Аналог № 2 (с. 57), использованный для определения стоимости земельных участков в составе аналогов объекта оценки, не относится к одному с ними сегменту рынка.

Аналог № 3 (с. 58) без основания определен как незастроенный, тогда как данные фотофиксации интернет-ресурса «Google» свидетельствуют о расположении на участке капитальной хозпостройки.

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

Информация о распределении по этажам площадей аналогов №№ 1, 2 (сс.

51,52), использованных в рамках сравнительного подхода (с. 72), не подтверждена.

### **ВЫВОД**

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

Председательствующим на голосование вынесен вопрос об отклонении заявления о пересмотре кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 36:10:0100194:47.

#### ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 14:

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

за – 7 членов комиссии;

против - 0.

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

Отклонить заявление.

**Вопрос 15.** Рассмотрение заявления ООО «Спектр» (ОГРН 1023601511450, 397903, Воронежская область, г. Лиски, ул. Фестивальная, 4а) от 27.10.2023 № 478 (кадастровый номер 36:14:0014401:58).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	<b>36:14:0014401:58</b> Воронежская область, р-н Лискинский, г Лиски, ул Фестивальная, 4
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	6 110 445,00
Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.
Сведения о СРО оценщиков, члены которой осуществили определение рыночной стоимости объекта недвижимости	Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков (СМАО)
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	Частнопрактикующий оценщик Трюшникова Юлия Александровна
Рыночная стоимость, определенная в	3 841 100,00

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

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

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией ГБУ ВО «ЦГКО ВО» (исх. от 17.11.2023 №52/3-12/483), согласно которой в Перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром, земельный участок с кадастровым номером 36:14:0014401:58 имел следующий вид использования по документу: «для размещения существующей производственной базы». В соответствии с пунктом 55 Методических указаний № П/0336 данный объект оценки в результате группировки отнесен к сегменту 6 «Производственная деятельность» с присвоением кода расчета вида использования 06:000 «Производственная деятельность», наименование расчетной группы Все ОН \ ПРОИЗВОДСТВО\ПРОМ\ ГНП.

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

**В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:**

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

Информация о наличии на границах участков аналогов №№ 1-3 газопровода, водопровода и канализации (с. 44) не подтверждена.

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

При применении метода корректировок без обоснования не учтено различие объекта оценки и аналогов №№ 1,3 (с. 39, 42) по фактору наличия подъездных путей с твердым покрытием, обеспечивающих свободный доступ к участку грузового 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 36:14:0014401:58.

**ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 15:**

Члены комиссии	За	Против
Иволгин Роман Вячеславович	За	
Волков Владимир Викторович	За	
Кнуров Александр Дмитриевич	За	
Москалев Алексей Игоревич	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	

Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Провоторова Ольга Сергеевна	За	

за – 7 членов комиссии;  
против - 0.

**По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:**

Отклонить заявление.

**Вопрос 16.** Рассмотрение заявления ООО «ТРЭК» (ОГРН 1033600027581, 394038, г. Воронеж, ул. Дорожная, д.24, оф.4) от 27.10.2023 № 479 (кадастровый номер 36:34:0506045:20).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	<b>36:34:0506045:20</b> Воронежская область, г Воронеж, ул Дорожная, 24
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	4 302 379,80
Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.
Сведения о СРО оценщиков, члены которой осуществили определение рыночной стоимости объекта недвижимости	Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков (СМАО)
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	Частнопрактикующий оценщик Трюшникова Юлия Александровна
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	3 507 000,00

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 09.11.2023 № 52/3-1-22/197), согласно которой администрация городского округа город Воронеж считает нецелесообразным уменьшение кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 36:34:0506045:20.

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией ГБУ ВО «ЦГКО ВО» (исх. от 17.11.2023 №52/3-12/483), согласно которой в Перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром, земельный участок с кадастровым номером 36:34:0506045:20 имел следующий вид использования по документу: «здание производственного назначения». В соответствии с пунктом 55 Методических указаний № П/0336 данный объект оценки в результате группировки отнесён к 6 сегменту «Производственная деятельность» с присвоением кода расчета

вида использования 06:000, наименование расчетной подгруппы: Все ОН\ ПРОИЗВОДСТВО \ ПРОМ\ Воронеж.

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

**В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:**

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 36:34:0506045:20 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	
Волков Владимир Викторович	За	
Кнуров Александр Дмитриевич	За	
Москалев Алексей Игоревич	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Провоторова Ольга Сергеевна	За	

за – 7 членов комиссии;  
против - 0.

**По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:**

Определить кадастровую стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером 36:34:0506045:20 в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

**Вопрос 17.** Рассмотрение заявления ООО «ТРЭК» (ОГРН 1033600027581, 394038, г. Воронеж, ул. Дорожная, д.24, оф.4) от 27.10.2023 № 480 (кадастровый номер 36:01:0010433:18).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	<b>36:01:0010433:18</b> Воронежская область, р-н Аннинский, пгт Анна, ул Энгельса, 40 б
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	12 157 690,72
Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта

	недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.
Сведения о СРО оценщиков, члены которой осуществили определение рыночной стоимости объекта недвижимости	Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков (СМАО)
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	Частнопрактикующий оценщик Трюшникова Юлия Александровна
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	7 167 600,00

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 17.11.2023 №52/3-12/483), согласно которой в Перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром, земельный участок с кадастровым номером 36:01:0010433:18 имел следующий вид использования по документу: «Для нужд промышленности». В соответствии с пунктом 55 Методических указаний № П/0336 данный объект оценки в результате группировки отнесён к 6 сегменту «Производственная деятельность» с присвоением кода расчета вида использования 06:000, наименование расчетной подгруппы: Все ОН\ ПРОИЗВОДСТВО \ ПРОМ\ ГНП.

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

**В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:**

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

**ВЫВОД**

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

Председательствующим на голосование вынесен вопрос об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 36:01:0010433:18 в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

**ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 17:**

Члены комиссии	За	Против
Иволгин Роман Вячеславович	За	
Волков Владимир Викторович	За	
Кнуров Александр Дмитриевич	За	
Москалев Алексей Игоревич	За	

Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Провоторова Ольга Сергеевна	За	

за – 7 членов комиссии;  
против - 0.

