



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

**Протокол № 18**

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

06.12.2023

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

Председатель

Галина Валентиновна  
Баскакова

Секретарь Комиссии

Надежда Александровна  
Герасимова

**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

Общественный представитель Уполномоченного  
по защите прав предпринимателей в Воронежской  
области

Марина Владимировна  
Сенцова

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

Дмитрий Анатольевич  
Цыганков

Заместитель генерального директора  
ОАО «Воронежстройинформ», оценщик

Дмитрий Сергеевич  
Чернов

Заместитель министра финансов  
Воронежской области

Владимир Викторович  
Волков

**Присутствовали:**

Заместитель директора ГБУ ВО «ЦГКО ВО»	Ольга Александровна Калагастова
Начальник отдела методологии оценки и мониторинга рынка недвижимости ГБУ ВО «ЦГКО ВО»	Елена Вячеславовна Немцова
Представитель по доверенности Егназаряна Р.Д.	Иван Алексеевич Кондратенко
Представитель по доверенности ИП Мамедовой А.Б.	Иван Алексеевич Кондратенко
Представитель по доверенности ООО «База ПКЦ»	Иван Алексеевич Кондратенко
Бухгалтер ООО «Новатор»	Маргарита Анатольевна Романович

**Докладчик Галина Валентиновна Баскакова**

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

**ПОВЕСТКА ДНЯ:**

1. Рассмотрение заявления  
от 08.11.2023 № 530  
(кадастровый номер 36:27:0011801:142).
2. Рассмотрение заявления  
от 08.11.2023 № 531  
(кадастровый номер 36:27:0011801:5).
3. Рассмотрение заявления ООО «Эль плюс» (ОГРН 1093627001511, 396658, Воронежская область, г. Россошь, ул. Пролетарская, 71а) от 28.11.2023 № 637 (кадастровый номер 36:27:0011109:70).
4. Рассмотрение заявления ООО «Платонова 19» (ОГРН 1133668023950, 394018, г. Воронеж, ул. Платонова, 19) от 09.11.2023 № 533 (кадастровый номер 36:34:0402004:2).
5. Рассмотрение заявления  
от  
09.11.2023 № 534 (кадастровый номер 36:31:2800001:232).
6. Рассмотрение заявления  
от  
09.11.2023 № 535 (кадастровый номер 36:02:1000006:128).
7. Рассмотрение заявления ООО «Богучарский чугунолитейный завод» (ОГРН 1037706068300, 396790, Воронежская область, г. Богучар, ул. 25 Октября, д.70) от 10.11.2023 № 540 (кадастровый номер 36:03:0100067:3).

## 8. Рассмотрение заявления

от 10.11.2023 № 541 (кадастровый номер 36:05:0100072:110).

## 9. Рассмотрение заявления

от 10.11.2023 № 541 (кадастровый номер 36:05:0000000:1193).

## 10. Рассмотрение заявления

от 10.11.2023 № 542

(кадастровый номер 36:27:0640003:119).

## 11. Рассмотрение заявления

от 10.11.2023 № 543

(кадастровый номер 36:27:0011202:222).

12. Рассмотрение заявления ООО «Диагностика» (ОГРН 1033600021510, 394038, г. Воронеж, ул. Дорожная, д. 38) от 10.11.2023 № 544 (кадастровый номер 36:34:0506002:66).

## 13. Рассмотрение заявления

от 10.11.2023 № 545 (кадастровый номер 36:04:0102024:519).

## 14. Рассмотрение заявления

от

10.11.2023 № 546 (кадастровый номер 36:19:0104058:42).

## 15. Рассмотрение заявления

от 10.11.2023 № 547 (кадастровый номер

36:11:0100047:91).

16. Рассмотрение заявления Каменского районного потребительского кооператива (ОГРН 1023601514430, 396510, Воронежская область, Каменский район, п.г.т. Каменка, ул. Советская, д.60) от 10.11.2023 № 547 (кадастровый номер 36:11:0100024:63).

17. Рассмотрение заявления Гревцева Анатолия Федоровича (396251, Воронежская область, Аннинский район, п.г.т. Анна, ул. Ватутина, д.5В) от 10.11.2023 № 548 (кадастровый номер 36:01:0700004:440).

18. Рассмотрение заявления ООО «Воронежские инженерные сети» (ОГРН 1033668502977, 396251, Воронежская область, Аннинский район, п.г.т. Анна, ул. Маркса д.9) от 10.11.2023 № 549 (кадастровый номер 36:01:0010624:5).

19. Рассмотрение заявления ООО «Воронежские инженерные сети» (ОГРН 1033668502977, 396251, Воронежская область, Аннинский район, п.г.т. Анна, ул. Маркса д.9) от 10.11.2023 № 549 (кадастровый номер 36:01:0010624:7).

20. Рассмотрение заявления ООО «Воронежские инженерные сети» (ОГРН 1033668502977, 396251, Воронежская область, Аннинский район, п.г.т. Анна, ул. Маркса д.9) от 10.11.2023 № 549 (кадастровый номер 36:01:0010624:169).

21. Рассмотрение заявления ООО «Воронежские инженерные сети» (ОГРН 1033668502977, 396251, Воронежская область, Аннинский район, п.г.т. Анна, ул. Маркса д.9) от 10.11.2023 № 549 (кадастровый номер 36:01:0010624:182).

22. Рассмотрение заявления ООО «Воронежские инженерные сети» (ОГРН 1033668502977, 396251, Воронежская область, Аннинский район, п.г.т. Анна, ул. Маркса д.9) от 10.11.2023 № 549 (кадастровый номер 36:01:0010624:416).

23. Рассмотрение заявления ООО «Воронежские инженерные сети» (ОГРН 1033668502977, 396251, Воронежская область, Аннинский район, п.г.т. Анна, ул. Маркса д.9) от 10.11.2023 № 549 (кадастровый номер 36:01:0010624:417).

24. Рассмотрение заявления от 13.11.2023 № 551 (кадастровый номер 36:18:0500010:71).

25. Рассмотрение заявления от 13.11.2023 № 552 (кадастровый номер 36:34:0305003:103).

26. Рассмотрение заявления от 13.11.2023 № 553 (кадастровый номер 36:34:0310011:1123).

27. Рассмотрение заявления от 14.11.2023 № 554 (кадастровый номер 36:16:0101028:130).

28. Рассмотрение заявления ФГБОУ ВО «ВГТУ» (ОГРН 1033600070448, 394006, г. Воронеж, ул. 20-летия Октября д. 84) от 14.11.2023 № 555 (кадастровый номер 36:34:0404015:23).

29. Рассмотрение заявления ФГБОУ ВО «ВГТУ» (ОГРН 1033600070448, 394006, г. Воронеж, ул. 20-летия Октября д. 84) от 14.11.2023 № 556 (кадастровый номер 36:34:0210013:2).

30. Рассмотрение заявления ФГБОУ ВО «ВГТУ» (ОГРН 1033600070448, 394006, г. Воронеж, ул. 20-летия Октября д. 84) от 14.11.2023 № 557 (кадастровый номер 36:34:0404015:452).

31. Рассмотрение заявления от 14.11.2023 № 558 (кадастровый номер 36:16:5400004:1161).

32. Рассмотрение заявления Новоусманский районный потребительский кооператив (ОГРН 1023600934224, 396310, Воронежская область, Новоусманский район, с. Новая Усмань, ул. Юбилейная, д. 26а) от 22.11.2023 № 597 (кадастровый номер 36:16:0102010:3020).

33. Рассмотрение заявления ООО «Ольховатский рынок» (ОГРН 1143668025357, 396670, Воронежская область, Ольховатский район, р.п. Ольховатка, пер. Красноармейский, д.3) от 15.11.2023 № 560 (кадастровый номер 36:18:0100041:95).

34. Рассмотрение заявления ООО «Ольховатский рынок» (ОГРН 1143668025357, 396670, Воронежская область, Ольховатский район, р.п. Ольховатка, пер. Красноармейский, д.3) от 15.11.2023 № 561 (кадастровый номер 36:18:0100041:147).

35. Рассмотрение заявления ООО «Пром-сервис» (ОГРН 1023601231301, 396653, Воронежская область, г. Россошь, ул. Дёповская, здание 1Б) от 15.11.2023 № 562 (кадастровый номер 36:27:0010600:19).

36. Рассмотрение заявления ООО «Пром-сервис» (ОГРН 1023601231301, 396653, Воронежская область, г. Россошь, ул. Дёповская, здание 1Б) от 15.11.2023 № 563 (кадастровый номер 36:27:0010600:109).

37. Рассмотрение заявления от 15.11.2023 № 564 (кадастровый номер 36:29:0103007:236).

38. Рассмотрение заявления от 15.11.2023 № 565 (кадастровый номер 36:29:0103007:114).
39. Рассмотрение заявления ООО «Центрально-Черноземная агропромышленная компания» (ОГРН 1113668006088, 394016, г. Воронеж, проспект Московский, д. 196, офис 12) от 15.11.2023 № 566 (кадастровый номер 36:07:6800010:10).
40. Рассмотрение заявления ООО «Центрально-Черноземная агропромышленная компания» (ОГРН 1113668006088, 394016, г. Воронеж, проспект Московский, д. 196, офис 12) от 15.11.2023 № 566 (кадастровый номер 36:07:6800010:11).
41. Рассмотрение заявления ООО «Центрально-Черноземная агропромышленная компания» (ОГРН 1113668006088, 394016, г. Воронеж, проспект Московский, д. 196, офис 12) от 15.11.2023 № 566 (кадастровый номер 36:07:6800010:56).
42. Рассмотрение заявления от 15.11.2023 № 567 (кадастровый номер 36:09:2200009:62).
43. Рассмотрение заявления ООО «ВОСТОК-АГРО» (ОГРН 1023601231532, 396630, Воронежская область, Россошанский район, с. Евстратовка, ул. Пролетарская, д.3) от 16.11.2023 № 568 (кадастровый номер 36:27:0960020:177).
44. Рассмотрение заявления ООО «ВОСТОК-АГРО» (ОГРН 1023601231532, 396630, Воронежская область, Россошанский район, с. Евстратовка, ул. Пролетарская, д.3) от 16.11.2023 № 569 (кадастровый номер 36:27:0960020:105).
45. Рассмотрение заявления ООО «ВОСТОК-АГРО» (ОГРН 1023601231532, 396630, Воронежская область, Россошанский район, с. Евстратовка, ул. Пролетарская, д.3) от 16.11.2023 № 570 (кадастровый номер 36:27:0960020:104).
46. Рассмотрение заявления от 16.11.2023 № 571 (кадастровый номер 36:05:0100103:608).
47. Рассмотрение заявления от 16.11.2023 № 572 (кадастровый номер 36:34:0209018:1791).
48. Рассмотрение заявления от 16.11.2023 № 573 (кадастровый номер 36:16:0101018:635).
49. Рассмотрение заявления от 17.11.2023 № 574 (кадастровый номер 36:16:0102019:851).
50. Рассмотрение заявления от 17.11.2023 № 575 (кадастровый номер 36:25:0100036:41).
51. Рассмотрение заявления ООО «Тенистый» (ОГРН 1063667261162, 394070, г. Воронеж, ул. Тепличная, 4А) от 17.11.2023 № 576 (кадастровый номер 36:34:0513001:5083).
52. Рассмотрение заявления от 17.11.2023 № 577 (кадастровый номер 36:03:0100070:108).

53. Рассмотрение заявления ООО «База ПКЦ» (ОГРН 1123668032245, 394055, г. Воронеж, ул. Домостроителей, д. 57, офис а/к «Жеребятьев и партнеры») от 17.11.2023 № 578 (кадастровый номер 36:34:0304030:4).

54. Рассмотрение заявления

от

17.11.2023 № 579 (кадастровый номер 36:16:0101007:5587).

55. Рассмотрение заявления

от 17.11.2023 № 580 (кадастровый номер

36:14:0019001:999).

56. Рассмотрение заявления

от 17.11.2023 № 583 (кадастровый номер

36:20:0100014:1856).

57. Рассмотрение заявления

от 17.11.2023 № 584 (кадастровый номер

36:16:0000000:6922).

58. Рассмотрение заявления

от 20.11.2023 № 586 (кадастровый номер

36:04:0102023:501).

59. Рассмотрение заявления

от 20.11.2023

№ 587 (кадастровый номер 36:05:0100171:153).

60. Рассмотрение заявления

от 20.11.2023 №

588 (кадастровый номер 36:05:0100171:16).

61. Рассмотрение заявления ООО «Регион РС» (ОГРН 1073668011724, 394016, г. Воронеж, ул. Новгородская, д. 120, оф.2) от 20.11.2023 № 589 (кадастровый номер 36:25:6945014:84).

62. Рассмотрение заявления

от 20.11.2023 № 591 (кадастровый

номер 36:34:0203009:11077).

63. Рассмотрение заявления

от 20.11.2023 № 592 (кадастровый

номер 36:34:0203009:95).

64. Рассмотрение заявления

от 21.11.2023 № 593 (кадастровый номер

36:20:6200008:100).

65. Рассмотрение заявления

от 21.11.2023 № 595 (кадастровый номер 36:28:0300031:402).

66. Рассмотрение заявления

от 22.11.2023 № 598 (кадастровый номер 36:07:2000001:268).

67. Рассмотрение заявления

от 23.11.2023 № 599 (кадастровый номер

36:05:0100217:297).

68. Рассмотрение заявления

от 23.11.2023 № 600

(кадастровый номер 36:27:0010417:611).

69. Рассмотрение заявления  
от 23.11.2023 № 601 (кадастровый номер  
36:14:0014001:128).
70. Рассмотрение заявления  
от 23.11.2023 № 602 (кадастровый номер  
36:14:0014001:100).
71. Рассмотрение заявления  
от 23.11.2023 № 603 (кадастровый номер  
36:14:0014001:129).
72. Рассмотрение заявления ООО «Каменка-Торг-Транс» (ОГРН  
1043684501431, 396510, Воронежская область, Каменский район, пгт Каменка, ул.  
Дружбы, д.2) от 23.11.2023 № 604 (кадастровый номер 36:11:0100032:101).
73. Рассмотрение заявления ООО «Газпром межрегионгаз Воронеж» (ОГРН  
1023601568110, 394006, г. Воронеж, пер. Красноармейский, д. 12а) от 23.11.2023  
№ 605 (кадастровый номер 36:34:0402005:20).
74. Рассмотрение заявления  
от 28.11.2023 № 639 (кадастровый номер  
36:27:0011613:48).
75. Рассмотрение заявления  
от 23.11.2023 № 607 (кадастровый номер  
36:27:0011613:1).
76. Рассмотрение заявления  
от  
23.11.2023 № 608 (кадастровый номер 36:27:0012105:12).
77. Рассмотрение заявления  
от 23.11.2023 № 609 (кадастровый номер 36:05:1700036:89).
78. Рассмотрение заявления  
от 23.11.2023 № 610 (кадастровый номер  
36:05:0900002:40).
79. Рассмотрение заявления  
от  
23.11.2023 № 611 (кадастровый номер 36:05:0100221:168).
80. Рассмотрение заявления  
от 23.11.2023 № 612  
(кадастровый номер 36:05:0100108:348).
81. Рассмотрение заявления  
от 23.11.2023 № 613 (кадастровый  
номер 36:04:0200005:86).
82. Рассмотрение заявления  
от 24.11.2023 № 614 (кадастровый номер 36:07:6100002:110).
83. Рассмотрение заявления  
от  
24.11.2023 № 615 (кадастровый номер 36:21:4300005:67).
84. Рассмотрение заявления  
от 24.11.2023 № 617 (кадастровый номер 36:24:0100023:89).

85. Рассмотрение заявления  
24.11.2023 № 618 (кадастровый номер 36:24:0100010:139). от
86. Рассмотрение заявления  
24.11.2023 № 619 (кадастровый номер 36:18:0000000:503). от
87. Рассмотрение заявления  
24.11.2023 № 620 (кадастровый номер 36:18:0300009:207). от
88. Рассмотрение заявления ООО «НОВАТОР» (ОГРН 1033600034984, 394091, г. Воронеж, ул. Митрофановская, д. 2) от 24.11.2023 № 621 (кадастровый номер 36:34:0602009:87).
89. Рассмотрение заявления  
от 24.11.2023 № 622 (кадастровый номер 36:10:0100291:42).
90. Рассмотрение заявления  
от 24.11.2023 № 623 (кадастровый номер 36:10:0100291:62).
91. Рассмотрение заявления  
от 24.11.2023 № 624 (кадастровый номер 36:10:0100291:61).
92. Рассмотрение заявления  
от 24.11.2023 № 625 (кадастровый номер 36:10:0100291:63).
93. Рассмотрение заявления  
от 27.11.2023 № 626 (кадастровый номер 36:02:0100077:162).
94. Рассмотрение заявления  
от 28.11.2023 № 628 (кадастровый номер 36:27:0011613:955).
95. Рассмотрение заявления  
от 28.11.2023 № 629 (кадастровый номер 36:27:0011702:769).
96. Рассмотрение заявления от
- 28.11.2023 № 630 (кадастровый номер 36:24:0100026:251).
97. Рассмотрение заявления  
от 28.11.2023 № 631 (кадастровый номер 36:24:0100010:231).
98. Рассмотрение заявления  
от 28.11.2023 № 632 (кадастровый номер 36:27:0011903:131).
99. Рассмотрение заявления  
от 28.11.2023 № 633 (кадастровый номер 36:12:0100017:245).
100. Рассмотрение заявления  
от 28.11.2023 № 634 (кадастровый номер 36:27:0012233:278).



101. Рассмотрение заявления от  
 28.11.2023 № 635 (кадастровый номер 36:27:0011801:1791).  
 102. Рассмотрение заявления от 28.11.2023  
 № 641 (кадастровый номер 36:27:0011801:1805).  
 103. Рассмотрение заявления  
 от 28.11.2023 № 642 (кадастровый номер 36:12:0100079:345).  
 104. Рассмотрение заявления  
 от 28.11.2023 № 643 (кадастровый номер 36:12:0100079:69).  
 105. Рассмотрение заявления от 29.11.2023 № 644 (кадастровый номер  
 36:19:0101027:176).  
 106. Рассмотрение заявления ЗАО «Воронежтранссервис» (394065,  
 г. Воронеж, ул. Героев Сибириков, 46) от 29.11.2023 № 645 (кадастровый номер  
 36:34:0508001:103).

**Вопрос 1.** Рассмотрение заявления

от 08.11.2023

№ 530 (кадастровый номер 36:27:0011801:142).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Здание
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	<b>36:27:0011801:142</b> Воронежская область, р-н Россошанский, г. Россошь, пр-кт Труда, д. 11 а
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	17 288 165,19
Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.
Сведения о СРО оценщиков, члены которой осуществили определение рыночной стоимости объекта недвижимости	Саморегулируемая организация Ассоциация «Русское общество оценщиков»
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	ООО «Оценка Черноземья»
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	12 181 739,00

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», согласно которой в Перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром, содержались следующие сведения об объекте недвижимости с кадастровым номером 36:27:0011801:142, площадью 757,1 кв.м., наименование – «Магазин», год ввода в эксплуатацию – 2003 г., количество этажей – 3, материал стен – Из прочих материалов, класс конструктивной системы – КС-3, группа капитальности – III и(или) IV. В соответствии с пунктом 55 Методических указаний № П/0336 данный объект оценки в результате группировки отнесен к группе 4 «Объекты коммерческого назначения, предназначенные для оказания услуг населению, включая многофункционального назначения» с присвоением кода подгруппы 0402 «Магазины 250 и более кв. м», наименование расчетной подгруппы «Группа 4\Все ОН\ ОЗС\Затратный подход».

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

**В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:**

При составлении отчета нарушено требование ст. 11 Федерального закона «Об оценочной деятельности в РФ» № 135-ФЗ «отчет не должен допускать неоднозначное толкование или вводить в заблуждение», требование п. 226 ФСО № 7, согласно которому «в качестве аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным», и требование 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».

Отказ от аналога № 1 (таблица 21 на с. 33 отчета) в связи со значительным отличием по дате предложения от объекта оценки не обоснован, так как в представленной копии объявления содержится информация о цене предложения на 19.11.2020г., в то время как дата оценки 01.01.2021г.

Также не обоснован отказ от использования ряда аналогов (таблица 21 на сс. 33-55 отчета) в связи со значительными различиями по конструктивным элементам между данным объектом и объектом оценки и отсутствием информации о площади земельного участка в составе данного объекта, тогда как информация о конструктивных элементах представленных объектов не подтверждена и имеется возможность идентифицировать кадастровые номера земельных участков, на которых они расположены, с помощью общедоступных картографических данных (ПКК Росреестра, Яндекс-Карты).

В отчете приведена противоречивая информация относительно активности рынка недвижимости объекта оценки. На с. 56 отчета сделан вывод, что рынок аналогичных объектов капитального строительства является неактивным, при этом в таблице №21 представлено 21 предложение о продаже сходных по характеристикам объектов. На с. 77 отчета также сделан вывод о неактивности рынка земельных участков объекта оценки, в тоже время в таблице 23 представлено 10 предложений о продаже аналогичных земельных участков коммерческого

назначения. Таким образом, корректировка на торг для неактивного рынка применена необоснованно (с. 125 отчета).

Корректировка на отличие конструктивных элементов применена необоснованно (с. 108). Информация о материале стен аналога № 1 не подтверждена (с. 94).

### **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 36:27:0011801:142.

#### ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 1:

<b>Члены комиссии</b>	<b>За</b>	<b>Против</b>
Иволгин Роман Вячеславович	За	
Волков Владимир Викторович	За	
Москалев Алексей Игоревич	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Баскакова Галина Валентиновна	За	

за – 7 членов комиссии;  
против - 0.

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

Отклонить заявление.

#### **Вопрос 2.** Рассмотрение заявления

от 08.11.2023

№ 531 (кадастровый номер 36:27:0011801:5).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	<b>36:27:0011801:5</b> Воронежская область, р-н Россошанский, г. Россошь, пр-кт Труда, 11-а
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	3 802 032,00
Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.
Сведения о СРО оценщиков, члены которой осуществили определение	Саморегулируемая организация Ассоциация «Русское общество

рыночной стоимости объекта недвижимости	оценщиков»
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	ООО «Оценка Черноземья»
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	2 028 600,00

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», согласно которой в Перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром, земельный участок с кадастровым номером 36:27:0011801:5, площадью 600 кв.м., имел следующий вид использования по документу: «Для магазина». 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 «Магазины. Здания, сооружения, помещения, предназначенные для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5 000 кв. м», наименование расчетной подгруппы: Все ОН\ПРЕДПРИНИМАТЕЛЬСТВО\6 ГНП.

Кадастровая стоимость данного объекта рассчитывалась сравнительным подходом 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», требование п. 22б ФСО № 7, согласно которому «в качестве аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным», 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».

Отказ от корректировки на местоположение в пределах населенного пункта не обоснован, так как используемые в рамках отчета аналоги и объект оценки по данному фактору несопоставимы (с. 94 отчета).

#### **ВЫВОД**

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

Председательствующим на голосование вынесен вопрос об отклонении заявления о пересмотре кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 36:27:0011801:5.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 2:

Члены комиссии	За	Против
Иволгин Роман Вячеславович	За	
Волков Владимир Викторович	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Баскакова Галина Валентиновна	За	

за – 6 членов комиссии;

против - 0.

**По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:**

Отклонить заявление.

**Вопрос 3.** Рассмотрение заявления ООО «Эль плюс» (ОГРН 1093627001511, 396658, Воронежская область, г. Россошь, ул. Пролетарская, 71а) от 28.11.2023 № 637 (кадастровый номер 36:27:0011109:70).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Здание
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	<b>36:27:0011109:70</b> Воронежская область, р-н Россошанский, г. Россошь, ул. Воровского, д. 2
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	32 113 401,88
Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.
Сведения о СРО оценщиков, члены которой осуществили определение рыночной стоимости объекта недвижимости	Саморегулируемая организация Ассоциация «Русское общество оценщиков»
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	ООО «Оценка Черноземья»
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	25 848 826,00

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», согласно которой в Перечне объектов оценки,

предоставленном Росреестром, объект капитального строительства с кадастровым номером 36:27:0011109:70 содержал следующую информацию о наименовании объекта: «магазин, бытовое обслуживание», вид объекта недвижимости – здание; год завершения строительства – 2014 г., количество этажей – 3, материал стен – из прочих материалов, класс конструктивной системы – КС-3, группа капитальности – III и(или) IV.

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

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

**В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:**

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

**ВЫВОД**

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

Председательствующим на голосование вынесен вопрос об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 36:27:0011109:70 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	
Москалев Алексей Игоревич	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Баскакова Галина Валентиновна	За	

за – 7 членов комиссии;  
против - 0.

**По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:**

Определить кадастровую стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером 36:27:0011109:70 в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

**Вопрос 4.** Рассмотрение заявления ООО «Платонова 19» (ОГРН 1133668023950, 394018, г. Воронеж, ул. Платонова, 19) от 09.11.2023 № 533 (кадастровый номер 36:34:0402004:2).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	<b>36:34:0402004:2</b> Воронежская область, г Воронеж, ул Платонова, 19
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	35 232 399,47
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 «ФИНКОН ЭКСПЕРТ»
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	30 104 500,00

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

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией администрации городского округа город Воронеж (вх. 27.11.2023 № 52/3-1-22/206), согласно которой администрация городского округа город Воронеж считает нецелесообразным уменьшение кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 36:34:0402004:2.

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией ГБУ ВО «ЦГКО ВО», согласно которой в Перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром, земельный участок с кадастровым номером 36:34:0402004:2 имел следующий вид использования по документу: «Здание делового центра». 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 04:010 «Деловое управление. Здания, сооружения, помещения, используемые с целью размещения объектов управленческой деятельности, не связанной с государственным или муниципальным управлением и оказанием услуг, а также с целью обеспечения совершения сделок, не требующих передачи товара в момент их совершения между организациями, в том числе биржевая деятельность (за исключением банковской и страховой деятельности)», наименование расчетной подгруппы: Все ОН\ПРЕДПРИНИМАТЕЛЬСТВО\Воронеж.

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

**В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:**

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

### **ВЫВОД**

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

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

Председательствующим на голосование вынесен вопрос об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 36:34:0402004:2 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	
Москалев Алексей Игоревич	За	
Сенцова Марина Владимировна	-	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Баскакова Галина Валентиновна	За	

за – 6 членов комиссии;  
против - 0.

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

Определить кадастровую стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером 36:34:0402004:2 в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

#### **Вопрос 5. Рассмотрение заявления**

09.11.2023 № 534 (кадастровый номер 36:31:2800001:232).

от

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Здание
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	<b>36:31:2800001:232</b> Воронежская область, Хохольский район, с. Рудкино, улица 70 лет Октября, дом 10



Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	7 068 027,47
Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.
Сведения о СРО оценщиков, члены которой осуществили определение рыночной стоимости объекта недвижимости	Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков (СМАО)
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	ООО «Проф-Оценка»
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	4 589 000,00

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», согласно которой в Перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром, объект недвижимости с кадастровым номером 36:31:2800001:232 содержал сведения о наименовании объекта: «торговый комплекс», площадь – 422,5 кв. м., год завершения строительства – 2007 г., количество этажей (в том числе подземных) – 1, материал стен – Бетонные, 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 кода 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 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», требование п. 22б ФСО № 7, согласно которому «в качестве аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным», 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 аналогов № 1 и № 3 использованы предложения о продаже объектов, дата обновления которых позже даты оценки (с. 82 и с. 85 отчета). Представленные копии интернет-страниц не подтверждают информацию о цене предложения, актуальную на дату оценки.

Кроме того, на с. 54 в таблице 7 отчета для аналогов используется информация о дате публикации объявления, в то время как необходимо использовать дату предложения (обновления).

Допущена арифметическая ошибка при расчете корректировки на площадь для аналогов в таблице 12 на с.58 отчета в рамках сравнительного подхода. При пересчете по использованной в отчете формуле результаты корректирующих значений не совпадают с представленными.

В рамках анализа фактических данных о ценах предложений (таблица 5 на с. 35 отчета) отсутствует информация об аналоге № 3 (с. 85 отчета), который используется при определении рыночной стоимости объекта оценки сравнительным подходом, что искажает результаты анализа рынка недвижимости, к которому относится объект оценки.

Отказ от использования ряда аналогов, представленных в таблице 5 на с. 35 отчета необоснован.

Информация о величине корректирующего коэффициента на земельный участок, относящийся к зданию, актуальная на дату оценки, не подтверждена. Ссылка на источник информации, указанная в таблице с. 60 отчета, не активна. Кроме того, источник информации, на который ссылается оценщик, 2015 года, в то время как дата оценки 01.01.2021. Применение устаревших данных некорректно, так как приводит к искажению результатов.

В таблице 7 на с. 54 отчета представлена неверная ссылка на объявление для аналога № 4, что вводит в заблуждение.

### **ВЫВОД**

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

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

#### **ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 5:**

<b>Члены комиссии</b>	<b>За</b>	<b>Против</b>
Иволгин Роман Вячеславович	За	
Волков Владимир Викторович	За	
Москалев Алексей Игоревич	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Баскакова Галина Валентиновна	За	

за – 7 членов комиссии;  
против - 0.

**По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:**

Отклонить заявление.

**Вопрос 6.** Рассмотрение заявления

от

09.11.2023 № 535 (кадастровый номер 36:02:1000006:128).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Здание
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	<b>36:02:1000006:128</b> Воронежская область, Бобровский район, с.Коршево, ул.Ленинская, 2"Б"
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	4 990 932,14
Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.
Сведения о СРО оценщиков, члены которой осуществили определение рыночной стоимости объекта недвижимости	Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков (СМАО)
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	ООО «Проф-Оценка»
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	3 246 000,00

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

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией администрации Бобровского муниципального района Воронежской области (вх. 04.12.2023 № 52/3-1-22/212), согласно которой администрация Бобровского муниципального района Воронежской области возражает против снижения кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 36:02:1000006:128.

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией ГБУ ВО «ЦГКО ВО», согласно которой в Перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром, объект недвижимости с кадастровым номером 36:02:1000006:128 содержал сведения о наименовании объекта: «торговый комплекс», площадь – 138,2 кв. м., год завершения строительства – 2007 г., количество этажей (в том числе подземных) – 1, материал стен – Бетонные, 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 кода 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 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», требование п. 22б ФСО № 7, согласно которому «в качестве аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным», 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 аналогов № 1 и № 3 использованы предложения о продаже объектов, дата предложения которых позже даты оценки (с. 82 и с. 85 отчета). Представленные копии интернет-страниц не подтверждают информацию о цене предложения, актуальную на дату оценки.

Кроме того, на с. 54 в таблице 7 отчета для аналогов используется информация о дате публикации объявления, в то время как необходимо использовать дату предложения (обновления).

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

Информация о местоположении и площади аналога № 4 (таблица 7 на сс. 54-57 отчета) не соответствует данным, представленным в копии интернет-страниц объявления на с. 87 отчета. Таким образом, корректировки на местоположение и на площадь объекта применены необоснованно.

В рамках анализа фактических данных о ценах предложений (таблица 5 на с. 35 отчета) отсутствует информация об аналоге № 3 (с. 85 отчета), который используется при определении рыночной стоимости объекта оценки сравнительным подходом, что искажает результаты анализа рынка недвижимости, к которому относится объект оценки.

Отказ от использования ряда аналогов, представленных в таблице 5 на с. 35 отчета необоснован.

Информация о величине корректирующего коэффициента на земельный участок, относящийся к зданию, актуальная на дату оценки, не подтверждена. Ссылка на источник информации, указанная в таблице с.60 отчета, не активна. Кроме того, источник информации, на который ссылается оценщик, 2015 года, в то время как дата оценки 01.01.2021. Применение устаревших данных некорректно, так

как приводит к искажению результатов.

В таблице 7 на с. 54 отчета представлена неверная ссылка на объявление для аналога № 4, что вводит в заблуждение.

### **ВЫВОД**

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

Председательствующим на голосование вынесен вопрос об отклонении заявления о пересмотре кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 36:02:1000006:128.

#### ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 6:

<b>Члены комиссии</b>	<b>За</b>	<b>Против</b>
Иволгин Роман Вячеславович	За	
Волков Владимир Викторович	За	
Москалев Алексей Игоревич	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Баскакова Галина Валентиновна	За	

за – 7 членов комиссии;  
против - 0.

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

Отклонить заявление.

**Вопрос 7.** Рассмотрение заявления ООО «Богучарский чугунолитейный завод» (ОГРН 1037706068300, 396790, Воронежская область, г. Богучар, ул. 25 Октября, д.70) от 10.11.2023 № 540 (кадастровый номер 36:03:0100067:3).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	<b>36:03:0100067:3</b> Воронежская область, р-н Богучарский, г. Богучар, ул. 25 Октября, 70
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	21 222 718,00
Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.
Сведения о СРО оценщиков, члены которой осуществили определение рыночной стоимости объекта недвижимости	Некоммерческое партнерство саморегулируемой организации «Деловой Союз Оценщиков»
Сведения об оценщике, выполнившем	ООО «ЦЕНТР ОЦЕНКИ И АУДИТА»

отчет	
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	9 196 000,00

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», согласно которой в Перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром, земельный участок с кадастровым номером 36:03:0100067:3 имел следующий вид использования по документу: «Для общественно-деловых целей. Для размещения производственных помещений». В соответствии с пунктом 55 Методических указаний № П/0336 данный объект оценки в результате группировки отнесён к 6 сегменту «Производственная деятельность» с присвоением кода расчета вида использования 06:000 «Производственная деятельность», наименование расчетной подгруппы: Все ОНПРОИЗВОДСТВОПРОМГНП.

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

**В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:**

При составлении отчета нарушено требование п.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.

Цена аналога № 2 скорректирована на расположение относительно крупной автодороги необоснованно, поскольку объект оценки не уступает аналогу по данному фактору: незначительное удаление объекта от крупной автодороги, при наличии хороших подъездных путей, позволяет считать его расположенным в непосредственной близости от неё, согласно Справочнику оценщика недвижимости под редакцией Л. А. Лейфера, приведенному в качестве источника информации (с. 67).

Местоположение аналога № 3 без обоснования определено как центр деловой активности (с. 66).

Применение к цене аналога № 1 корректировки на характер подъездных путей на уровне верхней границы диапазона (сс. 67, 70) не обосновано.

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.

Аналог № 3 (с. 59) безосновательно определён как незастроенный, тогда как по данным публичной кадастровой карты Росреестра на нём расположены здания.

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

Не проведено сравнение аналогов с объектом оценки по фактору

обеспеченности инженерной инфраструктурой в объеме подведенных к границе земельного участка инженерных коммуникаций при возможности их использования.

При применении метода корректировок без обоснования не учтено различие объекта оценки и аналога № 2 (с. 57) по фактору наличия подъездных путей с твердым покрытием; без обоснования не учтено различие объекта оценки и аналога № 1 (с. 53) по фактору формы участка: аналог имеет вытянутую криволинейную форму, что ограничивает возможность застройки значительной его части.

При составлении отчета нарушено требование п. 226 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 № 2 (с. 57) не сопоставим с объектом оценки по фактору количества жителей в населенном пункте расположения.

### **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 36:03:0100067:3.

#### **ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 7:**

<b>Члены комиссии</b>	<b>За</b>	<b>Против</b>
Иволгин Роман Вячеславович	За	
Волков Владимир Викторович	За	
Москалев Алексей Игоревич	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Баскакова Галина Валентиновна	За	

за – 7 членов комиссии;  
против - 0.

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

Отклонить заявление.

#### **Вопрос 8. Рассмотрение заявления**

от 10.11.2023 № 541 (кадастровый номер 36:05:0100072:110).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Здание
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	<b>36:05:0100072:110</b> Воронежская область, р-н Бутурлиновский, г Бутурлиновка, ул. Петровского, д 81а
Кадастровая стоимость объекта	2 094 137,34

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.)	1 675 000,00

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», согласно которой в Перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром, содержались следующие сведения об объекте недвижимости с кадастровым номером 36:05:0100072:110, площадью 101,3 кв.м., наименование – «отдельно стоящее нежилое здание», год завершения строительства – 2005 г., количество этажей - 1, материал стен – Из прочих материалов, класс конструктивной системы – КС-3, группа капитальности – III и(или) IV. В соответствии с пунктом 55 Методических указаний № П/0336 данный объект оценки в результате группировки отнесен к группе 4 «Объекты коммерческого назначения, предназначенные для оказания услуг населению, включая многофункционального назначения» с присвоением кода подгруппы 0401 «Магазины 250 и более кв. м», наименование расчетной подгруппы «Группа 4\Все ОН\ ОЗС\Затратный подход».

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

**В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:**

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

**ВЫВОД**

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

Председательствующим на голосование вынесен вопрос об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 36:05:0100072:110 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	
Москалев Алексей Игоревич	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Баскакова Галина Валентиновна	За	

за – 7 членов комиссии;  
против - 0.

**По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:**

Определить кадастровую стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером 36:05:0100072:110 в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

**Вопрос 9.** Рассмотрение заявления

от 10.11.2023 № 541 (кадастровый номер 36:05:0000000:1193).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Здание
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	<b>36:05:0000000:1193</b> Воронежская область, р-н Бутурлиновский, г Бутурлиновка, ул Красная, д 253
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	2 740 245,29
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.)	1 858 000,00

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», согласно которой в Перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром, содержались следующие сведения об объекте недвижимости с кадастровым номером 36:05:0000000:1193, площадью 102,8 кв.м., наименование – «Магазин», год завершения строительства – 2016 г., количество этажей - 1, материал 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 кода подгруппы 0401 «Магазины 250 и более кв. м», наименование расчетной подгруппы «Группа 4\Все ОН\ ОЗС\Затратный подход».

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

**В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:**

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

**ВЫВОД**

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

Председательствующим на голосование вынесен вопрос об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 36:05:0000000:1193 в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

**ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 9:**

<b>Члены комиссии</b>	<b>За</b>	<b>Против</b>
Иволгин Роман Вячеславович	За	
Волков Владимир Викторович	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Баскакова Галина Валентиновна	За	

за – 6 членов комиссии;  
против - 0.

**По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:**

Определить кадастровую стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером 36:05:0000000:1193 в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

**Вопрос 10.** Рассмотрение заявления

(кадастровый номер 36:27:0640003:119).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Здание
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	<b>36:27:0640003:119</b> Воронежская область, р-н Россошанский, п. Начало, ул. Первомайская, 3
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	4 808 183,96
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.)	3 375 660,00

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», согласно которой в Перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром, содержались следующие сведения об объекте недвижимости с кадастровым номером 36:27:0640003:119, площадью 354,4 кв.м., наименование – «Кафе», год завершения строительства – 1988 г., количество этажей – 1, 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 «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 «Группа 4\Все ОН\ОЗС\Затратный подход».

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

**В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:**

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

**ВЫВОД**

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

Председательствующим на голосование вынесен вопрос об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 36:27:0640003:119 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	
Москалев Алексей Игоревич	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Баскакова Галина Валентиновна	За	

за – 7 членов комиссии;  
против - 0.

**По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:**

Определить кадастровую стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером 36:27:0640003:119 в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

**Вопрос 11.** Рассмотрение заявления

от 10.11.2023

№ 543 (кадастровый номер 36:27:0011202:222).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	<b>36:27:0011202:222</b> Воронежская область, р-н Россошанский, г. Россошь, пл. Октябрьская, 93в
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	833 926,00
Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.
Сведения о СРО оценщиков, члены которой осуществили определение рыночной стоимости объекта недвижимости	Саморегулируемая организация Ассоциация «Русское общество оценщиков»

Сведения об оценщике, выполнившем отчет	ООО «Оценка Черноземья»
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	585 200,00

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

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией ГБУ ВО «ЦГКО ВО», согласно которой в Перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром, земельный участок с кадастровым номером 36:27:0011202:222, площадью 200 кв.м., имел следующий вид использования по документу: «Для магазина». 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 «Магазины. Здания, сооружения, помещения, предназначенные для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5 000 кв. м», наименование расчетной подгруппы: Все ОН\ПРЕДПРИНИМАТЕЛЬСТВО\6 ГНП.

Кадастровая стоимость данного объекта рассчитывалась сравнительным подходом 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», требование п. 22б ФСО № 7, согласно которому «в качестве аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным», 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».

На с. 36 отчета сделан вывод о том, что рынок земельных участков коммерческого назначения Воронежской области, аналогичных объекту оценки, является активным, при этом значение корректировки на торг принято как для неактивного рынка (с. 95 отчета). Таким образом, корректировка на торг применена необоснованно.

В отчете необоснованно применена корректировка на местоположение в пределах населенного пункта (с. 96, с. 101). В таблице 33 (с. 96 отчета) аналоги № 1 и № 2 отнесены к «центру деловой активности». Однако аналог № 1 также может быть отнесен к «окраине города, промзоне», а аналог № 2 – к зоне «индивидуальных жилых домов». Оценщиком не приведены критерии выбора местоположения в пределах населенного пункта для аналогов № 1 и № 2.

### ВЫВОД

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

Председательствующим на голосование вынесен вопрос об отклонении заявления о пересмотре кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 36:27:0011202:222.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 11:

Члены комиссии	За	Против
Иволгин Роман Вячеславович	За	
Волков Владимир Викторович	За	
Москалев Алексей Игоревич	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Баскакова Галина Валентиновна	За	

за – 7 членов комиссии;  
против - 0.

**По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:**

Отклонить заявление.

**Вопрос 12.** Рассмотрение заявления ООО «Диагностика» (ОГРН 1033600021510, 394038, г. Воронеж, ул. Дорожная, д.38) от 10.11.2023 № 544 (кадастровый номер 36:34:0506002:66).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	<b>36:34:0506002:66</b> Воронежская обл, г Воронеж, ул Холмистая, 56в
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	21 186 774,87
Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.
Сведения о СРО оценщиков, члены которой осуществили определение рыночной стоимости объекта недвижимости	Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков (СМАО)
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	Частнопрактикующий оценщик Трюшникова Юлия Александровна
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	13 058 000,00

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. 27.11.2023 № 52/3-1-22/206), согласно которой администрация городского округа город Воронеж считает нецелесообразным уменьшение кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 36:34:0506002:66.