**По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:**

Определить кадастровую стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером 36:01:0010433:18 в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

**Вопрос 18.** Рассмотрение заявления ООО «ТРЭК» (ОГРН 1033600027581, 394038, г. Воронеж, ул. Дорожная, д.24, оф.4) от 27.10.2023 № 480 (кадастровый номер 36:01:0010433:42).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	<b>36:01:0010433:42</b> Воронежская область, р-н Аннинский, пгт Анна, ул Энгельса, 40 б
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	6 027 402,68
Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.
Сведения о СРО оценщиков, члены которой осуществили определение рыночной стоимости объекта недвижимости	Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков (СМАО)
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	Частнопрактикующий оценщик Трюшникова Юлия Александровна
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	4 019 400,00

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 17.11.2023 №52/3-12/483), согласно которой в Перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром, земельный участок с кадастровым номером 36:01:0010433:42 имел следующий вид использования по документу: «Для нужд промышленности». В соответствии с пунктом 55 Методических указаний № П/0336 данный объект оценки в результате группировки отнесён к 6 сегменту «Производственная деятельность» с присвоением кода расчета вида использования 06:000, наименование расчетной подгруппы: Все ОН\ ПРОИЗВОДСТВО \ ПРОМ\ ГПП.

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

**В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:**

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

**ВЫВОД**

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

Председательствующим на голосование вынесен вопрос об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 36:01:0010433:42 в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

**ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 18:**

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

за – 7 членов комиссии;  
против - 0.

**По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:**

Определить кадастровую стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером 36:01:0010433:42 в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

**Вопрос 19.** Рассмотрение заявления ООО «Компания ГНГ» (ОГРН 1033664504554, 396651, Воронежская область, г. Россошь, площадь Танкистов, 1Д) от 27.10.2023 № 481 (кадастровый номер 36:27:0011314:149).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Здание
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	<b>36:27:0011314:149</b> Воронежская область, Россошанский район, г.Россошь, пер.Коммунаров, 13а
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	27 436 159,85
Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта

	недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.
Сведения о СРО оценщиков, члены которой осуществили определение рыночной стоимости объекта недвижимости	Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков (СМАО)
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	Частнопрактикующий оценщик Трюшникова Юлия Александровна
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	14 697 000,00

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 17.11.2023 №52/3-12/483), согласно которой в Перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром, объект капитального строительства с кадастровым номером 36:27:0011314:149 содержал следующую информацию о наименовании объекта: «Торгово-административное здание», вид объекта недвижимости – здание; год завершения строительства – 2011 г., количество этажей (в том числе подземных) – 3, материал стен – кирпичные, класс конструктивной системы – КС-1, группа капитальности – I.

В соответствии с пунктом 55 Методических указаний № П/0336 данный объект оценки в результате группировки отнесен к группе 4 «Предпринимательство», с присвоением номера подгруппы 0403 «Прочие многофункциональные торгово-сервисные комплексы, торгово-административные объекты, торгово-развлекательные объекты, за исключением отдельно стоящих зданий концертных залов, спортивно-концертных комплексов, кинотеатров, комплексов аттракционов, торгово-складские объекты, торговые базы», наименование расчетной группы Все ОН\ОЗС\Затратный подход.

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

**В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:**

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

Аналог № 5 из раздела анализа рынка (табл. 9, с. 32) без обоснования признан неидентифицируемым, тогда как данные источника информации, доступного по ссылке, позволяют идентифицировать этот объект.

Аналог № 1 из раздела анализа рынка (табл. 10, с. 46) без обоснования признан не имеющим сведений о расположении помещений, предлагаемых к аренде, тогда как данные источника информации, доступного по ссылке, позволяют сделать вывод о расположении помещений на первом этаже.

Техническое состояние аналогов №№ 1, 2 (сс. 88-91) без обоснования определено как хорошее со стандартной отделкой. Источники информации об указанных объектах не позволяют сделать вывод о том, что уровень их технического

состояния превосходит удовлетворительный, а также не позволяют сделать вывод о характере и качестве отделки помещений.

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

Аналог № 3 (с. 100), использованный в рамках доходного подхода, не сопоставим с объектом оценки, уступая ему по площади в десять раз.

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

Информация о распределении по этажам площадей аналога № 1 (с. 88), не подтверждена.

### **ВЫВОД**

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

Председательствующим на голосование вынесен вопрос об отклонении заявления о пересмотре кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 36:27:0011314:149.

#### ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 19:

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

за – 7 членов комиссии;

против - 0.

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

Отклонить заявление.

**Вопрос 20.** Рассмотрение заявления ООО «Компания ГНГ» (ОГРН 1033664504554, 396651, Воронежская область, г. Россошь, площадь Танкистов, 1Д) от 27.10.2023 № 481 (кадастровый номер 36:27:0011801:1440).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Здание
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	<b>36:27:0011801:1440</b> Воронежская область, Россошанский район, г.Россошь, ул.Мира, 140
Кадастровая стоимость объекта	46 478 350,42

недвижимости (руб.)	
Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.
Сведения о СРО оценщиков, члены которой осуществили определение рыночной стоимости объекта недвижимости	Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков (СМАО)
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	Частнопрактикующий оценщик Трюшникова Юлия Александровна
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	38 458 000,00

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 17.11.2023 №52/3-12/483), согласно которой в Перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром, объект капитального строительства с кадастровым номером 36:27:0011801:1440 содержал следующую информацию о наименовании объекта: «Магазин с кафе», вид объекта недвижимости – здание; год завершения строительства – 2012 г., количество этажей (в том числе, подземных) - 3, материал стен – кирпичные, класс конструктивной системы – КС-1.

В соответствии с пунктом 55 Методических указаний № П/0336 данный объект оценки в результате группировки отнесен к группе 4 «Предпринимательство», с присвоением номера подгруппы 0402 «Магазины 250 и более кв. м, наименование расчетной группы Все ОН\ОЗС\Затратный подход.

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

**В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:**

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

Аналог № 5 из раздела анализа рынка (табл. 9, с. 32) без обоснования признан неидентифицируемым, тогда как данные источника информации, доступного по ссылке, позволяют идентифицировать этот объект.

Аналог № 1 из раздела анализа рынка (табл. 10, с. 46) без обоснования признан не имеющим сведений о расположении помещений, предлагаемых к аренде, тогда как данные источника информации, доступного по ссылке, позволяют сделать вывод о расположении помещений на первом этаже.

Техническое состояние аналогов №№ 1, 2 (сс. 88-91) без обоснования определено как хорошее со стандартной отделкой. Источники информации об указанных объектах не позволяют сделать вывод о том, что уровень их технического состояния превосходит удовлетворительный, а также, не позволяют сделать вывод о

характере и качестве отделки помещений.

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

Аналоги №№ 2, 3 (сс. 99, 100), использованные в рамках доходного подхода, уступают по площади объекту оценки, соответственно, в восемь и в девятнадцать раз.