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

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

**В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:**

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

Оцениваемый земельный участок и аналог № 2 без обоснования охарактеризованы как расположенные на удалении от крупных автодорог (с. 49), тогда как фактически они расположены вблизи крупных автодорог; корректировка по данному фактору применена необоснованно.

**ВЫВОД**

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

Председательствующим на голосование вынесен вопрос об отклонении заявления о пересмотре кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 36:34:0506002:66.

**ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 12:**

<b>Члены комиссии</b>	<b>За</b>	<b>Против</b>
Иволгин Роман Вячеславович	За	
Волков Владимир Викторович	За	
Москалев Алексей Игоревич	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	

Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Баскакова Галина Валентиновна	За	

за – 7 членов комиссии;  
против - 0.

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

**Вопрос 13.** Рассмотрение заявления

от 10.11.2023 № 545 (кадастровый номер 36:04:0102024:519).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Здание
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	<b>36:04:0102024:519</b> Воронежская область, г Борисоглебск, ул Свободы, д 200
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	27 147 043,19
Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.
Сведения о СРО оценщиков, члены которой осуществили определение рыночной стоимости объекта недвижимости	Саморегулируемая организация Ассоциация «Русское общество оценщиков»
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	Частнопрактикующий оценщик Трюшников Евгений Сергеевич
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	19 861 000,00

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», согласно которой в Перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром, содержались следующие сведения об объекте недвижимости с кадастровым номером 36:04:0102024:519, площадью 1077,4 кв.м., наименование – «Магазин непродовольственных товаров», год завершения строительства – 2012 г., количество этажей - 3, 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 «Объекты коммерческого назначения, предназначенные для оказания услуг населению, включая многофункционального



назначения» с присвоением кода подгруппы 0402 «Магазины 250 и более кв. м», наименование расчетной подгруппы «Группа 4\Все ОН\ОЗС\Затратный подход».

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

**В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:**

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

**ВЫВОД**

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

Председательствующим на голосование вынесен вопрос об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 36:04:0102024:519 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	
Москалев Алексей Игоревич	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Баскакова Галина Валентиновна	За	

за – 7 членов комиссии;  
против - 0.

**По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:**

Определить кадастровую стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером 36:04:0102024:519 в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

**Вопрос 14. Рассмотрение заявления**

от

10.11.2023 № 546 (кадастровый номер 36:19:0104058:42).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Здание
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	<b>36:19:0104058:42</b> Воронежская область, р-н Острогожский, г Острогожск, ул Ленина, д 83
Кадастровая стоимость объекта	46 324 110,16

недвижимости (руб.)	
Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.
Сведения о СРО оценщиков, члены которой осуществили определение рыночной стоимости объекта недвижимости	Саморегулируемая организация Ассоциация «Русское общество оценщиков»
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	Частнопрактикующий оценщик Трюшников Евгений Сергеевич
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	29 794 000,00

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. 27.11.2023 № 52/3-1-22/208), согласно которой администрация Острогожского муниципального района Воронежской области возражает против снижения кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 36:19:0104058:42.

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией ГБУ ВО «ЦГКО ВО», согласно которой в Перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром, содержались следующие сведения об объекте недвижимости с кадастровым номером 36:19:0104058:42, площадью 1901 кв.м., наименование – «Жилой дом с магазином», год завершения строительства – 2010 г., количество этажей - 4, 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 «Объекты коммерческого назначения, предназначенные для оказания услуг населению, включая многофункционального назначения» с присвоением кода подгруппы 0402 «Магазины 250 и более кв. м», наименование расчетной подгруппы «Группа 4\Все ОН\ОЗС\Затратный подход».

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

**В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:**

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

Без обоснования не учтено различие объекта оценки и аналогов по фактору удаленности от центра населенного пункта.

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.

Корректировка на назначение помещения (с. 72) при определении стоимости общей площади здания, включая торговую (с. 75), применена безосновательно, поскольку не приведена информация о разнице удельных цен предложения магазинов, находящихся в жилых домах и магазинах, находящихся вне жилых домов в районе расположения объекта оценки.

Коэффициент для жилой части здания на основании соотношения удельных цен торговых объектов и объектов временного размещения и проживания (с. 72) применен безосновательно, поскольку жилая часть здания объекта оценки не предназначена для временного размещения и проживания.

Жилая площадь в составе оцениваемого объекта без обоснования определена как неарендопригодная (с. 85).

При определении рыночной ставки аренды (с. 80) без обоснования использовано значение общей площади оцениваемого объекта, тогда как часть ее определена как неарендопригодная; при расчете корректировки на распределение долей помещения по этажам здания (с. 85) без обоснования учтены части здания, определенные как неарендопригодные.

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, 3 (сс. 60,65), использованных в рамках сравнительного подхода (с. 75), 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 36:19:0104058:42.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 14:

<b>Члены комиссии</b>	<b>За</b>	<b>Против</b>
Иволгин Роман Вячеславович	За	
Волков Владимир Викторович	За	
Москалев Алексей Игоревич	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Баскакова Галина Валентиновна	За	

за – 7 членов комиссии;  
против - 0.

**По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:**

Отклонить заявление.

**Вопрос 15.** Рассмотрение заявления Каменского районного потребительского кооператива (ОГРН 1023601514430, 396510, Воронежская область, Каменский район, п.г.т. Каменка, ул. Советская, д.60) от 10.11.2023 № 547 (кадастровый номер 36:11:0100047:91).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	<b>36:11:0100047:91</b> Воронежская область, р-н Каменский, пгт Каменка, ул Полевая, дом 38
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	3 129 368,04
Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.
Сведения о СРО оценщиков, члены которой осуществили определение рыночной стоимости объекта недвижимости	Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков (СМАО)
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	Частнопрактикующий оценщик Трюшниковая Юлия Александровна
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	1 728 900,00

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», согласно которой в Перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром, земельный участок с кадастровым номером 36:11:0100047:91 имел следующий вид использования по документу: «размещение производственной зоны». В соответствии с пунктом 55 Методических указаний № П/0336 данный объект оценки в результате группировки отнесен к сегменту 6 «Производственная деятельность» с присвоением кода расчета вида использования 06:000 «Производственная деятельность», наименование расчетной группы Все ОН\ПРОИЗВОДСТВО\ПРОМ\ГНП.

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

**В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:**

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

### ВЫВОД

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

Председательствующим на голосование вынесен вопрос об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 36:11:0100047:91 в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

#### ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 15:

Члены комиссии	За	Против
Иволгин Роман Вячеславович	За	
Волков Владимир Викторович	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Баскакова Галина Валентиновна	За	

за – 6 членов комиссии;  
против - 0.

#### По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Определить кадастровую стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером 36:11:0100047:91 в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

**Вопрос 16.** Рассмотрение заявления Каменского районного потребительского кооператива (ОГРН 1023601514430, 396510, Воронежская область, Каменский район, п.г.т. Каменка, ул. Советская, д.60) от 10.11.2023 № 547 (кадастровый номер 36:11:0100024:63).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	<b>36:11:0100024:63</b> Воронежская область, р-н Каменский, пгт Каменка, ул Привокзальная, 25
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	4 140 544,00
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	Частнопрактикующий оценщик

отчет	Трюшникова Юлия Александровна
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	2 272 800,00

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

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией ГБУ ВО «ЦГКО ВО», согласно которой в Перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром, земельный участок с кадастровым номером 36:11:0100024:63 имел следующий вид использования по документу: «Для размещения 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\Прочие ГНП.

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

**В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:**

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

**ВЫВОД**

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

Председательствующим на голосование вынесен вопрос об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 36:11:0100024:63 в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

**ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 16:**

Члены комиссии	За	Против
Иволгин Роман Вячеславович	За	
Волков Владимир Викторович	За	
Москалев Алексей Игоревич	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Баскакова Галина Валентиновна	За	

за – 7 членов комиссии;

против - 0.

**По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:**

Определить кадастровую стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером 36:11:0100024:63 в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

**Вопрос 17.** Рассмотрение заявления

от

10.11.2023 № 548 (кадастровый номер 36:01:0700004:440).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	<b>36:01:0700004:440</b> Воронежская область, Аннинский р-н, пгт Анна, участок находится примерно в 1900 м по направлению наюго-запад от ориентира: пгт Анна, ул Чехова, дом 52а
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	137 756 500,00
Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.
Сведения о СРО оценщиков, члены которой осуществили определение рыночной стоимости объекта недвижимости	Саморегулируемая организация Ассоциация «Русское общество оценщиков»
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	АО «Воронежстройинформ»
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	76 650 000,00

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», согласно которой в Перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром, земельный участок с кадастровым номером 36:01:0700004:440 имел следующий вид использования по документу: «Пищевая промышленность». 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 06:040 «Пищевая промышленность. Размещение объектов пищевой промышленности, по переработке сельскохозяйственной продукции способом, приводящим к их переработке в иную продукцию (консервирование, копчение, хлебопечение), в том числе для производства напитков, алкогольных напитков и

табачных изделий», наименование расчетной группы Все ОН\ПРОИЗВОДСТВО\ПРОМ\МС.

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

**В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:**

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

### **ВЫВОД**

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

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

Председательствующим на голосование вынесен вопрос об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 36:01:0700004:440 в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

### **ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 17:**

<b>Члены комиссии</b>	<b>За</b>	<b>Против</b>
Иволгин Роман Вячеславович	За	
Волков Владимир Викторович	За	
Москалев Алексей Игоревич	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	-	
Баскакова Галина Валентиновна	За	

за – 6 членов комиссии;  
против - 0.

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

Определить кадастровую стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером 36:01:0700004:440 в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

**Вопрос 18.** Рассмотрение заявления ООО «Воронежские инженерные сети» (ОГРН 1033668502977, 396251, Воронежская область, Аннинский район, п.г.т. Анна, ул. Маркса д.9) от 10.11.2023 № 549 (кадастровый номер 36:01:0010624:5).



Предметом спора является:	
Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	<b>36:01:0010624:5</b> Воронежская область, р-н Аннинский, пгт. Анна, ул. Маркса, 9
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	4 796 912,88
Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.
Сведения о СРО оценщиков, члены которой осуществили определение рыночной стоимости объекта недвижимости	Саморегулируемая организация Ассоциация «Русское общество оценщиков»
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	АО «Воронежстройинформ»
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	2 639 616,00

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

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией ГБУ ВО «ЦГКО ВО», согласно которой в Перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром, земельный участок с кадастровым номером 36:01:0010624:5 имел следующий вид использования по документу: «Для нужд промышленности». В соответствии с пунктом 55 Методических указаний № П/0336 данный объект оценки в результате группировки отнесен к сегменту 6 «Производственная деятельность» с присвоением кода расчета вида использования 06:000 «Производственная деятельность», наименование расчетной группы Все ОН\ПРОИЗВОДСТВО\ПРОМ\ГНП.

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

**В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:**

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

#### **ВЫВОД**

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

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

Председательствующим на голосование вынесен вопрос об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 36:01:0010624:5 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	
Москалев Алексей Игоревич	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	-	
Баскакова Галина Валентиновна	За	

за – 6 членов комиссии;  
против - 0.

**По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:**

Определить кадастровую стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером 36:01:0010624:5 в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

**Вопрос 19.** Рассмотрение заявления ООО «Воронежские инженерные сети» (ОГРН 1033668502977, 396251, Воронежская область, Аннинский район, п.г.т. Анна, ул. Маркса д.9) от 10.11.2023 № 549 (кадастровый номер 36:01:0010624:7).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	<b>36:01:0010624:7</b> Воронежская область, р-н Аннинский, пгт. Анна, ул. Маркса, 9
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	1 722 746,34
Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.
Сведения о СРО оценщиков, члены	Саморегулируемая организация

которой осуществили определение рыночной стоимости объекта недвижимости	Ассоциация «Русское общество оценщиков»
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	АО «Воронежстройинформ»
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	1 037 085,00

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», согласно которой в Перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром, земельный участок с кадастровым номером 36:01:0010624:7 имел следующий вид использования по документу: «Для нужд промышленности». В соответствии с пунктом 55 Методических указаний № П/0336 данный объект оценки в результате группировки отнесен к сегменту 6 «Производственная деятельность» с присвоением кода расчета вида использования 06:000 «Производственная деятельность», наименование расчетной группы Все ОН\ ПРОИЗВОДСТВО\ПРОМ\ГНП.

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

**В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:**

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

**ВЫВОД**

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

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

Председательствующим на голосование вынесен вопрос об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 36:01:0010624:7 в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

## ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 19:

Члены комиссии	За	Против
Иволгин Роман Вячеславович	За	
Волков Владимир Викторович	За	
Москалев Алексей Игоревич	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	-	
Баскакова Галина Валентиновна	За	

за – 6 членов комиссии;  
против - 0.

**По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:**

Определить кадастровую стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером 36:01:0010624:7 в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

**Вопрос 20.** Рассмотрение заявления ООО «Воронежские инженерные сети» (ОГРН 1033668502977, 396251, Воронежская область, Аннинский район, п.г.т. Анна, ул. Маркса д.9) от 10.11.2023 № 549 (кадастровый номер 36:01:0010624:169).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	<b>36:01:0010624:169</b> Воронежская область, р-н Аннинский, пгт. Анна, ул. Маркса, 9
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	2 505 123,40
Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.
Сведения о СРО оценщиков, члены которой осуществили определение рыночной стоимости объекта недвижимости	Саморегулируемая организация Ассоциация «Русское общество оценщиков»
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	АО «Воронежстройинформ»
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	1 379 716,00

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», согласно которой в Перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром, земельный участок с кадастровым номером 36:01:0010624:169 имел следующий вид использования по документу: «Для нужд промышленности». В соответствии с пунктом 55 Методических указаний № П/0336 данный объект оценки в результате группировки отнесен к сегменту 6 «Производственная деятельность» с присвоением кода расчета вида использования 06:000 «Производственная деятельность», наименование расчетной группы Все ОН\ПРОИЗВОДСТВОПРОМ\ГНП.

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

**В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:**

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

**ВЫВОД**

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

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

Председательствующим на голосование вынесен вопрос об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 36:01:0010624:169 в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

**ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 20:**

<b>Члены комиссии</b>	<b>За</b>	<b>Против</b>
Иволгин Роман Вячеславович	За	
Волков Владимир Викторович	За	
Москалев Алексей Игоревич	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	-	
Баскакова Галина Валентиновна	За	

за – 6 членов комиссии;  
против - 0.

**По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:**

Определить кадастровую стоимость объекта недвижимости с кадастровым

номером 36:01:0010624:169 в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

**Вопрос 21.** Рассмотрение заявления ООО «Воронежские инженерные сети» (ОГРН 1033668502977, 396251, Воронежская область, Аннинский район, п.г.т. Анна, ул. Маркса д.9) от 10.11.2023 № 549 (кадастровый номер 36:01:0010624:182).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	<b>36:01:0010624:182</b> Воронежская область, р-н Аннинский, пгт. Анна, ул. Маркса, 9
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	2 078 840,96
Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.
Сведения о СРО оценщиков, члены которой осуществили определение рыночной стоимости объекта недвижимости	Саморегулируемая организация Ассоциация «Русское общество оценщиков»
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	АО «Воронежстройинформ»
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	1 349 320,00

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», согласно которой в Перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром, земельный участок с кадастровым номером 36:01:0010624:182 имел следующий вид использования по документу: «Для нужд промышленности». В соответствии с пунктом 55 Методических указаний № П/0336 данный объект оценки в результате группировки отнесен к сегменту 6 «Производственная деятельность» с присвоением кода расчета вида использования 06:000 «Производственная деятельность», наименование расчетной группы Все ОН\ПРОИЗВОДСТВО\ПРОМ\ГНП.

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

**В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:**

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

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

### **ВЫВОД**

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

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

Председательствующим на голосование вынесен вопрос об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 36:01:0010624:182 в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

#### ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 21:

<b>Члены комиссии</b>	<b>За</b>	<b>Против</b>
Иволгин Роман Вячеславович	За	
Волков Владимир Викторович	За	
Москалев Алексей Игоревич	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	-	
Баскакова Галина Валентиновна	За	

за – 6 членов комиссии;  
против - 0.

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

Определить кадастровую стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером 36:01:0010624:182 в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

**Вопрос 22.** Рассмотрение заявления ООО «Воронежские инженерные сети» (ОГРН 1033668502977, 396251, Воронежская область, Аннинский район, п.г.т. Анна, ул. Маркса д.9) от 10.11.2023 № 549 (кадастровый номер 36:01:0010624:416).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	<b>36:01:0010624:416</b> Воронежская область, р-н Аннинский, пгт. Анна, ул. Маркса, 9
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	3 075 431,84

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	АО «Воронежстройинформ»
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	1 803 971,00

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

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией ГБУ ВО «ЦГКО ВО», согласно которой в Перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром, земельный участок с кадастровым номером 36:01:0010624:416 имел следующий вид использования по документу: «Для нужд промышленности». В соответствии с пунктом 55 Методических указаний № П/0336 данный объект оценки в результате группировки отнесен к сегменту б «Производственная деятельность» с присвоением кода расчета вида использования 06:000 «Производственная деятельность», наименование расчетной группы Все ОН\ПРОИЗВОДСТВО\ПРОМ\ГНП.

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

**В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:**

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

**ВЫВОД**

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

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

Председательствующим на голосование вынесен вопрос об определении



кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 36:01:0010624:416 в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

**ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 22:**

<b>Члены комиссии</b>	<b>За</b>	<b>Против</b>
Иволгин Роман Вячеславович	За	
Волков Владимир Викторович	За	
Москалев Алексей Игоревич	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	-	
Баскакова Галина Валентиновна	За	

за – 6 членов комиссии;  
против - 0.

**По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:**

Определить кадастровую стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером 36:01:0010624:416 в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

**Вопрос 23.** Рассмотрение заявления ООО «Воронежские инженерные сети» (ОГРН 1033668502977, 396251, Воронежская область, Аннинский район, п.г.т. Анна, ул. Маркса д.9) от 10.11.2023 № 549 (кадастровый номер 36:01:0010624:417).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	<b>36:01:0010624:417</b> Воронежская область, р-н Аннинский, пгт. Анна, ул. Маркса, 9
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	2 723 918,40
Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.
Сведения о СРО оценщиков, члены которой осуществили определение рыночной стоимости объекта недвижимости	Саморегулируемая организация Ассоциация «Русское общество оценщиков»
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	АО «Воронежстройинформ»
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	1 466 330,00

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», согласно которой в Перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром, земельный участок с кадастровым номером 36:01:0010624:417 имел следующий вид использования по документу: «Для нужд промышленности». В соответствии с пунктом 55 Методических указаний № П/0336 данный объект оценки в результате группировки отнесен к сегменту 6 «Производственная деятельность» с присвоением кода расчета вида использования 06:000 «Производственная деятельность», наименование расчетной группы Все ОН\ПРОИЗВОДСТВО\ПРОМ\ГНП.

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

**В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:**

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

**ВЫВОД**

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

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

Председательствующим на голосование вынесен вопрос об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 36:01:0010624:417 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	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	-	
Баскакова Галина Валентиновна	За	

за – 5 членов комиссии;  
против - 0.

**По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:**

Определить кадастровую стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером 36:01:0010624:417 в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

**Вопрос 24.** Рассмотрение заявления

от 13.11.2023 № 551 (кадастровый номер 36:18:0500010:71).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Здание
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	<b>36:18:0500010:71</b> Воронежская область, р-н Ольховатский, п Заболотовка, ул Первомайская, д 1
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	30 145 397,68
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.)	16 737 000,00

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», согласно которой в Перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром, содержались следующие сведения об объекте недвижимости с кадастровым номером 36:18:0500010:71, площадью 1297 кв.м., наименование – «кафе с жилыми помещениями», год завершения строительства – 2014 г., количество этажей - 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 «Объекты коммерческого назначения, предназначенные для оказания услуг населению, включая многофункционального назначения» с присвоением кода подгруппы 0410 «Кафе 750 кв. м (75 человек) и более, производственные столовые, столовые, кухни, кухни-столовые 750 кв. м

(75 человек) и более Магазины 250 и более кв. м», наименование расчетной подгруппы «Группа 4\Все ОН\ОЗС\Затратный подход».

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

**В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:**

При составлении отчета нарушено требование ст. 11 Федерального закона «Об оценочной деятельности в РФ» № 135-ФЗ «отчет не должен допускать неоднозначное толкование или вводить в заблуждение», требование п. 226 ФСО № 7, согласно которому в качестве аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным», и требование 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 рамках анализа рынка объектов недвижимости коммерческого назначения Воронежской области использовано предложение о продаже объекта, дата обновления объявления которого позже даты оценки (с. 33 отчета). Представленная копия интернет-страницы не подтверждает информацию о цене предложения, актуальную на дату оценки.

В отчете необоснованно применена корректировка на местоположение в пределах населенного пункта в рамках расчета рыночной стоимости объекта оценки сравнительным подходом (с. 41, с. 46). В таблице 17 (с. 46 отчета) аналоги № 2 и № 3 отнесены к «центру административного района». Однако данные аналоги также могут быть отнесены к «районам крупных автомагистралей города». Оценщиком не приведены критерии выбора местоположения в пределах населенного пункта для аналогов № 2 и № 3.

**ВЫВОД**

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

Председательствующим на голосование вынесен вопрос об отклонении заявления о пересмотре кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 36:18:0500010:71.

**ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 24:**

<b>Члены комиссии</b>	<b>За</b>	<b>Против</b>
Иволгин Роман Вячеславович	За	
Волков Владимир Викторович	За	
Москалев Алексей Игоревич	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Баскакова Галина Валентиновна	За	

за – 7 членов комиссии;  
против - 0.

**По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:**

Отклонить заявление.

**Вопрос 25.** Рассмотрение заявления

от 13.11.2023 № 552 (кадастровый номер

36:34:0305003:103).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	<b>36:34:0305003:103</b> Воронежская область, г Воронеж, проезд Монтажный, 24-в
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	19 152 548,80
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 оценщиков «Союз «Федерация Специалистов Оценщиков»
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	ООО «Оценка и консалтинг»
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	11 499 000,00

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. 27.11.2023 № 52/3-2-22/207), согласно которой администрация городского округа город Воронеж считает нецелесообразным уменьшение кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 36:34:0305003:103.

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией ГБУ ВО «ЦГКО ВО», согласно которой в Перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром, земельный участок с кадастровым номером 36:34:0305003:103 имел следующий вид использования по документу: «под производственную базу». В соответствии с пунктом 55 Методических указаний № П/0336 данный объект оценки в результате группировки отнесен к 6 сегменту «Производственная деятельность» с присвоением кода расчета вида использования 06:000 «Производственная деятельность», наименование расчетной подгруппы: Все ОН\ПРОИЗВОДСТВО\ПРОМ\Воронеж.

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

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

**В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:**

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

Оцениваемый земельный участок без обоснования охарактеризован как расположенный на удалении от крупных автодорог (с. 64), тогда как фактически он расположен вблизи крупных автодорог – улицы Ильюшина и улицы Димитрова; корректировка по данному фактору к ценам аналогов №№ 1, 3 применена необоснованно.

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

При применении метода корректировок без обоснования не учтены различия оцениваемых земельных участков и аналогов №№ 1-3 (с. 64) по фактору расстояния до центра города.

На с. 64 отчета использован несопоставимый с объектом оценки аналог № 2. При проведении корректировки на площадь для аналога № 2 значение корректировки составляет 35,7%, что превышает рекомендуемое Справочником оценщика недвижимости – 2022 (с. 92) значение в 30%.

**ВЫВОД**

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

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

**ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 25:**

<b>Члены комиссии</b>	<b>За</b>	<b>Против</b>
Иволгин Роман Вячеславович	За	
Волков Владимир Викторович	За	
Москалев Алексей Игоревич	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Баскакова Галина Валентиновна	За	

за – 7 членов комиссии;  
против - 0.

**По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:**

Отклонить заявление.

**Вопрос 26.** Рассмотрение заявления от 13.11.2023 № 553 (кадастровый номер 36:34:0310011:1123).

Предметом спора является:	
Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	<b>36:34:0310011:1123</b> Воронежская область, г Воронеж, ул Чебышева
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	36 481 434,08
Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.
Сведения о СРО оценщиков, члены которой осуществили определение рыночной стоимости объекта недвижимости	Саморегулируемая организация оценщиков «Союз «Федерация Специалистов Оценщиков»
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	ООО «Оценка и консалтинг»
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	23 044 000,00

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. 27.11.2023 № 52/3-1-22/207), согласно которой администрация городского округа город Воронеж считает нецелесообразным уменьшение кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 36:34:0310011:1123.

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией ГБУ ВО «ЦГКО ВО», согласно которой в Перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром, земельный участок с кадастровым номером 36:34:0310011:1123 имел следующий вид использования по документу: «Промышленные предприятия и коммунально-складские организации III-V классов вредности, под склад». В соответствии с пунктом 55 Методических указаний № П/0336 данный объект оценки в результате группировки отнесен к сегменту 6 «Производственная деятельность» с присвоением кода расчета вида использования 06:090 «Склады. Размещение сооружений, имеющих назначение по временному хранению, распределению и перевалке грузов (за исключением хранения стратегических запасов), не являющихся частями производственных комплексов, на которых был создан груз: промышленные базы, склады, погрузочные терминалы и доки, за исключением железнодорожных перевалочных складов», наименование расчетной группы Все ОН\ ПРОИЗВОДСТВО\ПРОМ\Воронеж.

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

**В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:**

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

В отчете отсутствует анализ соответствия данных справочника оценщика 2020 года рыночным условиям на дату оценки. Применение корректировок на сс. 65 – 74 отчета из справочника оценщика 2020 года не обосновано.

В таблице 5 на с. 76 отчета содержится противоречивая информация для аналогов № 1 и № 3 в отношении наличия свободного подъезда к участку. Доступ к аналогам осуществляется через соседние участки. Наличие понижающей корректировки на наличия свободного подъезда к участку для аналогов № 1 и № 3 не обосновано.

В таблице 5 на с. 76 отчета содержится противоречивая информация для аналога № 1 в отношении расположения относительно крупных автомагистралей (расстояние до автомагистрали 1 км, выезд на платный участок М4 отсутствует). Отсутствие корректировки на расположение относительно крупных автомагистралей для аналога № 1 не обосновано.

**ВЫВОД**

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

Председательствующим на голосование вынесен вопрос об отклонении заявления о пересмотре кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 36:34:0310011:1123.

**ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 26:**

<b>Члены комиссии</b>	<b>За</b>	<b>Против</b>
Иволгин Роман Вячеславович	За	
Волков Владимир Викторович	За	
Москалев Алексей Игоревич	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Баскакова Галина Валентиновна	За	

за – 7 членов комиссии;

против - 0.

**По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:**

Отклонить заявление.

**Вопрос 27.** Рассмотрение заявления

от 14.11.2023 № 554 (кадастровый номер 36:16:0101028:130).



Предметом спора является:	
Вид объекта недвижимости	Здание
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	<b>36:16:0101028:130</b> Воронежская обл, р-н Новоусманский, с Новая Усмань, ул Ленина, д 246
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	21 623 347,74
Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.
Сведения о СРО оценщиков, члены которой осуществили определение рыночной стоимости объекта недвижимости	Саморегулируемая организация Ассоциация «Межрегиональный союз оценщиков»
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	ООО «Агентство оценки «АЛНИКС»
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	16 200 000,00

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

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией ГБУ ВО «ЦГКО ВО», согласно которой в Перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром, объект капитального строительства с кадастровым номером 36:16:0101028:130 содержал следующую информацию о наименовании объекта: «магазин», вид объекта недвижимости – здание; год завершения строительства – 2012 г., количество этажей – 2, количество подземных этажей – 1, материал стен – железобетонные, класс конструктивной системы – КС-1, 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 «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.

Без обоснования отсутствует расчет значений корректировок на этажность зданий (сс. 48, 61).

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.

Величина корректировочного коэффициента на этажность для аналога № 2 (с. 43) определена на основании данных, противоречащих сведениям об общей площади помещений объекта, содержащимся в Росреестре.

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

При применении метода корректировок без обоснования не учтено различие объекта оценки и аналога № 1 (с. 42) по фактору года постройки здания.

При определении корректировок на местоположение без обоснования не учтено расположение объекта оценки в центре населенного пункта, расположение населенного пункта в ближайшей окрестности областного центра, различия объекта оценки и аналогов по фактору местоположения в пределах населенного пункта.

При определении корректировок на этажность без обоснования не учтено наличие подвала у аналога № 3 (с. 43) и у аналога № 2 (с. 54).

### **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 36:16:0101028:130.

### **ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 27:**

<b>Члены комиссии</b>	<b>За</b>	<b>Против</b>
Иволгин Роман Вячеславович	За	
Волков Владимир Викторович	За	
Москалев Алексей Игоревич	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Баскакова Галина Валентиновна	За	

за – 7 членов комиссии;

против - 0.

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

Отклонить заявление.

**Вопрос 28.** Рассмотрение заявления ФГБОУ ВО «ВГТУ» (ОГРН 1033600070448, 394006, г. Воронеж, ул. 20-летия Октября, д. 84) от 14.11.2023 № 555 (кадастровый номер 36:34:0404015:23).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Кадастровый номер объекта	<b>36:34:0404015:23</b>

недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	Воронежская область, г Воронеж, ул 20-летия Октября, 77-а
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	21 778 575,15
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.)	16 020 900,00

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 администрации городского округа город Воронеж (вх. 27.11.2023 № 52/3-1-22/207), согласно которой администрация городского округа город Воронеж считает нецелесообразным уменьшение кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 36:34:0404015:23.

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией ГБУ ВО «ЦГКО ВО», согласно которой в Перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром, земельный участок с кадастровым номером 36:34:0404015:23 имел следующий вид использования по документу: «Здание столовой и вспомогательные сооружения». 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 04:060 «Общественное питание. Здания, сооружения, помещения, используемые в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары)», наименование расчетной подгруппы: Все ОНПРЕДПРИНИМАТЕЛЬСТВО\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.**

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

Председательствующим на голосование вынесен вопрос об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 36:34:0404015:23 в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

### ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 28:

Члены комиссии	За	Против
Иволгин Роман Вячеславович	За	
Волков Владимир Викторович	За	
Москалев Алексей Игоревич	За	
Сенцова Марина Владимировна	-	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Баскакова Галина Валентиновна	За	

за – 6 членов комиссии;  
против - 0.

### По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Определить кадастровую стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером 36:34:0404015:23 в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

**Вопрос 29.** Рассмотрение заявления ФГБОУ ВО «ВГТУ» (ОГРН 1033600070448, 394006, г. Воронеж, ул. 20-летия Октября, д. 84) от 14.11.2023 № 556 (кадастровый номер 36:34:0210013:2).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	<b>36:34:0210013:2</b> Воронежская обл, г Воронеж, ул Ватутина, 1
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	11 806 385,35
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.)	9 152 000,00

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. 27.11.2023 № 52/3-1-22/207), согласно которой администрация городского округа город Воронеж считает нецелесообразным уменьшение кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 36:34:0210013:2.

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией ГБУ ВО «ЦГКО ВО», согласно которой в Перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром, земельный участок с кадастровым номером 36:34:0210013:2 имел следующий вид использования по документу: «Учебный корпус». 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.**

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

Председательствующим на голосование вынесен вопрос об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 36:34:0210013:2 в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

**ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 29:**

<b>Члены комиссии</b>	<b>За</b>	<b>Против</b>
Иволгин Роман Вячеславович	За	
Волков Владимир Викторович	За	
Москалев Алексей Игоревич	За	
Сенцова Марина Владимировна	-	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Баскакова Галина Валентиновна	За	

за – 6 членов комиссии;  
против - 0.

**По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:**

Определить кадастровую стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером 36:34:0210013:2 в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

**Вопрос 30.** Рассмотрение заявления ФГБОУ ВО «ВГТУ» (ОГРН 1033600070448, 394006, г. Воронеж, ул. 20-летия Октября, д. 84) от 14.11.2023 № 557 (кадастровый номер 36:34:0404015:452).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	<b>36:34:0404015:452</b> Российская Федерация, Воронежская область, городской округ город Воронеж, г Воронеж, ул 20-летия Октября, земельный участок 79б
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	26 820 970,16
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.)	22 276 100,00

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. 27.11.2023 № 52/3-1-22/207), согласно которой администрация городского округа город Воронеж считает нецелесообразным уменьшение кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 36:34:0404015:452.

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией ГБУ ВО «ЦГКО ВО», согласно которой в Перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром, земельный участок с кадастровым номером 36:34:0404015:452 имел следующий вид использования по документу: «Спорт». 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 05:010 «Спорт в целом. Здания, сооружения, помещения, используемые в качестве спортивных клубов, спортивных залов, бассейнов, устройство площадок для занятия спортом и физкультурой (беговые дорожки, спортивные сооружения, теннисные корты, поля для спортивной игры, автодромы, мотодромы, трамплины, трассы и спортивные стрельбища), в том числе водным спортом (причалы и сооружения, необходимые для водных видов спорта и хранения соответствующего инвентаря)», наименование расчетной подгруппы: Все ОН\СОЦ\Воронеж.

Кадастровая стоимость данного 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.**

В соответствии с пунктом 6 Приказа Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 24.08.2020 № П/0311 «Об утверждении порядка работы комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости» Сенцова Марина Владимировна заявила самоотвод по

причине личной заинтересованности в исходе голосования в связи с подготовкой отчета об оценке рыночной стоимости по рассматриваемому объекту недвижимости ООО «ФИНКОН ЭКСПЕРТ».

Председательствующим на голосование вынесен вопрос об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 36:34:0404015:452 в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

**ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 30:**

<b>Члены комиссии</b>	<b>За</b>	<b>Против</b>
Иволгин Роман Вячеславович	За	
Волков Владимир Викторович	За	
Москалев Алексей Игоревич	За	
Сенцова Марина Владимировна	-	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Баскакова Галина Валентиновна	За	

за – 6 членов комиссии;  
против - 0.

**По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:**

Определить кадастровую стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером 36:34:0404015:452 в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

**Вопрос 31.** Рассмотрение заявления

от 14.11.2023 № 558 (кадастровый номер 36:16:5400004:1161).

Предметом спора является:

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



Сведения об оценщике, выполнившем отчет	Частнопрактикующий оценщик Трюшниковая Юлия Александровна
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	66 340 800,00

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

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией ГБУ ВО «ЦГКО ВО», согласно которой в Перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром, земельный участок с кадастровым номером 36:16:5400004:1161 имел следующий вид использования по документу: «общеобразовательная школа». В соответствии с пунктом 55 Методических указаний № П/0336 данный объект оценки в результате группировки отнесен к 3 сегменту «Общественное использование» с присвоением кода расчета вида использования 03:050 «Образование и просвещение в целом. Здания, сооружения, помещения, предназначенные для воспитания, образования и просвещения (детские ясли, детские сады, школы, лицеи, гимназии, профессиональные технические училища, колледжи, художественные, музыкальные школы и училища, образовательные кружки, общества знаний, институты, университеты, организации по переподготовке и повышению квалификации специалистов и иные организации, осуществляющие деятельность по воспитанию, образованию и просвещению)», наименование расчетной подгруппы: Все ОН\СОЦ\6 ГНП/.

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

**В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:**

При составлении отчета нарушено требование п. 226 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. 39) не сопоставим с объектом оценки по площади, уступая ему по данному фактору более, чем в двадцать раз.

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

Местоположение объекта оценки без обоснования определено как отдаленное от красной линии, тогда как он расположен на красной линии улицы Минина, а также улицы Менделеева (с. 16).

При анализе расположения объекта оценки и аналогов в пределах населенного пункта и внесении корректировок по данному фактору не учтено, что аналог № 1 (с. 39) расположен на окраине населенного пункта.

**ВЫВОД**

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

Председательствующим на голосование вынесен вопрос об отклонении заявления о пересмотре кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 36:16:5400004:1161.

**ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 31:**

<b>Члены комиссии</b>	<b>За</b>	<b>Против</b>
Иволгин Роман Вячеславович	За	
Волков Владимир Викторович	За	
Москалев Алексей Игоревич	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Баскакова Галина Валентиновна	За	

за – 7 членов комиссии;  
против - 0.

**По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:**

Отклонить заявление.

**Вопрос 32.** Рассмотрение заявления Новоусманский районный потребительский кооператив (ОГРН 1023600934224, 396310, Воронежская область, Новоусманский район, с. Новая Усмань, ул. Юбилейная, д. 26а) от 22.11.2023 № 597 (кадастровый номер 36:16:0102010:3020).

Предметом спора является:

<b>Вид объекта недвижимости</b>	<b>Помещение</b>
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	<b>36:16:0102010:3020</b> Воронежская область, р-н Новоусманский, с. Новая Усмань, ул. Ленина, д. 58а
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	22 122 876,21
Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.
Сведения о СРО оценщиков, члены которой осуществили определение рыночной стоимости объекта недвижимости	Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков (СМАО)
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	Частнопрактикующий оценщик Трюшникова Юлия Александровна
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	20 559 000,00

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», согласно которой в Перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром, содержались следующие сведения об объекте недвижимости с кадастровым номером 36:16:0102010:3020, площадью 870,7 кв.м., наименование – «нежилое помещение», год завершения строительства – 2009 г., количество этажей - 2, материал стен – Из прочих материалов, класс конструктивной системы – КС-3, группа капитальности – III и(или) IV. В соответствии с пунктом 55 Методических указаний № 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.

**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 36:16:0102010:3020 в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

**ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 32:**

<b>Члены комиссии</b>	<b>За</b>	<b>Против</b>
Иволгин Роман Вячеславович	За	
Волков Владимир Викторович	За	
Москалев Алексей Игоревич	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Баскакова Галина Валентиновна	За	

за – 7 членов комиссии;  
против - 0.

**По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:**

Определить кадастровую стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером 36:16:0102010:3020 в размере рыночной стоимости объекта недвижимости,

установленной в отчете об оценке.

**Вопрос 33.** Рассмотрение заявления ООО «Ольховатский рынок» (ОРГН 1143668025357, 396670, Воронежская область, Ольховатский район, р.п. Ольховатка, пер. Красноармейский, д.3) от 15.11.2023 № 560 (кадастровый номер 36:18:0100041:95).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Здание
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	<b>36:18:0100041:95</b> обл. Воронежская, р-н Ольховатский, рп. Ольховатка, пер. Красноармейский, 3
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	13 606 230,73
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.)	9 545 504,00

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», согласно которой в Перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром, объект капитального строительства с кадастровым номером 36:18:0100041:95 содержал следующую информацию о наименовании объекта: «нежилое здание магазин № 1», вид объекта недвижимости – здание; год завершения строительства – 2013 г., количество этажей – 1, материал стен – из прочих материалов, класс конструктивной системы – КС-3, группа капитальности – III и(или) IV.

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

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

**В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:**

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

### **ВЫВОД**

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

Председательствующим на голосование вынесен вопрос об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 36:18:0100041:95 в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

#### ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 33:

<b>Члены комиссии</b>	<b>За</b>	<b>Против</b>
Иволгин Роман Вячеславович	За	
Волков Владимир Викторович	За	
Москалев Алексей Игоревич	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Баскакова Галина Валентиновна	За	

за – 7 членов комиссии;  
против - 0.

#### По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Определить кадастровую стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером 36:18:0100041:95 в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

**Вопрос 34.** Рассмотрение заявления ООО «Ольховатский рынок» (ОПГН 1143668025357, 396670, Воронежская область, Ольховатский район, р.п. Ольховатка, пер. Красноармейский, д.3) от 15.11.2023 № 561 (кадастровый номер 36:18:0100041:147).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Здание
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	<b>36:18:0100041:147</b> Воронежская область, Ольховатский район, р.п.Ольховатка, переулок Красноармейский,3
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	6 993 385,80
Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на

	которую была установлена его кадастровая стоимость.
Сведения о СРО оценщиков, члены которой осуществили определение рыночной стоимости объекта недвижимости	Саморегулируемая организация Ассоциация «Русское общество оценщиков»
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	ООО «Оценка Черноземья»
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	4 900 540,00

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», согласно которой в Перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром, объект капитального строительства с кадастровым номером 36:18:0100041:147 содержал следующую информацию о наименовании объекта: «магазин», вид объекта недвижимости – здание; год завершения строительства – 2014 г., количество этажей – 1, материал стен – из прочих материалов, класс конструктивной системы – КС-3, группа капитальности – III и(или) IV.

В соответствии с пунктом 55 Методических указаний № 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. 226 ФСО №7, согласно которому в качестве аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам.

Аналог №3 (сс. 98-100) не относится к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка. Здание аналога имеет кабинетно-коридорную планировку, оптимальную для офиса, в отличие от объекта оценки, представляющего собой крытые торговые ряды с возможностью использования максимума площадей здания под демонстрацию товара и свободный проход посетителей.

Аналоги №№ 1-3, использованные для определения стоимости земельных участков в составе единых объектов недвижимости (сс. 120-122), не относятся к одному сегменту рынка как с объектом оценки, так и с земельными участками аналогов объекта оценки, и не сопоставимы с земельными участками аналогов объекта оценки по фактору численности населения в населенном пункте расположения.

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

Информация о дате предложения аналога № 3, использованного для

определения стоимости земельных участков в составе единых объектов недвижимости, не подтверждена: копия электронной страницы источника (с. 122) не содержит информацию о годе размещения объявления о продаже.

Информация о характеристиках земельного участка в составе аналога № 1 (с. 93), представленная в таблице 80 (сс. 128-130), не подтверждена.

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

Без обоснования не учтено наличие ограждения у аналога № 3, использованного для определения стоимости земельных участков в составе единых объектов недвижимости (с. 122).