Скорректированные величины арендных ставок аналогов №№ 2,3 (с. 77) на 30% ниже ставки аренды объекта оценки, согласно информации из открытых источников (№ 1, табл. 10, с. 46), что указывает на различия в ценообразовании объекта оценки и объектов-аналогов.

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

Информация о распределении по этажам площадей аналога № 1 (с. 88) не подтверждена.

### **ВЫВОД**

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

Председательствующим на голосование вынесен вопрос об отклонении заявления о пересмотре кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 36:27:0011801:1440.

#### ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 20:

Члены комиссии	За	Против
Иволгин Роман Вячеславович	За	
Волков Владимир Викторович	За	
Кнуров Александр Дмитриевич	За	
Москалев Алексей Игоревич	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Провоторова Ольга Сергеевна	За	

за – 7 членов комиссии;

против - 0.

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

Отклонить заявление.

**Вопрос 21.** Рассмотрение заявления ООО «Компания ГНГ» (ОГРН 1033664504554, 396651, Воронежская область, г. Россошь, площадь Танкистов, 1Д) от 27.10.2023 № 481 (кадастровый номер 36:03:5400002:182).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Здание
Кадастровый номер объекта	<b>36:03:5400002:182</b>
недвижимости, его местонахождение и	Воронежская область, Богучарский

адрес (при наличии)	район, примерно в 2125 м по направлению на северо-запад от ориентира северной части оврага Красный Яр, на запад с. Купянка.
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	33 754 548,56
Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.
Сведения о СРО оценщиков, члены которой осуществили определение рыночной стоимости объекта недвижимости	Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков (СМАО)
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	Частнопрактикующий оценщик Трюшникова Юлия Александровна
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	22 516 000,00

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 17.11.2023 №52/3-12/483), согласно которой в Перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром, объект капитального строительства с кадастровым номером 36:03:5400002:182 содержит следующую информацию о наименовании объекта: «Здание магазина, гостиницы и автосервиса в составе придорожного сервиса», вид объекта недвижимости – здание; год завершения строительства – 2018 г., количество этажей (в том числе подземных) – 2, материал стен – смешанные, класс конструктивной системы – КС-3, группа капитальности – II, III.

В соответствии с пунктом 55 Методических указаний № П/0336 данный объект оценки в результате группировки отнесен к группе 4 «Предпринимательство», с присвоением номера подгруппы 0402 «Магазины 250 и более кв. м, наименование расчетной группы Все ОН\ОЗС\Затратный подход.

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

**В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:**

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

Коэффициент, соответствующий объему транспортного потока «выше среднего» для аналогов №№ 1-3 (сс. 70, 95-98) принят необоснованно; источники информации об указанных объектах не позволяют сделать вывод о том, что уровень транспортного потока в местах их расположения превосходит средний.

При составлении отчета нарушено требование п. 22 б ФСО № 7, согласно

которому в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам.

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

Аналог № 1 (с. 95) не относится к одному сегменту рынка с объектом оценки, поскольку предлагается под размещение дома престарелых или реабилитационного центра, тогда как объект оценки представляет собой здание магазина, гостиницы и автосервиса в составе придорожного сервиса (с. 121).

Аналог № 3 (с. 98) не сопоставим с объектом оценки, уступая ему по площади в восемь раз.

Аналоги №№ 1,2 (сс. 95-97) не сопоставимы с объектом оценки по статусу прилегающей автодороги и по степени удаленности от крупной магистрали.

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

Информация о распределении по этажам площадей аналогов №№ 1,2 (сс. 95-97) не подтверждена.

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

Корректировки на этаж расположения для аналогов №№ 1-3 (с. 63) необоснованно определены с учетом наличия у объекта оценки подвала при его фактическом отсутствии (сс. 11, 121).

Аналог № 2 (сс. 96, 97) необоснованно приравнен по расположению к объекту оценки, который находится на красной линии улицы и примыкает к автодороге, тогда как аналог расположен во второй линии застройки и имеет доступ к автодороге через соседние участки.

## **ВЫВОД**

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

Председательствующим на голосование вынесен вопрос об отклонении заявления о пересмотре кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 36:03:5400002:182.

### ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 21:

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

за – 7 членов комиссии;

против - 0.

**По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:**

Отклонить заявление.

**Вопрос 22.** Рассмотрение заявления ХООО «Шагрень» (ОГРН 1023601070096, 396460, Воронежская область, Верхнемамонский район, с. Верхний Мамон, ул. Строительная, д.1) от 30.10.2023 № 482 (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 обл., Верхнемамонский р-н., с. Верхний Мамон, ул. Правды, 4Б
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	37 620 109,64
Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.
Сведения о СРО оценщиков, члены которой осуществили определение рыночной стоимости объекта недвижимости	Саморегулируемая организация «Региональная ассоциация оценщиков»
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	ООО НК «Конус-В»
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	22 179 900,00

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

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией ГБУ ВО «ЦГКО ВО» (исх. от 17.11.2023 №52/3-12/483), согласно которой в Перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром, земельный участок с кадастровым номером 36:06:0100005:720 имел следующий вид использования по документу: «Для предпринимательской деятельности». В соответствии с пунктом 55 Методических указаний № П/0336 данный объект оценки в результате группировки отнесён к 4 сегменту «Предпринимательство» с присвоением кода расчета вида использования 04:040, наименование расчетной подгруппы: Все ОН\ПРЕДПРИНИМАТЕЛЬСТВО\СНП.

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

**В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:**

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

Использование величины корректирующего коэффициента на наличие свободного доступа (с. 71 отчета) как для земельного участка под индустриальную застройку необоснованно, так как объект оценки относится к коммерческой недвижимости. Одновременно с этим, характеристика оцениваемого земельного участка как не имеющего свободного доступа не подтверждена, к земельному участку возможен доступ со стороны внутриквартального проезда.

На с. 62 отчета использован несопоставимый с объектом оценки аналог № 3. При проведении корректировки на расположение внутри населенного пункта для аналога № 3 значение корректировки составляет 31%, что превышает рекомендуемое Справочником оценщика недвижимости – 2022 (с. 92) значение в 30%.

На с. 68 при проведении корректировки на местонахождение в пределах населенного пункта для аналога № 2 необоснованно не учтено расположение объекта также в промзоне.

**ВЫВОД**

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

Председательствующим на голосование вынесен вопрос об отклонении заявления о пересмотре кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 36:06:0100005:720.

**ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 22:**

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

за – 7 членов комиссии;

против - 0.

**По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:**

Отклонить заявление.