### **ВЫВОД**

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

Председательствующим на голосование вынесен вопрос об отклонении заявления о пересмотре кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 36:18:0100041:147.

#### ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 34:

<b>Члены комиссии</b>	<b>За</b>	<b>Против</b>
Иволгин Роман Вячеславович	За	
Волков Владимир Викторович	За	
Москалев Алексей Игоревич	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Баскакова Галина Валентиновна	За	

за – 7 членов комиссии;  
против - 0.

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

Отклонить заявление.

**Вопрос 35.** Рассмотрение заявления ООО «Пром-сервис» (ОГРН 1023601231301, 396653, Воронежская область, г. Россошь, ул. Деповская, здание 1Б) от 15.11.2023 № 562 (кадастровый номер 36:27:0010600:19).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	<b>36:27:0010600:19</b> Воронежская область, р-н Россошанский, г. Россошь, ул. Химзаводская, 10
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	4 451 455,47

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.)	2 830 905,00

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», согласно которой в Перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром, земельный участок с кадастровым номером 36:27:0010600:19 имел следующий вид использования по документу: «для производственной базы». В соответствии с пунктом 55 Методических указаний

№ П/0336 данный объект оценки в результате группировки отнесён к 6 сегменту «Производственная деятельность» с присвоением кода расчета вида использования 06:000 «Производственная деятельность», наименование расчетной подгруппы: Все ОН\ПРОИЗВОДСТВО\ПРОМ\ГНП.

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

**В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:**

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

Без обоснования отсутствует корректировка на дату сделки (предложения) для аналога № 2, дата предложения аналога № 2 на полгода ранее даты оценки (с. 56).

На с. 61 при проведении корректировки на местоположение без обоснования использовано минимальное значение расширенного интервала для аналога № 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 36:27:0010600:19.



**ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 35:**

<b>Члены комиссии</b>	<b>За</b>	<b>Против</b>
Иволгин Роман Вячеславович	За	
Волков Владимир Викторович	За	
Москалев Алексей Игоревич	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Баскакова Галина Валентиновна	За	

за – 7 членов комиссии;  
против - 0.

**По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:**

Отклонить заявление.

**Вопрос 36.** Рассмотрение заявления ООО «Пром-сервис» (ОГРН 1023601231301, 396653, Воронежская область, г. Россошь, ул. Дёповская, здание 1Б) от 15.11.2023 № 563 (кадастровый номер 36:27:0010600:109).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	<b>36:27:0010600:109</b> Воронежская область, р-н Россошанский, г. Россошь, ул. Химзаводская, 6а/1
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	10 582 101,20
Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.
Сведения о СРО оценщиков, члены которой осуществили определение рыночной стоимости объекта недвижимости	Саморегулируемая организация Ассоциация «Русское общество оценщиков»
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	ООО «Оценка Черноземья»
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	7 065 900,00

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», согласно которой в Перечне объектов оценки,

предоставленном Росреестром, земельный участок с кадастровым номером 36:27:0010600:109 имел следующий вид использования по документу: «для производственной базы». В соответствии с пунктом 55 Методических указаний № П/0336 данный объект оценки в результате группировки отнесён к 6 сегменту «Производственная деятельность» с присвоением кода расчета вида использования 06:000 «Производственная деятельность», наименование расчетной подгруппы: Все ОН\ПРОИЗВОДСТВО\ПРОМ\ГНП.

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

**В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:**

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

Без обоснования отсутствует корректировка на дату сделки (предложения) для аналога № 2, дата предложения аналога № 2 на полгода ранее даты оценки (с. 56).

На с. 61 при проведении корректировки на местоположение без обоснования использовано минимальное значение расширенного интервала для аналога № 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 36:27:0010600:109.

**ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 36:**

<b>Члены комиссии</b>	<b>За</b>	<b>Против</b>
Иволгин Роман Вячеславович	За	
Волков Владимир Викторович	За	
Москалев Алексей Игоревич	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Баскакова Галина Валентиновна	За	

за – 7 членов комиссии;  
против - 0.

**По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:**

Отклонить заявление.

**Вопрос 37.** Рассмотрение заявления

от 15.11.2023 № 564 (кадастровый номер 36:29:0103007:236).

Предметом спора является:	
Вид объекта недвижимости	Здание
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	<b>36:29:0103007:236</b> Воронежская область, р-н Таловский, рп Таловая, ул. Пролетарская, д. 93
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	6 855 602,83
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	Некоммерческое партнерство саморегулируемой организации «Деловой Союз Оценщиков»
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	ООО «Агентство независимой экспертизы собственности»
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	4 553 520,00

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», согласно которой в Перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром, содержались следующие сведения об объекте недвижимости с кадастровым номером 36:29:0103007:236, площадью 697,3 кв.м., наименование – «Магазин для торговли товарами смешанного ассортимента», год завершения строительства – 1965 г., количество этажей - 2, 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\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 36:29:0103007:236 в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

**ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 37:**

<b>Члены комиссии</b>	<b>За</b>	<b>Против</b>
Иволгин Роман Вячеславович	За	
Волков Владимир Викторович	За	
Москалев Алексей Игоревич	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Баскакова Галина Валентиновна	За	

за – 7 членов комиссии;  
против - 0.

**По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:**

Определить кадастровую стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером 36:29:0103007:236 в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

**Вопрос 38.** Рассмотрение заявления от 15.11.2023 № 565 (кадастровый номер 36:29:0103007:114).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	<b>36:29:0103007:114</b> Воронежская область, р-н Таловский, рп Таловая, ул. Пролетарская, д. 93
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	2 325 679,86
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 «Агентство независимой экспертизы собственности»
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	1 624 000,00

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», согласно которой в Перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром, земельный участок с кадастровым номером 36:29:0103007:114, площадью 543 кв.м., имел следующий вид использования по документу: «Содержание и обслуживание здания магазина». 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 «Магазины. Здания, сооружения, помещения, предназначенные для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5 000 кв. м», наименование расчетной подгруппы: Все ОН\ПРЕДПРИНИМАТЕЛЬСТВО\Прочие ГНП.

Кадастровая стоимость данного объекта рассчитывалась сравнительным подходом методом 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 36:29:0103007:114 в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

**ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 38:**

<b>Члены комиссии</b>	<b>За</b>	<b>Против</b>
Иволгин Роман Вячеславович	За	
Волков Владимир Викторович	За	
Москалев Алексей Игоревич	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Баскакова Галина Валентиновна	За	

за – 7 членов комиссии;  
против - 0.

**По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:**

Определить кадастровую стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером 36:29:0103007:114 в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

**Вопрос 39.** Рассмотрение заявления ООО «Центрально-Черноземная агропромышленная компания» (ОГРН 1113668006088, 394016, г. Воронеж, проспект Московский, д. 19б, офис 12) от 15.11.2023 № 566 (кадастровый номер 36:07:6800010:10).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	<b>36:07:6800010:10</b> обл. Воронежская р-н Верхнехавский в северо-западной части кадастрового квартала 36:07:68 00 010
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	1 246 185,12
Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.
Сведения о СРО оценщиков, члены которой осуществили определение рыночной стоимости объекта недвижимости	Саморегулируемая организация Ассоциация «Русское общество оценщиков»
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	АО «Воронежстройинформ»
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	720 099,00

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», согласно которой в Перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром, земельный участок с кадастровым номером 36:07:6800010:10 имел следующий вид использования по документу: «Для сельскохозяйственного производства». В соответствии с пунктом 55 Методических указаний № П/0336 данный объект оценки в результате группировки отнесен к сегменту 6 «Производственная деятельность» с присвоением кода расчета вида использования 01:180 «Обеспечение сельскохозяйственного производства в целом. Включает коды расчета вида использования 01:181, 01:182», наименование расчетной группы Все ОН\ПРОИЗВОДСТВО\ПРОМ\МС.

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

**В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:**

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

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

### **ВЫВОД**

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

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

Председательствующим на голосование вынесен вопрос об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 36:07:6800010:10 в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

#### ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 39:

<b>Члены комиссии</b>	<b>За</b>	<b>Против</b>
Иволгин Роман Вячеславович	За	
Волков Владимир Викторович	За	
Москалев Алексей Игоревич	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	-	
Баскакова Галина Валентиновна	За	

за – 6 членов комиссии;  
против - 0.

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

Определить кадастровую стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером 36:07:6800010:10 в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

**Вопрос 40.** Рассмотрение заявления ООО «Центрально-Черноземная агропромышленная компания» (ОГРН 1113668006088, 394016, г. Воронеж, проспект Московский, д. 19б, офис 12) от 15.11.2023 № 566 (кадастровый номер 36:07:6800010:11).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	<b>36:07:6800010:11</b> обл. Воронежская р-н Верхнехавский в северо-западной части кадастрового квартала 36:07:68 00 010

Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	684 473,31
Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.
Сведения о СРО оценщиков, члены которой осуществили определение рыночной стоимости объекта недвижимости	Саморегулируемая организация Ассоциация «Русское общество оценщиков»
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	АО «Воронежстройинформ»
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	446 106,00

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», согласно которой в Перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром, земельный участок с кадастровым номером 36:07:6800010:11 имел следующий вид использования по документу: «Для сельскохозяйственного производства». В соответствии с пунктом 55 Методических указаний № П/0336 данный объект оценки в результате группировки отнесен к сегменту 6 «Производственная деятельность» с присвоением кода расчета вида использования 01:180 «Обеспечение сельскохозяйственного производства в целом. Включает коды расчета вида использования 01:181, 01:182», наименование расчетной группы Все ОН\ПРОИЗВОДСТВО\ПРОМ\МС.

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

**В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:**

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

**ВЫВОД**

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

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



оценке рыночной стоимости по рассматриваемому объекту недвижимости АО «Воронежстройинформ».

Председательствующим на голосование вынесен вопрос об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 36:07:6800010:11 в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

**ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 40:**

<b>Члены комиссии</b>	<b>За</b>	<b>Против</b>
Иволгин Роман Вячеславович	За	
Волков Владимир Викторович	За	
Москалев Алексей Игоревич	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	-	
Баскакова Галина Валентиновна	За	

за – 6 членов комиссии;

против - 0.

**По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:**

Определить кадастровую стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером 36:07:6800010:11 в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

**Вопрос 41.** Рассмотрение заявления ООО «Центрально-Черноземная агропромышленная компания» (ОГРН 1113668006088, 394016, г. Воронеж, проспект Московский, д. 196, офис 12) от 15.11.2023 № 566 (кадастровый номер 36:07:6800010:56).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	<b>36:07:6800010:56</b> Воронежская обл, р-н Верхнехавский муниципальное образование Шукавское сельское поселение, земельный участок расположен в юго-восточной части кадастрового квартала: 36:07:6800010
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	8 264 977,50
Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.
Сведения о СРО оценщиков, члены	Саморегулируемая организация

которой осуществили определение рыночной стоимости объекта недвижимости	Ассоциация «Русское общество оценщиков»
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	АО «Воронежстройинформ»
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	4 567 650,00

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», согласно которой в Перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром, земельный участок с кадастровым номером 36:07:6800010:56 имел следующий вид использования по документу: «Для сельскохозяйственного производства». В соответствии с пунктом 55 Методических указаний № П/0336 данный объект оценки в результате группировки отнесен к сегменту 6 «Производственная деятельность» с присвоением кода расчета вида использования 01:180 «Обеспечение сельскохозяйственного производства в целом. Включает коды расчета вида использования 01:181, 01:182», наименование расчетной группы Все ОН\ПРОИЗВОДСТВО\ПРОМ\МС.

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

**В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:**

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

**ВЫВОД**

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

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

Председательствующим на голосование вынесен вопрос об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 36:07:6800010:56 в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

## ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 41:

Члены комиссии	За	Против
Иволгин Роман Вячеславович	За	
Волков Владимир Викторович	За	
Москалев Алексей Игоревич	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	-	
Баскакова Галина Валентиновна	За	

за – 6 членов комиссии;  
против - 0.

**По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:**

Определить кадастровую стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером 36:07:6800010:56 в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

**Вопрос 42.** Рассмотрение заявления

от

15.11.2023 № 567 (кадастровый номер 36:09:2200009:62).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	<b>36:09:2200009:62</b> местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Ориентир здание. Почтовый адрес ориентира: Воронежская область, Грибановский район, с. Листопадовка, ул. Пионерская, д.6
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	1 032 512,32
Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.
Сведения о СРО оценщиков, члены которой осуществили определение рыночной стоимости объекта недвижимости	Саморегулируемая организация Ассоциация «Русское общество оценщиков»
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	Частнопрактикующий оценщик Коваленко Андрей Владимирович
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	590 000,00

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», согласно которой в Перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром, земельный участок с кадастровым номером 36:09:2200009:62 имел следующий вид использования по документу: «Для обслуживания и эксплуатации здания». 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 04:060 «Общественное питание. Здания, сооружения, помещения, используемые в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары)», наименование расчетной подгруппы: Все ОН\ПРЕДПРИНИМАТЕЛЬСТВО\СНП.

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

**В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:**

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

**ВЫВОД**

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

Председательствующим на голосование вынесен вопрос об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 36:09:2200009:62 в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

**ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 42:**

<b>Члены комиссии</b>	<b>За</b>	<b>Против</b>
Иволгин Роман Вячеславович	За	
Волков Владимир Викторович	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Баскакова Галина Валентиновна	За	

за – 6 членов комиссии;

против - 0.

**По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:**

Определить кадастровую стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером 36:09:2200009:62 в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

**Вопрос 43.** Рассмотрение заявления ООО «ВОСТОК-АГРО» (ОГРН 1023601231532, 396630, Воронежская область, Россошанский район, с. Евстратовка, ул. Пролетарская, д.3) от 16.11.2023 № 568 (кадастровый номер 36:27:0960020:177).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	<b>36:27:0960020:177</b> Воронежская область, р-н Россошанский, с. Евстратовка, ул. Луговая, 1, примерно в 320 метрах по направлению на северо-восток (жилой дом)
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	1 336 934,40
Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.
Сведения о СРО оценщиков, члены которой осуществили определение рыночной стоимости объекта недвижимости	Саморегулируемая организация Ассоциация «Русское общество оценщиков»
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	ООО «Оценка Черноземья»
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	1 116 288,00

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», согласно которой в Перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром, земельный участок с кадастровым номером 36:27:0960020:177, площадью 6528 кв.м., имел следующий вид использования по документу: «для хлебозавода». 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 06:040 «Пищевая промышленность. Размещение объектов пищевой промышленности, по переработке сельскохозяйственной продукции способом, приводящим к их переработке в иную продукцию (консервирование, копчение, хлебопечение), в том числе для производства напитков, алкогольных напитков и табачных изделий», наименование расчетной подгруппы: Все ОН\ПРОИЗВОДСТВО\ПРОМ\СНП.

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

**В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:**

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

**ВЫВОД**

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

Председательствующим на голосование вынесен вопрос об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 36:27:0960020:177 в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

**ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 43:**

<b>Члены комиссии</b>	<b>За</b>	<b>Против</b>
Иволгин Роман Вячеславович	За	
Волков Владимир Викторович	За	
Москалев Алексей Игоревич	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Баскакова Галина Валентиновна	За	

за – 7 членов комиссии;  
против - 0.

**По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:**

Определить кадастровую стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером 36:27:0960020:177 в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

**Вопрос 44.** Рассмотрение заявления ООО «ВОСТОК-АГРО» (ОГРН 1023601231532, 396630, Воронежская область, Россошанский район, с. Евстратовка, ул. Пролетарская, д.3) от 16.11.2023 № 569 (кадастровый номер 36:27:0960020:105).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	<b>36:27:0960020:105</b> Воронежская область, р-н Россошанский, южная часть кадастрового квартала 36:27:0960020
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	952 956,00
Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.

Сведения о СРО оценщиков, члены которой осуществили определение рыночной стоимости объекта недвижимости	Саморегулируемая организация Ассоциация «Русское общество оценщиков»
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	ООО «Оценка Черноземья»
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	527 875,00

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», согласно которой в Перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром, земельный участок с кадастровым номером 36:27:0960020:105, площадью 2575 кв.м., имел следующий вид использования по документу: «для склада ГСМ сельхоз техники». 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 06:091 «Склады. Размещение сооружений, имеющих назначение по временному хранению, распределению и перевалке грузов (за исключением хранения стратегических запасов), не являющихся частями производственных комплексов, на которых был создан груз: нефтехранилища и нефтеналивные станции, газовые хранилища и обслуживающие их газоконденсатные и газоперекачивающие станции», наименование расчетной подгруппы: Все ОН\ПРОИЗВОДСТВО\ПРОМ\МС.

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

**В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:**

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

**ВЫВОД**

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

Председательствующим на голосование вынесен вопрос об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 36:27:0960020:105 в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

**ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 44:**

Члены комиссии	За	Против
Иволгин Роман Вячеславович	За	
Волков Владимир Викторович	За	

Сенцова Марина Владимировна	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Баскакова Галина Валентиновна	За	

за – 6 членов комиссии;  
против - 0.

**По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:**

Определить кадастровую стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером 36:27:0960020:105 в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

**Вопрос 45.** Рассмотрение заявления ООО «ВОСТОК-АГРО» (ОГРН 1023601231532, 396630, Воронежская область, Россошанский район, с. Евстратовка, ул. Пролетарская, д.3) от 16.11.2023 № 570 (кадастровый номер 36:27:0960020:104).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	<b>36:27:0960020:104</b> Воронежская область, р-н Россошанский, южная часть кадастрового квартала 36:27:0960020
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	4 021 375,12
Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.
Сведения о СРО оценщиков, члены которой осуществили определение рыночной стоимости объекта недвижимости	Саморегулируемая организация Ассоциация «Русское общество оценщиков»
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	ООО «Оценка Черноземья»
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	2 317 976,00

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», согласно которой в Перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром, земельный участок с кадастровым номером 36:27:0960020:104, площадью 15 662 кв.м., имел следующий вид использования по документу: «Для тракторного отряда». 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 01:181 «Обеспечение сельскохозяйственного производства. Размещение машинно-транспортных и ремонтных станций, ангаров и гаражей для сельскохозяйственной техники», наименование расчетной подгруппы: Все ОН\ПРОИЗВОДСТВО\ПРОМ\МС.

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

**В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:**

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

**ВЫВОД**

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

Председательствующим на голосование вынесен вопрос об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 36:27:0960020:104 в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

**ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 45:**

<b>Члены комиссии</b>	<b>За</b>	<b>Против</b>
Иволгин Роман Вячеславович	За	
Волков Владимир Викторович	За	
Москалев Алексей Игоревич	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Баскакова Галина Валентиновна	За	

за – 7 членов комиссии;  
против - 0.

**По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:**

Определить кадастровую стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером 36:27:0960020:104 в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

**Вопрос 46.** Рассмотрение заявления

от 16.11.2023 № 571 (кадастровый номер 36:05:0100103:608).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Здание
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и	<b>36:05:0100103:608</b> Воронежская область,

адрес (при наличии)	р-н Бутурлиновский, г. Бутурлиновка, ул. Блинова, д. 22/20
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	8 197 839,82
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.)	4 915 000,00

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», согласно которой в Перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром, объект капитального строительства с кадастровым номером 36:05:0100103:608 содержал следующую информацию о наименовании объекта: «Магазин», вид объекта недвижимости – здание; площадь – 282,1 кв. м., год завершения строительства – 2014 г., количество этажей (в т.ч. подземных) – 3 (1), материал наружных 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 «Объекты коммерческого назначения, предназначенные для оказания услуг населению, включая многофункционального назначения», подгруппе 0402 «Магазины 250 и более кв. м». Наименование расчетной группы Все ОН\ОЗС\Затратный подход\0402.02.02 Магазины 1-3 КС-3.

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

36:05:0100103:608 в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

**ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 46:**

<b>Члены комиссии</b>	<b>За</b>	<b>Против</b>
Иволгин Роман Вячеславович	За	
Волков Владимир Викторович	За	
Москалев Алексей Игоревич	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Баскакова Галина Валентиновна	За	

за – 7 членов комиссии;  
против - 0.

**По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:**

Определить кадастровую стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером 36:05:0100103:608 в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

**Вопрос 47.** Рассмотрение заявления

от

16.11.2023 № 572 (кадастровый номер 36:34:0209018:1791).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	<b>36:34:0209018:1791</b> Воронежская область, г. Воронеж, пр-кт Труда
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	21 248 610,00
Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.
Сведения о СРО оценщиков, члены которой осуществили определение рыночной стоимости объекта недвижимости	Саморегулируемая организация оценщиков «Союз «Федерация Специалистов Оценщиков»
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	ООО «Оценка и консалтинг»
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	12 285 000,00

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», согласно которой в Перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром, земельный участок с кадастровым номером 36:34:0209018:1791, площадью 3000 кв.м., имел следующий вид использования по документу: «Обеспечение занятий спортом в помещениях». В соответствии с пунктом 55 Методических указаний № П/0336 данный объект оценки в результате группировки отнесён к 3 сегменту «Общественное использование» с присвоением кода расчета вида использования 05:010 «Спорт в целом. Здания, сооружения, помещения, используемые в качестве спортивных клубов, спортивных залов, бассейнов, устройство площадок для занятия спортом и физкультурой (беговые дорожки, спортивные сооружения, теннисные корты, поля для спортивной игры, автодромы, мотодромы, трамплины, трассы и спортивные стрельбища), в том числе водным спортом (причалы и сооружения, необходимые для водных видов спорта и хранения соответствующего инвентаря)», наименование расчетной подгруппы: Все ОН\ СОЦ\ Воронеж.