**Вопрос 23.** Рассмотрение заявления

от 31.10.2023 № 483 (кадастровый номер 36:14:0017501:198).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Помещение
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и	<b>36:14:0017501:198</b> Воронежская область,

адрес (при наличии)	р-н. Лискинский, г. Лиски, пр-кт Ленина, д. 28
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	11 103 978,99
Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.
Сведения о СРО оценщиков, члены которой осуществили определение рыночной стоимости объекта недвижимости	Некоммерческое партнерство «Сообщество специалистов-оценщиков «СМАО»
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	ООО КОМПАНИЯ «ЮПИКС»
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	7 389 000,00

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 17.11.2023 №52/3-12/483), согласно которой в Перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром, объект недвижимости с кадастровым номером 36:14:0017501:198 содержал сведения о наименовании объекта: «нежилое помещение-кафе», площадь – 355,4 кв. м., год завершения строительства – нет данных, местоположение в объекте недвижимости – Этаж 1; Подвал Подвал, материал стен – нет данных, класс конструктивной системы – нет данных, группа капитальности – нет данных. В соответствии с пунктом 55 Методических указаний № П/0336 данный объект оценки в результате группировки отнесен к группе 4 «Объекты коммерческого назначения, предназначенные для оказания услуг населению, включая многофункционального назначения» с присвоением кода подгруппы 0411 «Кафе до 750 кв. м (75 человек), кафетерии, столовые, кухни, кухни-столовые до 750 кв. м (75 человек)», наименование расчетной подгруппы Все ОН\ОЗС\УПКС.

Кадастровая стоимость данного объекта рассчитывалась сравнительным подходом, методом удельного показателя кадастровой стоимости (УПКС) на основании среднеарифметического значения УПКС в кадастровом квартале.

**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 36:14:0017501:198 в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

**ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 23:**

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

за – 7 членов комиссии;  
против - 0.

**По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:**

Определить кадастровую стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером 36:14:0017501:198 в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

**Вопрос 24.** Рассмотрение заявления

от 31.10.2023

№ 484 (кадастровый номер 36:14:0018603:183).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Здание
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	<b>36:14:0018603:183</b> Воронежская область, р-н Лискинский, г Лиски, ул Максима Горького, 49а
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	20 558 300,05
Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.
Сведения о СРО оценщиков, члены которой осуществили определение рыночной стоимости объекта недвижимости	Некоммерческое партнерство «Сообщество специалистов-оценщиков «СМАО»
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	ООО КОМПАНИЯ «ЮПИКС»
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	14 457 000,00

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 17.11.2023 №52/3-12/483), согласно которой в Перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром, объект недвижимости с кадастровым номером 36:14:0018603:183 содержал сведения о наименовании объекта: «магазин», площадь – 746 кв. м., год завершения строительства – 2018 г., количество этажей – 3 (в том числе подземных – 1), материал стен – Каменные; Кирпичные, класс конструктивной системы – КС-1, группа капитальности – I; I и (или) II. В соответствии с пунктом 55 Методических указаний № П/0336 данный объект оценки в результате группировки отнесен к группе 4 «Объекты коммерческого назначения, предназначенные для оказания услуг населению, включая многофункционального назначения» с присвоением кода подгруппы 0402 «Магазины 250 и более кв. м», наименование расчетной подгруппы Все ОН\ОЗС\Затратный подход.

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

**В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:**

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

**ВЫВОД**

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

Председательствующим на голосование вынесен вопрос об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 36:14:0018603:183 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	
Волков Владимир Викторович	За	
Кнуров Александр Дмитриевич	За	
Москалев Алексей Игоревич	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Провоторова Ольга Сергеевна	За	

за – 7 членов комиссии;

против - 0.

**По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:**

Определить кадастровую стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером 36:14:0018603:183 в размере рыночной стоимости объекта недвижимости,

установленной в отчете об оценке.

**Вопрос 25.** Рассмотрение заявления ФГБОУ ВО «ВГТУ» (ОГРН 1033600070448, 394006, г. Воронеж, ул. 20-летия Октября, д. 84) от 31.10.2023 № 486 (кадастровый номер 36:34:0405040:9).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	<b>36:34:0405040:9</b> Воронежская обл, г Воронеж, ул Остроужская, 146
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	96 548 961,37
Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.
Сведения о СРО оценщиков, члены которой осуществили определение рыночной стоимости объекта недвижимости	Саморегулируемая организация Ассоциация «Русское общество оценщиков»
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	ООО «ФИНКОН ЭКСПЕРТ»
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	68 840 600,00

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

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией администрации городского округа город Воронеж (вх. от 09.11.2023 № 52/3-1-22/197), согласно которой администрация городского округа город Воронеж считает нецелесообразным уменьшение кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 36:34:0405040:9.

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией ГБУ ВО «ЦГКО ВО» (исх. от 17.11.2023 №52/3-12/483), согласно которой в Перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром, земельный участок с кадастровым номером 36:34:0405040:9 имел следующий вид использования по документу: «Полигон», площадь – 57 971 кв.м. В соответствии с пунктом 55 Методических указаний № П/0336 данный объект оценки в результате группировки отнесен к 12 сегменту «Специальное, ритуальное использование, запас» с присвоением кода расчета вида использования 08:011 «Обеспечение вооруженных сил. Обустройство земельных участков в качестве испытательных полигонов, мест уничтожения вооружения и захоронения отходов, возникающих в связи с использованием, производством, ремонтом или уничтожением вооружений, или боеприпасов», наименование расчетной подгруппы: Все ОН\ Воронеж.

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

**В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:**

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

**ВЫВОД**

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

Председательствующим на голосование вынесен вопрос об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 36:34:0405040:9 в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

**ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 25:**

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

за – 7 членов комиссии;  
против - 0.

**По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:**

Определить кадастровую стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером 36:34:0405040:9 в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

**Вопрос 26.** Рассмотрение заявления ФГБОУ ВО «ВГТУ» (ОГРН 1033600070448, 394006, г. Воронеж, ул. 20-летия Октября, д. 84) от 31.10.2023 № 487 (кадастровый номер 36:34:0210013:5).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	<b>36:34:0210013:5</b> Воронежская обл, г Воронеж, пр-кт Московский, 14
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	171 932 343,84
Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной

	стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.
Сведения о СРО оценщиков, члены которой осуществили определение рыночной стоимости объекта недвижимости	Саморегулируемая организация Ассоциация «Русское общество оценщиков»
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	ООО «ФИНКОН ЭКСПЕРТ»
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	136 720 100,00

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 09.11.2023 № 52/3-1-22/197), согласно которой администрация городского округа город Воронеж считает нецелесообразным уменьшение кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 36:34:0210013:5.

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией ГБУ ВО «ЦГКО ВО» (исх. от 17.11.2023 №52/3-12/483), согласно которой в Перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром, земельный участок с кадастровым номером 36:34:0210013:5 имел следующий вид использования по документу: «Учебный корпус №1, столовая, гараж», площадь – 24 366 кв.м. В соответствии с пунктом 55 Методических указаний № П/0336 данный объект оценки в результате группировки отнесён к 3 сегменту «Общественное использование» с присвоением кода расчета вида использования 03:050 «Образование и просвещение в целом. Здания, сооружения, помещения, предназначенные для воспитания, образования и просвещения (детские ясли, детские сады, школы, лицеи, гимназии, профессиональные технические училища, колледжи, художественные, музыкальные школы и училища, образовательные кружки, общества знаний, институты, университеты, организации по переподготовке и повышению квалификации специалистов и иные организации, осуществляющие деятельность по воспитанию, образованию и просвещению). Включает коды расчета вида использования 03.051 - 03.052», наименование расчетной подгруппы: Все ОН\СОЦ\ Воронеж.

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

**В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:**

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 36:34:0210013:5 в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

**ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 26:**

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

за – 7 членов комиссии;  
против - 0.

**По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:**

Определить кадастровую стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером 36:34:0210013:5 в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

**Вопрос 27.** Рассмотрение заявления ФГБОУ ВО «ВГТУ» (ОГРН 1033600070448, 394006, г. Воронеж, ул. 20-летия Октября, д. 84) от 31.10.2023 № 488 (кадастровый номер 36:34:0402007:1).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	<b>36:34:0402007:1</b> Воронежская обл, г Воронеж, ул 20-летия Октября, 84
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	325 504 725,80
Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.
Сведения о СРО оценщиков, члены которой осуществили определение рыночной стоимости объекта недвижимости	Саморегулируемая организация Ассоциация «Русское общество оценщиков»
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	ООО «ФИНКОН ЭКСПЕРТ»
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	209 766 200,00

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

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией администрации городского округа город Воронеж (вх. от 09.11.2023 № 52/3-1-22/197), согласно которой администрация городского округа город Воронеж считает нецелесообразным уменьшение кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 36:34:0402007:1.

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией ГБУ ВО «ЦГКО ВО» (исх. от 17.11.2023 №52/3-12/483), согласно которой в Перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром, земельный участок с кадастровым номером 36:34:0402007:1 имел следующий вид использования по документу: «Под учебные корпуса», площадь – 40 060 кв.м. В соответствии с пунктом 55 Методических указаний № П/0336 данный объект оценки в результате группировки отнесён к 3 сегменту «Общественное использование» с присвоением кода расчета вида использования 03:050 «Образование и просвещение в целом. Здания, сооружения, помещения, предназначенные для воспитания, образования и просвещения (детские ясли, детские сады, школы, лицеи, гимназии, профессиональные технические училища, колледжи, художественные, музыкальные школы и училища, образовательные кружки, общества знаний, институты, университеты, организации по переподготовке и повышению квалификации специалистов и иные организации, осуществляющие деятельность по воспитанию, образованию и просвещению). Включает коды расчета вида использования 03.051 - 03.052», наименование расчетной подгруппы: Все ОН\СОЦ\ Воронеж.

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

**В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:**

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 36:34:0402007:1 в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

**ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 27:**

<b>Члены комиссии</b>	<b>За</b>	<b>Против</b>
Иволгин Роман Вячеславович	За	
Волков Владимир Викторович	За	
Кнуров Александр Дмитриевич	За	
Москалев Алексей Игоревич	За	

Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Провоторова Ольга Сергеевна	За	

за – 7 членов комиссии;  
против - 0.

**По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:**

Определить кадастровую стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером 36:34:0402007:1 в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

**Вопрос 28.** Рассмотрение заявления ФГБОУ ВО «ВГТУ» (ОГРН 1033600070448, 394006, г. Воронеж, ул. 20-летия Октября ,д. 84) от 31.10.2023 № 489 (кадастровый номер 36:34:0202022:45).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	<b>36:34:0202022:45</b> Воронежская обл, г Воронеж, пр-кт Московский, 179
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	1 002 946 747,66
Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.
Сведения о СРО оценщиков, члены которой осуществили определение рыночной стоимости объекта недвижимости	Саморегулируемая организация Ассоциация «Русское общество оценщиков»
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	ООО «ФИНКОН ЭКСПЕРТ»
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	683 289 000,00

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

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией администрации городского округа город Воронеж (вх. от 09.11.2023 № 52/3-1-22/197), согласно которой администрация городского округа город Воронеж считает нецелесообразным уменьшение кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 36:34:0202022:45.

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией ГБУ ВО «ЦГКО ВО» (исх. от 17.11.2023 №52/3-12/483), согласно которой в Перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром, земельный участок с кадастровым

номером 36:34:0202022:45 имел следующий вид использования по документу: «Учебные корпуса и общежития», площадь – 254 683 кв.м. В соответствии с пунктом 55 Методических указаний № П/0336 данный объект оценки в результате группировки отнесён к 3 сегменту «Общественное использование» с присвоением кода расчета вида использования 03:050 «Образование и просвещение в целом. Здания, сооружения, помещения, предназначенные для воспитания, образования и просвещения (детские ясли, детские сады, школы, лицеи, гимназии, профессиональные технические училища, колледжи, художественные, музыкальные школы и училища, образовательные кружки, общества знаний, институты, университеты, организации по переподготовке и повышению квалификации специалистов и иные организации, осуществляющие деятельность по воспитанию, образованию и просвещению). Включает коды расчета вида использования 03.051 - 03.052», наименование расчетной подгруппы: Все ОН\СОЦ\ Воронеж.

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

**В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:**

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 36:34:0202022:45 в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

**ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 28:**

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

за – 7 членов комиссии;

против - 0.

**По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:**

Определить кадастровую стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером 36:34:0202022:45 в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

**Вопрос 29.** Рассмотрение заявления

от 31.10.2023 № 490 (кадастровый номер 36:12:0100055:444).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Здание
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	<b>36:12:0100055:444</b> Воронежская область, р-н Кантемировский, рп Кантемировка, ул Буденного, д 17а, участок 5
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	3 348 086,47
Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.
Сведения о СРО оценщиков, члены которой осуществили определение рыночной стоимости объекта недвижимости	Саморегулируемая организация Ассоциация «Русское общество оценщиков»
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	ООО «Оценка Черноземья»
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	2 323 926,00

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 17.11.2023 №52/3-12/483), согласно которой в Перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром, объект капитального строительства с кадастровым номером 36:12:0100055:444 содержал следующую информацию о наименовании объекта: «здание», вид объекта недвижимости – здание; площадь – 133,1 кв. м., год ввода в эксплуатацию – 2012 г, количество этажей (в т.ч. подземных) – 3 (1), материал наружных стен – Кирпичные, Класс конструктивной системы – КС-1, Группа капитальности – I.