Кадастровая стоимость данного 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. 3 п. 2 ФСО VI, согласно которому отчет должен содержать достаточное количество сведений, позволяющее квалифицированному специалисту, не участвовавшему в процессе оценки объекта оценки, понять логику и объем проведенного оценщиком исследования, убедиться в его соответствии заданию на оценку и достаточности для цели оценки, а также требование ст. 11 Федерального закона об оценочной деятельности в Российской Федерации № 135-ФЗ, согласно которому отчет не должен допускать неоднозначного толкования или вводить в заблуждение.

Отсутствует обоснование отказа от введения корректировки на местоположение внутри населенного пункта (с. 59 Отчета). Местоположение аналога № 1 не сопоставимо с местоположением объекта оценки.

**ВЫВОД**

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

Председательствующим на голосование вынесен вопрос об отклонении заявления о пересмотре кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 36:34:0209018:1791.

**ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 47:**

Члены комиссии	За	Против
Иволгин Роман Вячеславович	За	
Волков Владимир Викторович	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Баскакова Галина Валентиновна	За	

за – 6 членов комиссии;  
против - 0.

**По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:**

Отклонить заявление.

**Вопрос 48.** Рассмотрение заявления

от 16.11.2023 № 573 (кадастровый номер

36:16:0101018:635).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Здание
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	<b>36:16:0101018:635</b> Воронежская область, Новоусманский район, село Новая Усмань, ул. Ленина, 297
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	26 670 557,46
Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.
Сведения о СРО оценщиков, члены которой осуществили определение рыночной стоимости объекта недвижимости	Саморегулируемая организация оценщиков «Союз «Федерация Специалистов Оценщиков»
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	ООО «Оценка и консалтинг»
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	22 588 000,00

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», согласно которой в Перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром, содержались следующие сведения об объекте недвижимости с кадастровым номером 36:16:0101018:635, площадью 880,2 кв.м., наименование – «Магазин», год завершения строительства – 2020 г., количество этажей - 2, материал стен – Из прочих материалов, класс конструктивной системы – КС-3, группа капитальности – III и(или) IV. В соответствии с пунктом 55 Методических указаний № П/0336 данный объект оценки в результате группировки отнесен к группе 4 «Объекты коммерческого назначения, предназначенные для оказания услуг населению, включая многофункционального назначения» с присвоением кода подгруппы 0402 «Магазины 250 и более кв. м», наименование расчетной подгруппы «Группа 4\Все ОН\ОЗС\Затратный подход».

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

**В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:**

При составлении отчета нарушено требование ст. 11 Федерального закона «Об оценочной деятельности в РФ» № 135-ФЗ «отчет не должен допускать неоднозначное толкование или вводить в заблуждение», требование п. 22 б ФСО № 7, согласно которому «в качестве аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным», и требование 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».

Отказ от использования аналогов № 4 и № 5 на с. 123 Отчета не обоснован. Объектом оценки является здание магазина федеральной сети якорных арендаторов. Данный сегмент рынка предъявляет особые требования к функциональной составляющей потенциальных арендодателей. Рыночная стоимость таких объектов в Воронежской области существенно превышает стоимость квадратного метра среднестатистической торговой площади. Примером служит стоимость квадратного метра аналогов № 4 и № 5 из таблицы на с. 123 Отчета. Данные аналоги представляют собой помещения, расположенные в зданиях с магазинами федеральной сети якорных арендаторов.

На с. 136 отчета указано, что величина процента недозагрузки принята согласно справочнику Лейфера Л.А. «Справочник оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода (полная версия). Нижний Новгород 2020». Однако представленные в отчете значения процента недозагрузки не совпадают с данными справочника, на который ссылается оценщик, что вводит в заблуждение. Кроме того выявлено, что оценщик использует информацию о событиях, произошедших после даты оценки – в отчете использовались данные о величине процента недозагрузки согласно справочнику, который составлен по результатам, собранным в период с января по сентябрь 2021 года, в то время как дата оценки 01.01.2021 года.

**ВЫВОД**

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

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

**ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 48:**

<b>Члены комиссии</b>	<b>За</b>	<b>Против</b>
Иволгин Роман Вячеславович	За	
Волков Владимир Викторович	За	

Москалев Алексей Игоревич	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Баскакова Галина Валентиновна	За	

за – 7 членов комиссии;  
против - 0.

**По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:**

Отклонить заявление.

**Вопрос 49.** Рассмотрение заявления

от 17.11.2023 № 574 (кадастровый номер

36:16:0102019:851).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Здание
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	<b>36:16:0102019:851</b> Воронежская область, р-н Новоусманский, с. Новая Усмань, ул. Алексеевского, д. 1А
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	30 621 731,54
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 «Центр финансовых услуг и консалтинга»
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	20 880 000,00

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», согласно которой в Перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром, содержались следующие сведения об объекте недвижимости с кадастровым номером 36:16:0102019:851, площадью 1044,9 кв.м., наименование – «минимаркет», год ввода в эксплуатацию – 2014 г., количество этажей - 2, материал стен – Из прочих материалов, класс конструктивной системы – КС-3, группа капитальности – III и(или) IV. В соответствии с пунктом 55

Методических указаний № П/0336 данный объект оценки в результате группировки отнесен к группе 4 «Объекты коммерческого назначения, предназначенные для оказания услуг населению, включая многофункционального назначения» с присвоением кода подгруппы 0402 «Магазины 250 и более кв. м», наименование расчетной подгруппы «Группа 4\Все ОН\ОЗС\Затратный подход».

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

**В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:**

При составлении отчета нарушено требование ст. 11 Федерального закона «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. 38-41 Отчета), а также в качестве аналогов № 2 (с. 75 Отчета) и № 3 (с. 76 Отчета) взяты объекты, несопоставимые по своим характеристикам с объектом оценки. Объектом оценки с кадастровым номером 36:16:0102019:851 является здание магазина федеральной сети якорных арендаторов. Данный сегмент рынка предъявляет особые требования к функциональной составляющей потенциальных арендодателей. Рыночная стоимость таких объектов в Воронежской области существенно превышает стоимость квадратного метра среднестатистической торговой площади.

При выборе аналогов в отчете (сс. 37-43) нарушены требования п. 7 ФСО V, поскольку сведения о предложениях не остаются неизменными, оценщику необходимо их документировать, чтобы обеспечить подтверждение этих данных в будущем. В отчете отсутствуют копии интернет страниц объявлений для предложений №№ 2, 3, 5, 7-10, позволяющие делать выводы о достоверности информации о характеристиках объектов и дате предложения.

**ВЫВОД**

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

Председательствующим на голосование вынесен вопрос об отклонении заявления о пересмотре кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 36:16:0102019:851.

**ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 49:**

<b>Члены комиссии</b>	<b>За</b>	<b>Против</b>
Иволгин Роман Вячеславович	За	
Волков Владимир Викторович	За	
Москалев Алексей Игоревич	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Баскакова Галина Валентиновна	За	



за – 7 членов комиссии;  
против - 0.

**По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:**

Отклонить заявление.

**Вопрос 50.** Рассмотрение заявления

от

17.11.2023 № 575 (кадастровый номер 36:25:0100036:41).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Здание
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	<b>36:25:0100036:41</b> Воронежская область, р-н. Рамонский, рп. Рамонь, ул. Юбилейная, д. 2а
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	13 522 413,81
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.)	9 540 000,00

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», согласно которой в Перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром, объект капитального строительства с кадастровым номером 36:25:0100036:41 содержал следующую информацию о наименовании объекта: «административно-торговое здание», вид объекта недвижимости – здание; год завершения строительства – 2004 г., количество этажей – 2, подземных этажей – 0, 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:**

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

**ВЫВОД**

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

Председательствующим на голосование вынесен вопрос об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 36:25:0100036:41 в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

**ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 50:**

<b>Члены комиссии</b>	<b>За</b>	<b>Против</b>
Иволгин Роман Вячеславович	За	
Волков Владимир Викторович	За	
Москалев Алексей Игоревич	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Баскакова Галина Валентиновна	За	

за – 7 членов комиссии;  
против - 0.

**По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:**

Определить кадастровую стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером 36:25:0100036:41 в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

**Вопрос 51.** Рассмотрение заявления ООО «Тенистый» (ОПГН 1063667261162, 394070, г. Воронеж, ул. Тепличная, 4А) от 17.11.2023 № 576 (кадастровый номер 36:34:0513001:5083).

Предметом спора является:

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

Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.
Сведения о СРО оценщиков, члены которой осуществили определение рыночной стоимости объекта недвижимости	Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков (СМАО)
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	Частнопрактикующий оценщик Трюшников Юлиа Александровна
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	184 095 000,00

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», согласно которой в Перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром, содержались следующие сведения об объекте недвижимости с кадастровым номером 36:34:0513001:5083, площадью 5492,7 кв.м., наименование – «Нежилое здание», год завершения строительства – 2014 г., количество этажей - 5, 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 «Объекты коммерческого назначения, предназначенные для оказания услуг населению, включая многофункционального назначения» с присвоением кода 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 подгруппы «Группа 4\Все ОН\ОЗС\Затратный подход».

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

**В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:**

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

### **ВЫВОД**

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

Председательствующим на голосование вынесен вопрос об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 36:34:0513001:5083 в размере рыночной стоимости объекта недвижимости,

установленной в отчете об оценке.

**ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 51:**

<b>Члены комиссии</b>	<b>За</b>	<b>Против</b>
Иволгин Роман Вячеславович	За	
Волков Владимир Викторович	За	
Москалев Алексей Игоревич	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Баскакова Галина Валентиновна	За	

за – 7 членов комиссии;

против - 0.

**По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:**

Определить кадастровую стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером 36:34:0513001:5083 в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

**Вопрос 52.** Рассмотрение заявления

от 17.11.2023 № 577 (кадастровый

номер 36:03:0100070:108).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Здание
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	<b>36:03:0100070:108</b> Воронежская область, р-н Богучарский, г. Богучар, пер. Кузнецкий, д. 16
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	5 993 818,29
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.)	4 801 000,00

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», согласно которой в Перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром, объект капитального строительства с кадастровым номером 36:03:0100070:108 содержал следующую информацию о наименовании объекта: «Магазин по торговле продовольственными и промышленными товарами», вид объекта недвижимости – здание; площадь – 286,9 кв. м., год завершения строительства – 2005 г., количество этажей (в т.ч. подземных) – 3 (1), материал наружных 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 «Объекты коммерческого назначения, предназначенные для оказания услуг населению, включая многофункционального назначения», подгруппе 0402 «Магазины 250 и более кв. м». Наименование расчетной группы Все ОН\ОЗС\Затратный подход\0402.02.02 Магазины 1-3 КС-3.

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 36:03:0100070:108 в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

**ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 52:**

<b>Члены комиссии</b>	<b>За</b>	<b>Против</b>
Иволгин Роман Вячеславович	За	
Волков Владимир Викторович	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Баскакова Галина Валентиновна	За	

за – 6 членов комиссии;

против - 0.

**По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:**

Определить кадастровую стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером 36:03:0100070:108 в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

**Вопрос 53.** Рассмотрение заявления ООО «База ПКЦ» (ОГРН 1123668032245, 394055, г. Воронеж, ул. Домостроителей, д. 57, офис а/к «Жеребятьев и партнеры») от 17.11.2023 № 578 (кадастровый номер 36:34:0304030:4).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	<b>36:34:0304030:4</b> г. Воронеж, ул. Черепанова, 3
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	46 381 424,97
Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.
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.)	37 265 000,00

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», согласно которой в Перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром, земельный участок с кадастровым номером 36:34:0304030:4 имел следующий вид использования по документу: «Фактически занимаемый предприятием». В соответствии с пунктом 55 Методических указаний № П/0336 данный объект оценки в результате группировки отнесён к 6 сегменту «Производственная деятельность» с присвоением кода расчета вида использования 06:000 «Производственная деятельность», наименование расчетной подгруппы: Все ОНПРОИЗВОДСТВО\ПРОМ\Воронеж.

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

**В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:**

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

На с. 61 при проведении корректировки на общую площадь без обоснования использован справочник оценщика недвижимости 2020 года, тогда как при проведении иных корректировок использован справочник 2022 года. Отсутствует обоснование применения справочника, не отражающего рыночные данные на дату оценки.

На с. 55 при проведении корректировки на дату оценки без обоснования использовано значение индекса инфляции для корректировки стоимости земельных участков. В отчёте отсутствует обоснование взаимосвязи изменения стоимости участков и показателя инфляции.

На с. 63 без обоснования не проведена корректировка на расположение относительно крупных автодорог, тогда как на с. 60 указана необходимость проведения корректировки в отношении аналога № 2.

### **ВЫВОД**

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

Председательствующим на голосование вынесен вопрос об отклонении заявления о пересмотре кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 36:34:0304030:4.

### ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 53:

<b>Члены комиссии</b>	<b>За</b>	<b>Против</b>
Иволгин Роман Вячеславович	За	
Волков Владимир Викторович	За	
Москалев Алексей Игоревич	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Баскакова Галина Валентиновна	За	

за – 7 членов комиссии;  
против - 0.

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

Отклонить заявление.

### **Вопрос 54.** Рассмотрение заявления

от 17.11.2023 № 579 (кадастровый номер 36:16:0101007:5587).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	<b>36:16:0101007:5587</b> Воронежская область, Новоусманский р-н, с/п Усманское 1-е, с. Новая Усмань, ул. Солнечная, уч. 8/1
Кадастровая стоимость объекта	33 998 478,68

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	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.)	12 178 000,00

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», согласно которой в Перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром, земельный участок с кадастровым номером 36:16:0101007:5587, площадью 5386 кв.м., имел следующий вид использования по документу: «Склад, деловое управление, магазины, пищевая промышленность, общественное питание, выставочно-ярмарочная деятельность». В соответствии с пунктом 55 Методических указаний № П/0336 данный объект оценки в результате группировки отнесен к 4 сегменту «Предпринимательство» с присвоением кода расчета вида использования 04:000, наименование расчетной подгруппы: Все ОН\ПРЕДПРИНИМАТЕЛЬСТВО\6 ГНП.

Кадастровая стоимость данного объекта рассчитывалась сравнительным подходом 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», требование п. 226 ФСО № 7, согласно которому «в качестве аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным», и требование 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 рамках анализа рынка земельных участков Воронежской области коммерческого назначения представлены копии интернет-страниц предложений о продаже объектов № 1, № 2, № 3, которые содержат только дату публикации объявления (сс. 33-35 отчета), актуальная дата предложения отсутствует, в связи с



чем представленные копии интернет-страниц не подтверждают информацию о цене предложения объектов и их характеристиках на дату оценки.

Кроме того, отсутствие копии интернет-страницы предложения к продаже объекта № 9, представленного в таблице 12 отчета, не позволяет убедиться в обоснованности отказа от его использования. Отказ от использования аналога № 9 на с. 33 отчета не обоснован.

### **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 36:16:0101007:5587.

#### ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 54:

<b>Члены комиссии</b>	<b>За</b>	<b>Против</b>
Иволгин Роман Вячеславович	За	
Волков Владимир Викторович	За	
Москалев Алексей Игоревич	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Баскакова Галина Валентиновна	За	

за – 7 членов комиссии;  
против - 0.

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

Отклонить заявление.

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

от 17.11.2023 № 580 (кадастровый номер 36:14:0019001:999).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	<b>36:14:0019001:999</b> Воронежская область, Лискинский р-н, г Лиски, ул. Чапаева, 2а
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	449 997,60
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.)	246 500,00

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

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией ГБУ ВО «ЦГКО ВО», согласно которой в Перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром, земельный участок с кадастровым номером 36:14:0019001:999 имел следующий вид использования по документу: «Размещение нежилых помещений». В соответствии с пунктом 55 Методических указаний № П/0336 данный объект оценки в результате группировки отнесён к 7 сегменту «Транспорт» с присвоением кода расчета вида использования 07:071 «Объекты гаражного назначения. Размещение отдельно стоящих и пристроенных одноэтажных гаражей надземных, предназначенных для хранения личного автотранспорта граждан (в том числе в квартальной жилой застройке)», наименование расчетной подгруппы: Все ОН\ТРАНСПОРТ\ГНП.

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

**В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:**

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 36:14:0019001:999 в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

**ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 55:**

Члены комиссии	За	Против
Иволгин Роман Вячеславович	За	
Волков Владимир Викторович	За	
Москалев Алексей Игоревич	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	

Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Баскакова Галина Валентиновна	За	

за – 7 членов комиссии;  
против - 0.

**По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:**

Определить кадастровую стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером 36:14:0019001:999 в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

**Вопрос 56.** Рассмотрение заявления

от 17.11.2023 № 583 (кадастровый номер 36:20:0100014:1856).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Здание
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	<b>36:20:0100014:1856</b> Воронежская область, р-н Павловский, г. Павловск, микрорайон Северный, здание 6а
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	38 134 522,54
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.)	26 836 000,00

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», согласно которой в Перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром, содержались следующие сведения об объекте недвижимости с кадастровым номером 36:20:0100014:1856, площадью 1490,9 кв.м., наименование – «под магазины и гостиничное обслуживание», год ввода в эксплуатацию – 2015 г., количество этажей - 4, 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\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. 36-48 Отчета), а также в качестве аналогов № 1 (сс. 56-60 Отчета) и № 2 (сс. 60-63 Отчета) взяты объекты, несопоставимые по своим характеристикам с объектом оценки. Объектом оценки с кадастровым номером 36:20:0100014:1856 является здание магазина федеральной сети якорных арендаторов. Данный сегмент рынка предъявляет особые требования к функциональной составляющей потенциальных арендодателей. Рыночная стоимость таких объектов в Воронежской области существенно превышает стоимость квадратного метра среднестатистической торговой площади.

**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 36:20:0100014:1856.

**ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 56:**

<b>Члены комиссии</b>	<b>За</b>	<b>Против</b>
Иволгин Роман Вячеславович	За	
Волков Владимир Викторович	За	
Москалев Алексей Игоревич	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Баскакова Галина Валентиновна	За	

за – 7 членов комиссии;

против - 0.

**По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:**

Отклонить заявление.

**Вопрос 57.** Рассмотрение заявления от 17.11.2023 № 584 (кадастровый номер 36:16:0000000:6922).

Предметом спора является:	
Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	<b>36:16:0000000:6922</b> Российская Федерация, Воронежская область, Новоусманский р-н, Усманское 1-е сельское поселение, с Новая Усмань, ул Алмазная, 20 Б
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	21 675 674,80
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 «Межрегиональный союз оценщиков»
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	ООО КФ «УПРАВЛЕНИЕ ИНВЕСТИЦИЯМИ»
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	16 419 300,00

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

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией ГБУ ВО «ЦГКО ВО», согласно которой в Перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром, земельный участок с кадастровым номером 36:16:0000000:6922, площадью 4780 кв.м., имел следующий вид использования по документу: «Магазины». 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\6 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 в отношении аналога № 2 (с. 56 Отчета), в то время как данный объект расположен на удалении от красной линии, а объект оценки на красной линии.

### **ВЫВОД**

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

Председательствующим на голосование вынесен вопрос об отклонении заявления о пересмотре кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 36:16:0000000:6922.

#### ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 57:

<b>Члены комиссии</b>	<b>За</b>	<b>Против</b>
Иволгин Роман Вячеславович	За	
Волков Владимир Викторович	За	
Москалев Алексей Игоревич	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Баскакова Галина Валентиновна	За	

за – 7 членов комиссии;  
против - 0.

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

Отклонить заявление.

#### **Вопрос 58.** Рассмотрение заявления

от 20.11.2023 № 586 (кадастровый

номер 36:04:0102023:501).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Здание
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	<b>36:04:0102023:501</b> Воронежская область, г. Борисоглебск, ул. Советская, 51
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	60 897 203,46
Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.
Сведения о СРО оценщиков, члены 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.)	39 575 000,00

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», согласно которой в Перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром, объект капитального строительства с кадастровым номером 36:04:0102023:501 содержал следующую информацию о наименовании объекта: «Здание (Магазин непродовольственных товаров)», вид объекта недвижимости – Здание; площадь – 2166 кв. м., год ввода в эксплуатацию – 2016 г., количество этажей (в т.ч. подземных) – 3 (1), материал 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 0402 «Магазины 250 и более кв. м», наименование расчетной группы Все ОН\ОЗС\0402.02.02 Магазины 1-3 КС-3.

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 36:04:0102023:501 в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

**ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 58:**

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

Баскакова Галина Валентиновна	За	
за – 6 членов комиссии; против - 0.		

**По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:**

Определить кадастровую стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером 36:04:0102023:501 в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

**Вопрос 59.** Рассмотрение заявления

от

20.11.2023 № 587 (кадастровый номер 36:05:0100171:153).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Здание
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	<b>36:05:0100171:153</b> Воронежская область, г Бутурлиновский р-н., г. Бутурлиновка, ул. Дорожная, д. 24/7
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	35 525 974,73
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.)	23 070 000,00

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», согласно которой в Перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром, содержались следующие сведения об объекте недвижимости с кадастровым номером 36:05:0100171:153, площадью 917 кв.м., наименование – «Торговый центр», год завершения строительства – 2018 г., количество этажей - 1, 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 «Объекты коммерческого назначения, предназначенные для оказания услуг



населению, включая многофункционального назначения» с присвоением кода 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 подгруппы «Группа 4\Все ОН\ОЗС\Затратный подход».

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

**В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:**

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

**ВЫВОД**

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

Председательствующим на голосование вынесен вопрос об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 36:05:0100171:153 в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

**ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 59:**

<b>Члены комиссии</b>	<b>За</b>	<b>Против</b>
Иволгин Роман Вячеславович	За	
Волков Владимир Викторович	За	
Москалев Алексей Игоревич	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Баскакова Галина Валентиновна	За	

за – 7 членов комиссии;  
против - 0.

**По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:**

Определить кадастровую стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером 36:05:0100171:153 в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

**Вопрос 60. Рассмотрение заявления**

20.11.2023 № 588 (кадастровый номер 36:05:0100171:16).

от

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Кадастровый номер объекта	<b>36:05:0100171:16</b>

недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	Воронежская область, Бутурлиновский муниципальный район, Бутурлиновское городское поселение, г. Бутурлиновка, ул. Дорожная, 24/7
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	8 589 399,36
Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.
Сведения о СРО оценщиков, члены которой осуществили определение рыночной стоимости объекта недвижимости	Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков (СМАО)
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	Частнопрактикующий оценщик Трюшниковая Юлия Александровна
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	5 898 100,00

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

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией ГБУ ВО «ЦГКО ВО», согласно которой в Перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром, земельный участок с кадастровым номером 36:05:0100171:16, площадью 1888 кв.м., имел следующий вид использования по документу: «земельные участки, предназначенные для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания». 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 «Магазины. Здания, сооружения, помещения, предназначенные для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5 000 кв. м», наименование расчетной подгруппы: Все ОН\ПРЕДПРИНИМАТЕЛЬСТВО\Прочие ГНП.

Кадастровая стоимость данного объекта рассчитывалась сравнительным подходом методом 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 36:05:0100171:16 в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

**ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 60:**

<b>Члены комиссии</b>	<b>За</b>	<b>Против</b>
Иволгин Роман Вячеславович	За	
Волков Владимир Викторович	За	
Москалев Алексей Игоревич	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Баскакова Галина Валентиновна	За	

за – 7 членов комиссии;  
против - 0.

**По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:**

Определить кадастровую стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером 36:05:0100171:16 в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

**Вопрос 61.** Рассмотрение заявления ООО «Регион РС» (ОГРН 1073668011724, 394016, г. Воронеж, ул. Новгородская, д. 120, оф.2) от 20.11.2023 № 589 (кадастровый номер 36:25:6945014:84).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	<b>36:25:6945014:84</b> Воронежская область, Р-н Рамонский, 479 км + 300 м/ лево/ автомагистрали М-4 «Дон-1»
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	7 043 610,00
Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.
Сведения о СРО оценщиков, члены которой осуществили определение 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.)	6 057 000,00

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», согласно которой в Перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром, земельный участок с кадастровым номером 36:25:6945014:84 имел следующий вид использования по документу: «Для строительства АГЗС». В соответствии с пунктом 55 Методических указаний № П/0336 данный объект оценки в результате группировки отнесён к 6 сегменту «Производственная деятельность» с присвоением кода расчета вида использования 04:095 «Объекты придорожного сервиса. Размещение автозаправочных станций (бензиновых, газовых)», наименование расчетной подгруппы: Все ОН\ПРОИЗВОДСТВО\АЗС-ПС\СНП МС.

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

**В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:**

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

**ВЫВОД**

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

Председательствующим на голосование вынесен вопрос об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 36:25:6945014:84 в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

**ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 61:**

<b>Члены комиссии</b>	<b>За</b>	<b>Против</b>
Иволгин Роман Вячеславович	За	
Волков Владимир Викторович	За	
Москалев Алексей Игоревич	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Баскакова Галина Валентиновна	За	

за – 7 членов комиссии;  
против - 0.

**По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:**

Определить кадастровую стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером 36:25:6945014:84 в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

**Вопрос 62.** Рассмотрение заявления  
номер 36:34:0203009:11077).

от 20.11.2023 № 591 (кадастровый

Предметом спора является:	
Вид объекта недвижимости	Здание
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	<b>36:34:0203009:11077</b> г. Воронеж, ул. Антонова-Овсеевко, д. 35л
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	29 676 731,71
Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.
Сведения о СРО оценщиков, члены которой осуществили определение рыночной стоимости объекта недвижимости	Некоммерческое партнерство саморегулируемой организации «Деловой Союз Оценщиков»
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	ООО «ЦЕНТР ОЦЕНКИ И АУДИТА»
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	26 426 000,00

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», согласно которой в Перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром, содержались следующие сведения об объекте недвижимости с кадастровым номером 36:34:0203009:11077, площадью 1134 кв.м., наименование – «Нежилое здание», год ввода в эксплуатацию – 2014 г., количество этажей - 3, материал стен – Кирпичные, класс конструктивной системы – КС-1, группа капитальности – I. В соответствии с пунктом 55 Методических указаний № П/0336 данный объект оценки в результате группировки отнесен к группе 4 «Объекты коммерческого назначения, предназначенные для оказания услуг населению, включая многофункционального назначения» с присвоением кода подгруппы 0402 «Магазины 250 и более кв. м», наименование расчетной подгруппы «Группа 4\Все ОН\ ОЗС\Затратный подход».

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

**В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:**

При составлении отчета нарушено требование ст. 11 Федерального закона «Об оценочной деятельности в РФ» № 135-ФЗ «отчет не должен допускать неоднозначное толкование или вводить в заблуждение», требование п. 226 ФСО

№ 7, согласно которому «в качестве аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным», и требование 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 введения корректировки на расположение относительно красной линии к аналогу № 3 (с. 88 Отчета), в то время как его расположение сопоставимо с расположением объекта оценки. Также отсутствует обоснование отказа от использования корректировки в отношении аналога № 1 (с. 68 Отчета), в то время как его расположение относительно красной линии не сопоставимо с расположением объекта оценки.

Отказ от использования аналога № 6 не обоснован (с. 45 Отчета). На с. 45 Отчета оценщик указал, что при выборе аналогов был учтен фактор площади. Однако, аналог № 6 более сопоставим с объектом оценки, чем участвующие в расчете аналоги №№ 3, 5 (с. 45 Отчета).

#### **ВЫВОД**

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

Председательствующим на голосование вынесен вопрос об отклонении заявления о пересмотре кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 36:34:0203009:11077.

#### **ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 62:**

<b>Члены комиссии</b>	<b>За</b>	<b>Против</b>
Иволгин Роман Вячеславович	За	
Волков Владимир Викторович	За	
Москалев Алексей Игоревич	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Баскакова Галина Валентиновна	За	

за – 7 членов комиссии;

против - 0.

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

Отклонить заявление.

#### **Вопрос 63. Рассмотрение заявления**

от 20.11.2023 № 592 (кадастровый номер 36:34:0203009:95).

Предметом спора является:

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

Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	<b>36:34:0203009:95</b> г. Воронеж, ул. Антонова-Овсеенко, 35Л
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	7 010 149,50
Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.
Сведения о СРО оценщиков, члены которой осуществили определение рыночной стоимости объекта недвижимости	Некоммерческое партнерство саморегулируемой организации «Деловой Союз Оценщиков»
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	ООО «ЦЕНТР ОЦЕНКИ И АУДИТА»
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	5 935 000,00

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», согласно которой в Перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром, земельный участок с кадастровым номером 36:34:0203009:95, площадью 1278 кв.м, имел следующий вид использования по документу: «Торгово-выставочные комплексы». В соответствии с пунктом 55 Методических указаний № П/0336 данный объект оценки в результате группировки отнесён к 4 сегменту «Предпринимательство» с присвоением кода расчета вида использования 04:040 «Магазины. Здания, сооружения, помещения, предназначенные для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5 000 кв. м», наименование расчетной подгруппы: Все ОН\ПРЕДПРИНИМАТЕЛЬСТВО\Воронеж.

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

**В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:**

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

В Отчете не обоснована корректировка на расположение относительно красной линии в отношении аналогов №№ 2,3, так как они расположены в удалении от красной линии. (сс. 69-71 Отчета).

**ВЫВОД**

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

Председательствующим на голосование вынесен вопрос об отклонении заявления о пересмотре кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 36:34:0203009:95.

**ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 63:**

<b>Члены комиссии</b>	<b>За</b>	<b>Против</b>
Иволгин Роман Вячеславович	За	
Волков Владимир Викторович	За	
Москалев Алексей Игоревич	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Баскакова Галина Валентиновна	За	

за – 7 членов комиссии;  
против - 0.

**По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:**

Отклонить заявление.

**Вопрос 64.** Рассмотрение заявления

от 21.11.2023 № 593 (кадастровый номер

36:20:6200008:100).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Здание
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	<b>36:20:6200008:100</b> Воронежская область, Павловский район, северо-западная часть кадастрового квартала 36:20:6200008
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	14 763 787,14
Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.
Сведения о СРО оценщиков, члены которой осуществили определение рыночной стоимости объекта недвижимости	Саморегулируемая организация Ассоциация «Русское общество оценщиков»
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	Частнопрактикующий оценщик Олейников С. В.
Рыночная стоимость, определенная в	8 885 003,00



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 Павловского муниципального района Воронежской области (вх. 04.12.2023 № 52/3-1-22/216), согласно которой администрация Павловского муниципального района Воронежской области возражает против снижения кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 36:20:6200008:100.

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией ГБУ ВО «ЦГКО ВО», согласно которой в Перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром, объект капитального строительства с кадастровым номером 36:20:6200008:100 содержал следующую информацию о наименовании объекта: «Административное здание, кафе», вид объекта недвижимости – здание; год завершения строительства – 2012 г., количество этажей – 3, количество подземных этажей – 0, 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 6 «Производственная деятельность», с присвоением номера подгруппы 0603 «Бытовые, административно-бытовые здания», 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.

Принятые значения корректировок на год постройки зданий (с. 105) не обоснованы.

Корректировка, учитывающая распределение площадей объекта по этажам здания для аналога № 2 (с. 97, 108) определена на основании данных, противоречащих данным Росреестра о значении общей площади объекта (с. 98).

Корректировка на местоположение, учитывающая статус населенного пункта (с. 103, 104) применена необоснованно, поскольку оцениваемый объект находится вне населенного пункта; вместе с тем, без обоснования не применена корректировка на удаленность от областного центра.

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

Информация о дате предложения земельного участка, использованного в качестве аналога № 3 при определении стоимости земли в составе аналогов - единых объектов недвижимости (с. 135) не подтверждена, поскольку копия страницы интернет-источника не содержит указание года (с. 124).

Информация о значениях площади помещений, расположенных на разных этажах аналога № 3 (с. 108) не подтверждена; поэтажные планы, представленные

интернет-источником, не содержат значений площадей всех помещений здания, что позволило бы произвести подсчет (сс. 99-101).

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

Не учтено наличие ограждения у земельного участка, использованного в качестве аналога № 3 при определении стоимости земли в составе аналогов - единых объектов недвижимости (с. 124).

### **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 36:20:6200008:100.

#### **ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 64:**

<b>Члены комиссии</b>	<b>За</b>	<b>Против</b>
Иволгин Роман Вячеславович	За	
Волков Владимир Викторович	За	
Москалев Алексей Игоревич	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Баскакова Галина Валентиновна	За	

за – 7 членов комиссии;  
против - 0.

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

Отклонить заявление.

#### **Вопрос 65. Рассмотрение заявления**

от 21.11.2023 № 595 (кадастровый номер 36:28:0300031:402).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Здание
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	<b>36:28:0300031:402</b> Воронежская область, Семилукский район, пос. Стрелица, улица Гагарина, дом 29 А
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	7 565 241,31
Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта

	недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.
Сведения о СРО оценщиков, члены которой осуществили определение рыночной стоимости объекта недвижимости	Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков (СМАО)
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	ООО «Проф-Оценка»
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	4 939 000,00

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», согласно которой в Перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром, объект капитального строительства с кадастровым номером 36:28:0300031:402 содержал следующую информацию о наименовании объекта: «торговый центр с аптечным пунктом», вид объекта недвижимости – здание; год завершения строительства – 2007 г., количество этажей – 2, количество подземных этажей – 0, 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 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 ст. 11 Федерального закона «Об оценочной деятельности в РФ» № 135-ФЗ, согласно которому отчет не должен допускать неоднозначное толкование или вводить в заблуждение.

Данные о материале стен аналогов №№ 1,3, использованные при расчете стоимости объекта оценки сравнительным подходом (с. 55), не соответствуют данным Росреестра.

Значения площадей аналогов №№ 2,3, используемые при расчете стоимости объекта оценки доходным подходом (с. 62), не соответствуют значениям площадей, указанным в источниках информации (с. 88,89).

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 ценах предложений аналогов №№ 1,3, использованных в

рамках сравнительного подхода, на дату оценки не подтверждена, поскольку, согласно копиям страниц интернет-источников (с. 82, 85), данная информация обновлялась после даты оценки.

Информация о материале стен аналога № 4 (с. 87), использованного в рамках сравнительного подхода, а также аналогов №№ 1, 3 (с. 88, 89), использованных в рамках доходного подхода, не подтверждена.

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

Без обоснования не учтено различие объекта оценки и аналогов по фактору удаленности населенного пункта от областного центра, расположения объекта в пределах населенного пункта, а также по фактору года постройки здания.

Корректировки на техническое состояние зданий и внутреннюю отделку помещений аналогов (с. 55, 63) не обоснованы, поскольку в отчете отсутствуют данные, позволяющие сопоставить объект оценки с аналогами по состоянию здания и внутренней отделки.

Без обоснования не учтено различие объекта оценки и аналогов №№ 1,2,4, использованных в рамках доходного подхода по фактору типа объекта недвижимости: объект оценки представляет собой здание, тогда как указанные аналоги являются встроенными помещениями.

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

Без обоснования не приведен расчет корректировки на этажность (с. 59, 68).

В отчете отсутствует информация об арендопригодной площади в составе аналогов №№ 2, 4 (с. 88,89), представляющих собой предлагаемые к аренде этажи зданий, что допускает наличие коридоров и санузлов, тогда как оценщик определяет подобные площади как неарендопригодные (с. 70).

### **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 36:28:0300031:402.

### **ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 65:**

<b>Члены комиссии</b>	<b>За</b>	<b>Против</b>
Иволгин Роман Вячеславович	За	
Волков Владимир Викторович	За	
Москалев Алексей Игоревич	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Баскакова Галина Валентиновна	За	

за – 7 членов комиссии;  
против - 0.

**По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:**

Отклонить заявление.

**Вопрос 66.** Рассмотрение заявления

от 22.11.2023 № 598 (кадастровый номер 36:07:2000001:268).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Здание
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	<b>36:07:2000001:268</b> Воронежская область, Верхнехавский район, с. Васильевка 1-я, улица Кольцова, помещение 43 «а»
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	925 686,00
Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.
Сведения о СРО оценщиков, члены которой осуществили определение рыночной стоимости объекта недвижимости	Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков (СМАО)
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	Частнопрактикующий оценщик Трюшниковая Юлия Александровна
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	550 000,00

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», согласно которой в Перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром, содержались следующие сведения об объекте недвижимости с кадастровым номером 36:07:2000001:268, площадью 82,1 кв.м., наименование – «Часть здания-магазин», количество этажей - 1. 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 «Группа 4\Все ОН\ ОЗС\Затратный подход».

Кадастровая стоимость данного объекта рассчитывалась затратным

подходом, методом определения затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства или замещения объекта недвижимости.

**В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:**

При составлении отчета нарушено требование ст. 11 Федерального закона «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 применения корректировки на состояние отделки в отношении аналогов №№ 1, 2 (с. 63 Отчета), в то время как состояние данных объектов сопоставимо с состоянием 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 36:07:2000001:268.

**ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 66:**

Члены комиссии	За	Против
Иволгин Роман Вячеславович	За	
Волков Владимир Викторович	За	
Москалев Алексей Игоревич	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Баскакова Галина Валентиновна	За	

за – 7 членов комиссии;

против - 0.

**По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:**

Отклонить заявление.

**Вопрос 67.** Рассмотрение заявления

от 23.11.2023 № 599 (кадастровый номер

36:05:0100217:297).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Здание
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	<b>36:05:0100217:297</b> Воронежская область, Бутурлиновский район, г. Бутурлиновка, ул. 3 Интернационала, 259А
Кадастровая стоимость объекта	13 404 306,07

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 Трюшников Юлиа Александровна
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	7 734 700,00

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», согласно которой в Перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром, содержались следующие сведения об объекте недвижимости с кадастровым номером 36:05:0100217:297, площадью 423,4 кв.м., наименование – «нежилое здание», год завершения строительства – 2015 г., количество этажей - 1, материал стен – Каркасно-панельные, класс конструктивной системы – КС-3, группа капитальности – II и(или) III. В соответствии с пунктом 55 Методических указаний № 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 0407 «Автомойки», наименование расчетной подгруппы «Группа 4\Все ОН\ ОЗС\Затратный подход».

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

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

При составлении отчета нарушено требование ст. 11 Федерального закона «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 отнесения аналога № 2 к объектам, расположенным в спальном микрорайоне среднеэтажной застройки, в то время как данный объект расположен возле промышленных объектов, а жилая застройка находится на удалении (с. 41 Отчета).

#### **ВЫВОД**

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

Председательствующим на голосование вынесен вопрос об отклонении заявления о пересмотре кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 36:05:0100217:297.

**ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 67:**

<b>Члены комиссии</b>	<b>За</b>	<b>Против</b>
Иволгин Роман Вячеславович	За	
Волков Владимир Викторович	За	
Москалев Алексей Игоревич	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Баскакова Галина Валентиновна	За	

за – 7 членов комиссии;

против - 0.

**По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:**

Отклонить заявление.

**Вопрос 68.** Рассмотрение заявления

от 23.11.2023

№ 600 (кадастровый номер 36:27:0010417:611).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	<b>36:27:0010417:611</b> Воронежская область, Россошанский район, г. Россошь, пл. Октябрьская, 197
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	11 297 819,12
Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.
Сведения о СРО оценщиков, члены которой осуществили определение рыночной стоимости объекта недвижимости	Саморегулируемая организация «Региональная ассоциация оценщиков»
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	ООО «Центр финансовых услуг и консалтинга»
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	4 022 000,00

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», согласно которой в Перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром, земельный участок с кадастровым номером 36:27:0010417:611, площадью 8504 кв.м., имел следующий вид использования по документу: «Промышленные и коммунальные объекты с санитарно-защитной зоной 50-100 м с широким спектром коммерческих услуг, сопровождающих производственную деятельность». 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 пп. 3 п. 2 ФСО VI, согласно которому отчет должен содержать достаточное количество сведений, позволяющее квалифицированному специалисту, не участвовавшему в процессе оценки объекта оценки, понять логику и объем проведенного оценщиком исследования, убедиться в его соответствии заданию на оценку и достаточности для цели оценки, а также требование ст. 11 Федерального закона об оценочной деятельности в Российской Федерации № 135-ФЗ, согласно которому отчет не должен допускать неоднозначного толкования или вводить в заблуждение.

Отсутствует обоснование применения корректировки на наличие инженерных коммуникаций в отношении аналога № 3, в то время как в Отчете объект оценки рассматривался как условно свободный от коммуникаций (сс. 53-54 Отчета).

Отказ от использования аналогов, представленных в анализе цен сделок и предложений не обоснован (сс. 28-30 Отчета). На с. 27 Отчета оценщик указал, что при выборе аналогов был учтен фактор месторасположения. Однако, аналоги №№ 4,5 (с. 28 Отчета) наиболее сопоставимы с объектом оценки по месторасположению, чем участвующие в расчете аналоги №№ 3, 5 (с. 46 Отчета).

**ВЫВОД**

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

Председательствующим на голосование вынесен вопрос об отклонении заявления о пересмотре кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 36:27:0010417:611.

**ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 68:**

Члены комиссии	За	Против
Иволгин Роман Вячеславович	За	
Волков Владимир Викторович	За	
Москалев Алексей Игоревич	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	

Баскакова Галина Валентиновна	За	
-------------------------------	----	--

за – 7 членов комиссии;  
против - 0.

**По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:**

Отклонить заявление.