В соответствии с пунктом 55 Методических указаний № П/0336 данный объект оценки в результате группировки отнесен к группе 4 «Объекты коммерческого назначения, предназначенные для оказания услуг населению, включая многофункционального назначения» с присвоением подгруппы 0401 «Магазины до 250 кв. м, за исключением киосков, павильонов, ларьков», наименование расчетной группы Все ОН\ОЗС\0401.02.01 Магазины 1-3 КС-1.

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

**В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:**

При составлении отчета нарушено требование статьи 11 Федерального закона

об оценочной деятельности в Российской Федерации №135-ФЗ, согласно которому отчет не должен допускать неоднозначного толкования или вводить в заблуждение.

В отчете приведена противоречивая информация в отношении аналогов №1 (г. Острогжск, ул. Каштановая, 2Б) и №3 (г. Лиски, ул. Ленина, 23):

- величина коэффициентов статуса населенного пункта аналога №1 на с. 103 и с. 110 противоречит значениям на с. 125;

- величина коэффициента зоны в пределах населенного пункта аналога №1 и №3 на с. 103 и с. 110 противоречит значениям на с. 125 и с. 126.

При расчете стоимости земельных участков для аналогов без обоснования использован ценообразующий фактор - категория автодороги, используемый для объектов придорожного сервиса.

Скидка на торг без обоснования использована оценщиком для неактивного рынка (сс.101 и 123 отчета).

При составлении отчета нарушено требование пп. б п. 22 ФСО №7, согласно которому в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. Аналоги №№ 1 – 2, использованные для определения стоимости земельных участков в составе единых объектов недвижимости (сс. 120 – 121), не относятся к одному сегменту рынка как с объектом оценки, так и с земельными участками аналогов объекта оценки.

При составлении отчета нарушено требование пп. д п. 22 ФСО №7 «При применении метода корректировок каждый объект-аналог сравнивается с объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), выявляются различия объектов по этим факторам и цена объекта-аналога или ее удельный показатель корректируется по выявленным различиям с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки». Без обоснования отсутствуют корректировки на удаление от областного центра, близость к остановкам общественного транспорта и численность населения.

## ВЫВОД

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

Председательствующим на голосование вынесен вопрос об отклонении заявления о пересмотре кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 36:12:0100055:444.

### ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 29:

Члены комиссии	За	Против
Иволгин Роман Вячеславович	За	
Волков Владимир Викторович	За	
Кнуров Александр Дмитриевич	За	
Москалев Алексей Игоревич	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Провоторова Ольга Сергеевна	За	

за – 7 членов комиссии;

против - 0.

**По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:**

Отклонить заявление.

**Вопрос 30.** Рассмотрение заявления

от 31.10.2023 № 491

(кадастровый номер 36:27:0012233:278).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Здание
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	<b>36:27:0012233:278</b> Воронежская область, р-н Россошанский, г Россошь, ул Маршака, 2а
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	7 919 931,43
Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.
Сведения о СРО оценщиков, члены которой осуществили определение рыночной стоимости объекта недвижимости	Саморегулируемая организация Ассоциация «Русское общество оценщиков»
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	ООО «Оценка Черноземья»
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	3 992 902,00

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 17.11.2023 №52/3-12/483), согласно которой в Перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром, объект капитального строительства с кадастровым номером 36:27:0012233:278 содержал следующую информацию о наименовании объекта: «Кафе в составе остановочного комплекса», вид объекта недвижимости – Здание; площадь – 214,2 кв. м., год ввода в эксплуатацию – 2016 г, количество этажей (в т.ч. подземных) – 1 (0), материал наружных стен – Из мелких бетонных блоков, Класс конструктивной системы – КС-3, Группа капитальности – I и (или) II.

В соответствии с пунктом 55 Методических указаний № П/0336 данный объект оценки в результате группировки отнесен к группе 4 «Объекты коммерческого назначения, предназначенные для оказания услуг населению, включая многофункционального назначения» с присвоением подгруппы 0411 «Кафе до 750 кв. м (75 человек), кафетерии, столовые, кухни, кухни-столовые до 750 кв. м (75 человек)», наименование расчетной группы Все ОН\ОЗС\0411.02.02 кафе 1-2 КС-

3.

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

**В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:**

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

В отчете приведена противоречивая информация в отношении аналогов №1 (г. Острогжск, ул. Каштановая, 2Б) и №3 (г. Лиски, ул. Ленина, 23):

- величина коэффициентов статуса населенного пункта аналога №1 на с. 105 и с. 111 противоречит значениям на с. 126;

- величина коэффициента зоны в пределах населенного пункта аналога №1 и №3 на с. 105 и с. 111 противоречит значениям на с. 126 и с. 127.

При расчете стоимости земельных участков для аналогов без обоснования использован ценообразующий фактор - категория автодороги, используемый для объектов придорожного сервиса.

Оценщиком без обоснования использована величина скидки на торг для неактивного рынка (сс.103 и 124 отчета).

При составлении отчета нарушено требование пп. б п. 22 ФСО №7, согласно которому в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. Аналоги №№ 1-2, использованные для определения стоимости земельных участков в составе единых объектов недвижимости (сс. 123-124), не относятся к одному сегменту рынка как с объектом оценки, так и с земельными участками аналогов объекта оценки.

При составлении отчета нарушено требование пп. д п. 22 ФСО №7 «При применении метода корректировок каждый объект-аналог сравнивается с объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), выявляются различия объектов по этим факторам и цена объекта-аналога или ее удельный показатель корректируется по выявленным различиям с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки». Без обоснования отсутствуют корректировки на удаление от областного центра, близость к остановкам общественного транспорта и численность населения.

### **ВЫВОД**

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

Председательствующим на голосование вынесен вопрос об отклонении заявления о пересмотре кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 36:27:0012233:278.

#### **ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 30:**

<b>Члены комиссии</b>	<b>За</b>	<b>Против</b>
Иволгин Роман Вячеславович	За	
Волков Владимир Викторович	За	
Кнуров Александр Дмитриевич	За	
Москалев Алексей Игоревич	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	

Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Провоторова Ольга Сергеевна	За	

за – 7 членов комиссии;  
против - 0.

**По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:**

Отклонить заявление.

**Вопрос 31.** Рассмотрение заявления

от 31.10.2023 № 492

(кадастровый номер 36:05:0100124:234).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Здание
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	<b>36:05:0100124:234</b> Воронежская обл., г. Бутурлиновка, ул. 3 Интернационала, 1а
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	45 731 773,83
Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.
Сведения о СРО оценщиков, члены которой осуществили определение рыночной стоимости объекта недвижимости	Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков (СМАО)
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	Частнопрактикующий оценщик Трюшникова Юлия Александровна
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	31 283 000,00

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 17.11.2023 №52/3-12/483), согласно которой в Перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром, содержались следующие сведения об объекте недвижимости с кадастровым номером 36:05:0100124:234: наименование – «Магазин повседневных товаров», площадь – 1 499 кв. м., год завершения строительства – 2018 г., этажность – 1, материал стен – Из прочих материалов, класс конструктивной системы – КС-3, группа капитальности – III и(или) IV. В соответствии с пунктом 55 Методических указаний № П/0336 данный объект оценки в результате группировки отнесен к группе 4 «Объекты коммерческого назначения, предназначенные для оказания услуг населению, включая многофункционального назначения» с присвоением кода подгруппы 0402 «Магазины 250 и более кв. м»,

наименование расчетной подгруппы Все ОН\ОЗС\Затратный подход.

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

**В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:**

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

В качестве объектов для анализа рынка по фактическим предложениям о продаже и сдаче в аренду (сс. 26-42 Отчета), а также в качестве объектов-аналогов № 1 (сс. 46-49 Отчета) и № 3 (сс. 52-55 Отчета) взяты объекты, не сопоставимые по своим характеристикам с объектом оценки. Объектом оценки является здание магазина федеральной сети якорных арендаторов. Данный сегмент рынка предъявляет особенные требования к функциональной составляющей потенциальных арендаторов. Рыночная стоимость таких объектов в Воронежской области существенно превышает стоимость квадратного метра среднестатистической торговой площади. Примером служит стоимость квадратного метра объекта-аналога № 2.

В качестве объектов для анализа рынка по фактическим предложениям о сдаче в аренду (сс. 38-42 Отчета), а также в качестве объектов-аналогов № 1 (с. 70 Отчета) и № 3 (сс. 71 Отчета) взяты объекты, не отражающие сложившийся уровень арендных ставок в зоне расположения объектов оценки. Примером служит арендная ставка за квадратный метр объекта-аналога № 2, расположенного в здании 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 36:05:0100124:234.

**ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 31:**

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

за – 7 членов комиссии;  
против - 0.

**По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:**

Отклонить заявление.

**Вопрос 32.** Рассмотрение заявления

от 31.10.2023 № 492

(кадастровый номер 36:05:0100124:236).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Здание
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	<b>36:05:0100124:236</b> Воронежская область, Бутурлиновский р-н, г. Бутурлиновка, ул. 3 Интернационала, д 1а
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	16 585 398,93
Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.
Сведения о СРО оценщиков, члены которой осуществили определение рыночной стоимости объекта недвижимости	Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков (СМАО)
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	Частнопрактикующий оценщик Трюшникова Юлия Александровна
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	11 337 000,00

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 17.11.2023 №52/3-12/483), согласно которой в Перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром, содержались следующие сведения об объекте недвижимости с кадастровым номером 36:05:0100124:236: наименование – «Магазин повседневных товаров», площадь – 534,1 кв. м., год завершения строительства – 2019 г., этажность – 2, материал стен – Каркасно-панельные, класс конструктивной системы – КС-3, группа капитальности – II и(или) III. В соответствии с пунктом 55 Методических указаний № П/0336 данный объект оценки в результате группировки отнесен к группе 4 «Объекты коммерческого назначения, предназначенные для оказания услуг населению, включая многофункционального назначения» с присвоением кода подгруппы 0402 «Магазины 250 и более кв. м», наименование расчетной подгруппы Все ОН\ОЗС\Затратный подход.

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

**В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:**

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

В качестве объектов для анализа рынка по фактическим предложениям о продаже и сдаче в аренду (сс. 26-42 Отчета), а также в качестве объектов-аналогов № 1 (сс. 46-49 Отчета) и № 3 (сс. 52-55 Отчета) взяты объекты, не сопоставимые по своим характеристикам с объектом оценки. Объектом оценки является здание магазина федеральной сети якорных арендаторов. Данный сегмент рынка предъявляет особенные требования к функциональной составляющей потенциальных арендаторов. Рыночная стоимость таких объектов в Воронежской области существенно превышает стоимость квадратного метра среднестатистической торговой площади. Примером служит стоимость квадратного метра объекта-аналога № 2.

В качестве объектов для анализа рынка по фактическим предложениям о сдаче в аренду (сс. 38-42 Отчета), а также в качестве объектов-аналогов № 1 (с. 70 Отчета) и № 3 (сс. 71 Отчета) взяты объекты, не отражающие сложившийся уровень арендных ставок в зоне расположения объектов оценки. Примером служит арендная ставка за квадратный метр объекта-аналога № 2, расположенного в здании 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 36:05:0100124:236.

**ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 32:**

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

за – 7 членов комиссии;  
против - 0.

**По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:**

Отклонить заявление.

**Вопрос 33.** Рассмотрение заявления

31.10.2023 № 497 (кадастровый номер 36:03:3500001:82).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Здание
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	<b>36:03:3500001:82</b> Воронежская область, р-н Богучарский, с Лофицкое, ул Ленина, д 62а
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	2 002 571,42
Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.
Сведения о СРО оценщиков, члены которой осуществили определение рыночной стоимости объекта недвижимости	Некоммерческое партнерство «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ»
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	ООО «КОНСАЛТ ЧЕРНОЗЕМЬЯ»
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	1 251 374,00

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 17.11.2023 №52/3-12/483), согласно которой в Перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром, объект недвижимости с кадастровым номером 36:03:3500001:82 содержал сведения о наименовании объекта: «Магазин продовольственных товаров», площадь – 94,2 кв. м., год завершения строительства – 2006 г., этажность – 1, материал стен – Из прочих материалов, класс конструктивной системы – КС-3, группа капитальности – III и(или) IV. В соответствии с пунктом 55 Методических указаний № П/0336 данный объект оценки в результате группировки отнесен к группе 4 «Объекты коммерческого назначения, предназначенные для оказания услуг населению, включая многофункционального назначения» с присвоением кода подгруппы 0401 «Магазины до 250 кв. м, за исключением киосков, павильонов, ларьков», наименование расчетной подгруппы Все ОН\ОЗС\Затратный подход.

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

**В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:**

При составлении отчета нарушено требование ст. 11 Федерального закона «Об оценочной деятельности в РФ» №135-ФЗ «отчет не должен допускать

неоднозначное толкование или вводить в заблуждение» и требование пп.3 п.2 ФСО № VI «отчет должен содержать достаточное количество сведений, позволяющее квалифицированному специалисту, не участвовавшему в процессе оценки объекта оценки, понять логику и объем проведенного оценщиком исследования, убедиться в его соответствии заданию на оценку и достаточности для цели оценки».

Оценщик необоснованно отнес объект оценки к производственно-складской недвижимости. На дату оценки (01.01.2021) объект недвижимости с кадастровым номером 36:03:3500001:82 имел наименование «Магазин продовольственных товаров». Основные характеристики объекта (наличие торгового зала, конструктивные особенности: ширина дверных проемов, высота потолков), представленные в техническом паспорте (сс. 82-92 Отчета), а так же фотоматериалы, представленные в отчете (с. 18 Отчета), позволяют сделать вывод о том, что оцениваемое здание относится к торговым объектам. Оценщиком без обоснования в затратном, сравнительном и доходном подходах использованы аналоги, которые не соответствуют сегменту рынка объекта оценки и не отображают его стоимости.

### **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 36:03:3500001:82.

#### **ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 33:**

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

за – 7 членов комиссии;  
против - 0.

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

Отклонить заявление.

**Вопрос 34.** Рассмотрение заявления ООО «Восток-Н» (ОГРН 1043600054002, 394043, г. Воронеж, ул. Ленина, д.73, литер А, помещение 41) от 31.10.2023 № 498 (кадастровый номер 36:19:0103077:106).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	<b>36:19:0103077:106</b> Воронежская область, р-н Острогожский, г Острогожск, ул Карла Маркса, 70

Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	12 577 910,52
Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.
Сведения о СРО оценщиков, члены которой осуществили определение рыночной стоимости объекта недвижимости	Некоммерческое партнерство саморегулируемой организации «Деловой Союз Оценщиков»
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	ООО «ЦЕНТР ОЦЕНКИ И АУДИТА»
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	6 431 000,00

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 Острогожского муниципального района Воронежской области (вх. от 14.11.2023 № 52/3-1-22/202), согласно которой администрация Острогожского муниципального района Воронежской области возражает против снижения кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 36:19:0103077:106.

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией ГБУ ВО «ЦГКО ВО» (исх. от 17.11.2023 №52/3-12/483), согласно которой в Перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром, земельный участок с кадастровым номером 36:19:0103077:106 имел следующий вид использования по документу: «для производственных целей», площадь – 9 033 кв.м. В соответствии с пунктом 55 Методических указаний № П/0336 данный объект оценки в результате группировки отнесён к 6 сегменту «Производственная деятельность» с присвоением кода расчета вида использования 06:000, наименование расчетной подгруппы: Все ОН\ ПРОИЗВОДСТВО \ ПРОМ\ГНП.

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

**В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:**

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

Отсутствует обоснование отказа от корректировки на расположение относительно автодорог для аналога №1. Аналог №1, в отличие от объекта оценки, расположен в глубине квартала на удалении от крупных автодорог, тем не менее, к

данному объекту корректировка в рамках расчета не применяется (с. 66 отчета).

Корректировка на характер подъездных путей применена необоснованно (с. 66 отчета).

Информация, подтверждающая отсутствие подъезда к земельному участку с асфальтовым покрытием, в описании объекта оценки на с. 21 не представлена. При сопоставлении картографических данных сети интернет (ПКК Росреестра, Яндекс-Карты) выявлено, что объект оценки имеет подъезд с асфальтовым покрытием.

В описании аналога №3 на с. 66 отчета отсутствует информация, подтверждающая наличие подъезда к земельному участку с асфальтовым покрытием. При сопоставлении данных, представленных сети интернет (ПКК Росреестра, Яндекс-Карты) выявлено, что аналог №3 имеет подъезд с грунтовым покрытием.

### **ВЫВОД**

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

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

#### ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 34:

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

за – 7 членов комиссии;  
против - 0.

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

Отклонить заявление.

**Вопрос 35.** Рассмотрение заявления ООО «Восток-Н» (ОГРН 1043600054002, 394043, г. Воронеж, ул. Ленина, д.73, литер А, помещение 41) от 31.10.2023 № 498 (кадастровый номер 36:19:0103077:125).

Предметом спора является:

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

Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.
Сведения о СРО оценщиков, члены которой осуществили определение рыночной стоимости объекта недвижимости	Некоммерческое партнерство саморегулируемой организации «Деловой Союз Оценщиков»
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	ООО «ЦЕНТР ОЦЕНКИ И АУДИТА»
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	5 309 000,00

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 Острогожского муниципального района Воронежской области (вх. от 14.11.2023 № 52/3-1-22/202), согласно которой администрация Острогожского муниципального района Воронежской области возражает против снижения кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 36:19:0103077:125.

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией ГБУ ВО «ЦГКО ВО» (исх. от 17.11.2023 №52/3-12/483), согласно которой в Перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром, земельный участок с кадастровым номером 36:19:0103077:125 имел следующий вид использования по документу: «для производственных целей», площадь – 7 436 кв.м. В соответствии с пунктом 55 Методических указаний № П/0336 данный объект оценки в результате группировки отнесён к 6 сегменту «Производственная деятельность» с присвоением кода расчета вида использования 06:000, наименование расчетной подгруппы: Все ОН\ ПРОИЗВОДСТВО \ ПРОМ\ГНП.

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

**В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:**

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

Отсутствует обоснование отказа от корректировки на расположение относительно автодорог для аналога №1. Аналог №1, в отличие от объекта оценки, расположен в глубине квартала на удалении от крупных автодорог, тем не менее, к данному объекту корректировка в рамках расчета не применяется (с. 66 отчета).

Корректировка на характер подъездных путей применена необоснованно (с.

66 отчета).

Информация, подтверждающая отсутствие подъезда к земельному участку с асфальтовым покрытием, в описании объекта оценки на с. 21 не представлена. При сопоставлении картографических данных сети интернет (ПКК Росреестра, Яндекс-Карты) выявлено, что объект оценки имеет подъезд с асфальтовым покрытием.

В описании аналога №3 на с. 66 отчета отсутствует информация, подтверждающая наличие подъезда к земельному участку с асфальтовым покрытием. При сопоставлении данных, представленных сети интернет (ПКК Росреестра, Яндекс-Карты) выявлено, что аналог №3 имеет подъезд с грунтовым покрытием.

### **ВЫВОД**

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

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

#### ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 35:

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

за – 7 членов комиссии;

против - 0.

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

Отклонить заявление.

Председательствующий подвел итоги заседания и объявил заседание закрытым.

Председатель комиссии

О.С. Провоторова