**Вопрос 69.** Рассмотрение заявления

от 23.11.2023 № 601 (кадастровый номер

36:14:0014001:128).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Помещение
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	<b>36:14:0014001:128</b> Воронежская область, р-н Лискинский, г. Лиски, ул. 40 лет Октября, д. 68/4
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	13 625 896,64
Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.
Сведения о СРО оценщиков, члены которой осуществили определение рыночной стоимости объекта недвижимости	Некоммерческое партнерство «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ»
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	ООО «КОНСАЛТ ЧЕРНОЗЕМЬЯ»
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	7 122 290,00

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», согласно которой в Перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром, объект капитального строительства с кадастровым номером 36:14:0014001:128 содержал следующую информацию о наименовании объекта: «торгово-офисный центр», вид объекта недвижимости – помещение; год завершения строительства – 2015 г., количество этажей – 2, мансарда, количество подземных этажей – 0, материал стен – кирпичные, класс конструктивной системы – КС-1, группа капитальности – I.

В соответствии с пунктом 55 Методических указаний № П/0336 данный объект оценки в результате группировки отнесен к группе 4 «Объекты коммерческого назначения, предназначенные для оказания услуг населению,

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

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

**В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:**

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

На с. 43 характеристика входа и уровень отделки для аналога № 3 не подтверждены приложенной копией объявления.

На с. 55 без обоснования не проведена корректировка на дату предложения, дата предложения аналога № 4 отличается от даты оценки более чем на 6 мес.

**ВЫВОД**

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

Председательствующим на голосование вынесен вопрос об отклонении заявления о пересмотре кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 36:14:0014001:128.

**ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 69:**

Члены комиссии	За	Против
Иволгин Роман Вячеславович	За	
Волков Владимир Викторович	За	
Москалев Алексей Игоревич	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Баскакова Галина Валентиновна	За	

за – 7 членов комиссии;

против - 0.

**По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:**

Отклонить заявление.

**Вопрос 70.** Рассмотрение заявления

от 23.11.2023 № 602 (кадастровый номер 36:14:0014001:100).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Здание
--------------------------	--------

Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	<b>36:14:0014001:100</b> Воронежская область, Лискинский район, г. Лиски, ул. 40 лет Октября, 68-б
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	10 782 401,38
Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.
Сведения о СРО оценщиков, члены которой осуществили определение рыночной стоимости объекта недвижимости	Некоммерческое партнерство «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ»
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	ООО «КОНСАЛТ ЧЕРНОЗЕМЬЯ»
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	6 222 640,00

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

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией ГБУ ВО «ЦГКО ВО», согласно которой в Перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром, объект капитального строительства с кадастровым номером 36:14:0014001:100 содержал следующую информацию о наименовании объекта: «нежилое помещение (гаражи, магазин)», вид объекта недвижимости – здание; год завершения строительства – 2012 г., количество этажей – 1, количество подземных этажей – 0, материал стен – кирпичные, класс конструктивной системы – КС-1, группа капитальности – I.

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

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

**В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:**

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

На с. 50 значение величины коэффициента недозагрузки необоснованно принято для неактивного рынка.

На с. 51 значение величины коэффициента капитализации необоснованно принято для неактивного рынка.

На с. 55 при корректировке на местоположение некорректно проведен расчет методом парных продаж.

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

### **ВЫВОД**

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

Председательствующим на голосование вынесен вопрос об отклонении заявления о пересмотре кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 36:14:0014001:100.

### **ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 70:**

<b>Члены комиссии</b>	<b>За</b>	<b>Против</b>
Иволгин Роман Вячеславович	За	
Волков Владимир Викторович	За	
Москалев Алексей Игоревич	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Баскакова Галина Валентиновна	За	

за – 7 членов комиссии;  
против - 0.

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

Отклонить заявление.

### **Вопрос 71.** Рассмотрение заявления

от 23.11.2023 № 603 (кадастровый номер 36:14:0014001:129).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Помещение
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	<b>36:14:0014001:129</b> Воронежская область, р-н Лискинский, г. Лиски, ул. 40 лет Октября, д. 68/4
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	22 535 862,27
Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его

	кадастровая стоимость.
Сведения о СРО оценщиков, члены которой осуществили определение рыночной стоимости объекта недвижимости	Некоммерческое партнерство «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ»
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	ООО «КОНСАЛТ ЧЕРНОЗЕМЬЯ»
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	11 567 035,00

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», согласно которой в Перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром, объект капитального строительства с кадастровым номером 36:14:0014001:129 содержал следующую информацию о наименовании объекта: «торгово-офисный центр», вид объекта недвижимости – помещение; год завершения строительства – 2015 г., количество этажей – 2, мансарда, количество подземных этажей – 0, материал стен – кирпичные, класс конструктивной системы – КС-1, группа капитальности – I.

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

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

**В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:**

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

На с. 43 характеристика входа и уровень отделки для аналога № 3 не подтверждены приложенной копией объявления.

На с. 57 без обоснования не проведена корректировка на дату предложения, дата предложения аналога № 4 отличается от даты оценки более чем на 6 мес.

**ВЫВОД**

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

Председательствующим на голосование вынесен вопрос об отклонении заявления о пересмотре кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 36:14:0014001:129.

**ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 71:**

<b>Члены комиссии</b>	<b>За</b>	<b>Против</b>
Иволгин Роман Вячеславович	За	
Волков Владимир Викторович	За	
Москалев Алексей Игоревич	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Баскакова Галина Валентиновна	За	

за – 7 членов комиссии;  
против - 0.

**По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:**

Отклонить заявление.

**Вопрос 72.** Рассмотрение заявления ООО «Каменка-Торг-Транс» (ОГРН 1043684501431, 396510, Воронежская область, Каменский район, пгт Каменка, ул. Дружбы, д.2) от 23.11.2023 № 604 (кадастровый номер 36:11:0100032:101).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	<b>36:11:0100032:101</b> Воронежская область, р-н Каменский, пгт Каменка, ул. Дружбы, д 2
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	14 986 385,37
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	Некоммерческое партнерство «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ»
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	ООО Консалтинговая компания «Воронеж-Кадастр»
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	5 351 000,00

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», согласно которой в Перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром, земельный участок с кадастровым номером 36:11:0100032:101, площадью 12771 кв.м., имел следующий вид использования по документу: «Открытые наземные склады и места разгрузки сухого песка, гравия, камня и др. минерально-строительных материалов; вспомогательные здания и сооружения, технологически связанные с ведущим видом использования». 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 пп. 3 п. 2 ФСО VI, согласно которому отчет должен содержать достаточное количество сведений, позволяющее квалифицированному специалисту, не участвовавшему в процессе оценки объекта оценки, понять логику и объем проведенного оценщиком исследования, убедиться в его соответствии заданию на оценку и достаточности для цели оценки, а также требование ст. 11 Федерального закона об оценочной деятельности в Российской Федерации № 135-ФЗ, согласно которому отчет не должен допускать неоднозначного толкования или вводить в заблуждение.

Отсутствует обоснование применения корректировки на близость к трассе в отношении аналога № 3 (с. 88 Отчета). Данный объект расположен на удалении от трассы (с. 78 Отчета).

**ВЫВОД**

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

Председательствующим на голосование вынесен вопрос об отклонении заявления о пересмотре кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 36:11:0100032:101.

**ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 72:**

<b>Члены комиссии</b>	<b>За</b>	<b>Против</b>
Иволгин Роман Вячеславович	За	
Волков Владимир Викторович	За	
Москалев Алексей Игоревич	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Баскакова Галина Валентиновна	За	

за – 7 членов комиссии;

против - 0.



**По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:**

Отклонить заявление.

**Вопрос 73.** Рассмотрение заявления ООО «Газпром межрегионгаз Воронеж» (ОГРН 1023601568110, 394006, г. Воронеж, пер. Красноармейский, д. 12а) от 23.11.2023 № 605 (кадастровый номер 36:34:0402005:20).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	<b>36:34:0402005:20</b> Воронежская область, г. Воронеж, пер. Красноармейский, 12а
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	60 760 492,00
Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.
Сведения о СРО оценщиков, члены которой осуществили определение рыночной стоимости объекта недвижимости	Некоммерческое партнерство саморегулируемой организации «Деловой Союз Оценщиков»
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	ООО «ЦЕНТР ОЦЕНКИ И АУДИТА»
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	38 147 000,00

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. 01.12.2023 № 52/3-1-22/210), согласно которой администрация городского округа город Воронеж считает нецелесообразным уменьшение кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 36:34:0402005:20.

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией ГБУ ВО «ЦГКО ВО», согласно которой в Перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром, земельный участок с кадастровым номером 36:34:0402005:20 имел следующий вид использования по документу: «Объект незавершенного строительства». В соответствии с пунктом 55 Методических указаний № П/0336 данный объект оценки в результате группировки отнесен к 4 сегменту «Предпринимательство» с присвоением кода расчета вида использования 04:010 «Деловое управление. Здания, сооружения, помещения, используемые с целью размещения объектов управленческой деятельности, не связанной с государственным или муниципальным управлением и оказанием услуг, а также с целью обеспечения совершения сделок, не требующих передачи товара в момент их

совершения между организациями, в том числе биржевая деятельность (за исключением банковской и страховой деятельности)», наименование расчетной подгруппы: Все ОН\ПРЕДПРИНИМАТЕЛЬСТВО\Воронеж.

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

**В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:**

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

На с. 66 без обоснования не проведена корректировка на дату предложения, дата предложения всех аналогов отличается от даты оценки более чем на 6 мес.

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

Приведенные на с. 59 данные объявления о продаже аналога № 2 не позволяют идентифицировать предлагаемый к продаже объект, так объявление не содержит точного адреса объекта, также в объявлении указана иная площадь земельного участка.

**ВЫВОД**

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

Председательствующим на голосование вынесен вопрос об отклонении заявления о пересмотре кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 36:34:0402005:20.

**ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 73:**

<b>Члены комиссии</b>	<b>За</b>	<b>Против</b>
Иволгин Роман Вячеславович	За	
Волков Владимир Викторович	За	
Москалев Алексей Игоревич	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Баскакова Галина Валентиновна	За	

за – 7 членов комиссии;  
против - 0.

**По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:**

Отклонить заявление.

**Вопрос 74.** Рассмотрение заявления

от 28.11.2023 № 639 (кадастровый номер

36:27:0011613:48).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Здание
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	<b>36:27:0011613:48</b> Воронежская область, Россошанский район, г. Россошь, ул. Льва Толстого, 67-а
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	10 323 476,85
Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.
Сведения о СРО оценщиков, члены которой осуществили определение рыночной стоимости объекта недвижимости	Саморегулируемая организация Ассоциация «Русское общество оценщиков»
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	ООО «Оценка Черноземья»
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	8 003 570,00

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», согласно которой в Перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром, содержались следующие сведения об объекте недвижимости с кадастровым номером 36:27:0011613:48, площадью 341,1 кв.м., наименование – «Магазин», год ввода в эксплуатацию – 2014 г., количество этажей – 2, материал стен – Из прочих материалов, класс конструктивной системы – КС-3, группа капитальности – III и(или) IV. В соответствии с пунктом 55 Методических указаний № П/0336 данный объект оценки в результате группировки отнесен к группе 4 «Объекты коммерческого назначения, предназначенные для оказания услуг населению, включая многофункционального назначения» с присвоением кода подгруппы 0402 «Магазины 250 и более кв. м», наименование расчетной подгруппы «Группа 4\Все ОН\ ОЗС\Затратный подход».

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

**В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:**

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

**ВЫВОД**

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

Председательствующим на голосование вынесен вопрос об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 36:27:0011613:48 в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

**ГОЛОСОВАЛИ** по вопросу 74:

<b>Члены комиссии</b>	<b>За</b>	<b>Против</b>
Иволгин Роман Вячеславович	За	
Волков Владимир Викторович	За	
Москалев Алексей Игоревич	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Баскакова Галина Валентиновна	За	

за – 7 членов комиссии;

против - 0.

**По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:**

Определить кадастровую стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером 36:27:0011613:48 в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

**Вопрос 75.** Рассмотрение заявления

от 23.11.2023 № 607 (кадастровый номер

36:27:0011613:1).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	<b>36:27:0011613:1</b> Воронежская область, р-н Россошанский, г. Россошь, ул. Льва Толстого, 67-а
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	3 596 412,50
Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.
Сведения о СРО оценщиков, члены которой осуществили определение рыночной стоимости объекта недвижимости	Саморегулируемая организация Ассоциация «Русское общество оценщиков»
Сведения об оценщике, выполнившем	ООО «Оценка Черноземья»

отчет	
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	2 293 750,00

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», согласно которой в Перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром, земельный участок с кадастровым номером 36:27:0011613:1, площадью 625 кв.м., имел следующий вид использования по документу: «Для магазина». 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, «Магазины. Здания, сооружения, помещения, предназначенные для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5 000 кв. м» наименование расчетной подгруппы: Все ОН\ ПРЕДПРИНИМАТЕЛЬСТВО\6 ГНП.

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

**В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:**

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», требование п. 22б ФСО № 7, согласно которому в качестве аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным», 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».

Корректировка на передаваемые имущественные права для аналога № 2 применена необоснованно. На с. 94 отчета оценщиком вводится корректировка с учетом того, что аналог № 2 предлагается на праве аренды сроком на 49 лет. Однако на с. 75 отчета представлена выписка из ЕГРН, согласно которой договор аренды для аналога № 2 был заключен на срок до 5 лет в период с 30.06.2011 по 30.06.2016, таким образом право аренды на 49 лет вышеуказанного земельного участка на дату оценки 01.01.2022 года в отчете не подтверждено.

В отчете отсутствует обоснование использования величины корректирующего коэффициента на местоположение по районам города. Местоположение аналогов № 2 и № 3 определено как «центры деловой активности» (таблица 33, с. 96 Отчета), тогда как местоположение данных аналогов может быть отнесено к району «индивидуальные жилые дома» согласно картографическим данным (ПКК Росреестра).

**ВЫВОД**

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

Председательствующим на голосование вынесен вопрос об отклонении заявления о пересмотре кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 36:27:0011613:1.

**ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 75:**

<b>Члены комиссии</b>	<b>За</b>	<b>Против</b>
Иволгин Роман Вячеславович	За	
Волков Владимир Викторович	За	
Москалев Алексей Игоревич	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Баскакова Галина Валентиновна	За	

за – 7 членов комиссии;  
против - 0.

**По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:**

Отклонить заявление.

**Вопрос 76. Рассмотрение заявления**

от

23.11.2023 № 608 (кадастровый номер 36:27:0012105:12).

Предметом спора является:

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

Сведения об оценщике, выполнившем отчет	ООО «Оценка Черноземья»
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	6 497 988,00

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», согласно которой в Перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром, земельный участок с кадастровым номером 36:27:0012105:12, площадью 1806 кв.м., имел следующий вид использования по документу: «Для кинотеатра "Мир"». В соответствии с пунктом 55 Методических указаний № П/0336 данный объект оценки в результате группировки отнесен к 4 сегменту «Предпринимательство» с присвоением кода расчета вида использования 03:063, «Культурное развитие. Здания, сооружения, помещения, предназначенные для размещения в них кинотеатров и кинозалов» наименование расчетной подгруппы: Все ОН\ ПРЕДПРИНИМАТЕЛЬСТВО\6 ГНП.

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

**В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:**

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

Отсутствует обоснование отнесения аналогов №№ 1,2 к объектам, расположенным в центре деловой активности (с. 100), в то время как аналог № 1 также может быть отнесен к «промзоне, окраине населенного пункта», аналог № 2 – к «зоне индивидуальной жилой застройки».

**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 36:27:0012105:12.

**ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 76:**

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

Сенцова Марина Владимировна	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Баскакова Галина Валентиновна	За	

за – 7 членов комиссии;  
против - 0.

**По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:**

Отклонить заявление.

**Вопрос 77.** Рассмотрение заявления

от 23.11.2023 № 609 (кадастровый номер 36:05:1700036:89).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Здание
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	<b>36:05:1700036:89</b> Воронежская область, р-н Бутурлиновский, с. Гвазда, ул. Центральная, д. 136
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	8 713 854,45
Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.
Сведения о СРО оценщиков, члены которой осуществили определение рыночной стоимости объекта недвижимости	Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков (СМАО)
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	Частнопрактикующий оценщик Трюшников Юлиа Александровна
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	4 770 000,00

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», согласно которой в Перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром, содержались следующие сведения об объекте недвижимости с кадастровым номером 36:05:1700036:89, площадью 576,6 кв.м., наименование – «Отдельно стоящее нежилое здание (магазин)», год ввода в эксплуатацию – 1980 г., количество этажей - 2, 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\Затратный подход».

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

**В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:**

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

**ВЫВОД**

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

Председательствующим на голосование вынесен вопрос об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 36:05:1700036:89 в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

**ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 77:**

<b>Члены комиссии</b>	<b>За</b>	<b>Против</b>
Иволгин Роман Вячеславович	За	
Волков Владимир Викторович	За	
Москалев Алексей Игоревич	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Баскакова Галина Валентиновна	За	

за – 7 членов комиссии;  
против - 0.

**По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:**

Определить кадастровую стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером 36:05:1700036:89 в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

**Вопрос 78. Рассмотрение заявления**

от 23.11.2023 № 610 (кадастровый номер 36:05:0900002:40).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Здание
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и	<b>36:05:0900002:40</b> Воронежская область,

адрес (при наличии)	р-н. Бутурлиновский, п. Зеленый, ул. Ленина, д. 5
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	13 596 005,65
Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.
Сведения о СРО оценщиков, члены которой осуществили определение рыночной стоимости объекта недвижимости	Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков (СМАО)
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	Частнопрактикующий оценщик Трюшниковая Юлия Александровна
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	9 146 000,00

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», согласно которой в Перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром, содержались следующие сведения об объекте недвижимости с кадастровым номером 36:05:0900002:40: площадь – 961,7 кв.м., наименование – «Здание», год ввода в эксплуатацию – 1976 г., количество этажей – 2, 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 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 подгруппы «Группа 4\Все ОН\ ОЗС\Затратный подход».

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

**В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:**

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

**ВЫВОД**

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

Председательствующим на голосование вынесен вопрос об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 36:05:0900002:40 в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 78:

Члены комиссии	За	Против
Иволгин Роман Вячеславович	За	
Волков Владимир Викторович	За	
Москалев Алексей Игоревич	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Баскакова Галина Валентиновна	За	

за – 7 членов комиссии;  
против - 0.

**По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:**

Определить кадастровую стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером 36:05:0900002:40 в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

**Вопрос 79.** Рассмотрение заявления

от

23.11.2023 № 611 (кадастровый номер 36:05:0100221:168).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Сооружение
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	<b>36:05:0100221:168</b> Воронежская область, р-н Бутурлиновский, г. Бутурлиновка, ул. Совхозная, д. 48 «А»
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	17 734 172,10
Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.
Сведения о СРО оценщиков, члены которой осуществили определение рыночной стоимости объекта недвижимости	Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков (СМАО)
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	Частнопрактикующий оценщик Трюшникова Юлия Александровна
Рыночная стоимость, определенная в	9 940 000,00

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

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

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией ГБУ ВО «ЦГКО ВО», согласно которой в Перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром, объект капитального строительства с кадастровым номером 36:05:0100221:168 содержал следующую информацию о наименовании объекта: «складское сооружение», вид объекта недвижимости – Сооружение; площадь – 1404,9 кв. м., год завершения строительства – 2019 г., количество этажей (в т.ч. подземных) – 1 (0).

В соответствии с пунктом 55 Методических указаний № П/0336 данный объект оценки в результате группировки отнесен к группе 7 «объекты производственного назначения, за исключением передаточных устройств и сооружений» с присвоением подгруппы 0723 «Складские здания, кроме ангаров», наименование расчетной группы Все ОН\ОЗС\Затратный подход\0723.05.

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 36:05:0100221:168 в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

**ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 79:**

Члены комиссии	За	Против
Иволгин Роман Вячеславович	За	
Волков Владимир Викторович	За	
Москалев Алексей Игоревич	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Баскакова Галина Валентиновна	За	

за – 7 членов комиссии;  
против - 0.

**По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:**

Определить кадастровую стоимость объекта недвижимости с кадастровым

номером 36:05:0100221:168 в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

**Вопрос 80.** Рассмотрение заявления

от 23.11.2023

№ 612 (кадастровый номер 36:05:0100108:348).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	<b>36:05:0100108:348</b> Воронежская область, р-н Бутурлиновский, г. Бутурлиновка, ул. Ленина, 140
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	2 467 834,12
Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.
Сведения о СРО оценщиков, члены которой осуществили определение рыночной стоимости объекта недвижимости	Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков (СМАО)
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	Частнопрактикующий оценщик Трюшников Юлиа Александровна
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	1 559 900,00

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», согласно которой в Перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром, земельный участок с кадастровым номером 36:05:0100108:348 содержал следующую информацию о виде разрешенного использования по документу: «Для размещения объектов оптовой и розничной торговли».

В соответствии с пунктом 55 Методических указаний № П/0336 данный объект оценки в результате группировки отнесен к 4 сегменту «Предпринимательство», с присвоением кода расчета вида использования 04:040 «Магазины. Здания, сооружения, помещения, предназначенные для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5 000 кв. м». Наименование расчетной группы Все ОН\ПРЕДПРИНИМАТЕЛЬСТВО\Прочие ГНП.

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

моделирования.

**В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:**

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

### **ВЫВОД**

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

Председательствующим на голосование вынесен вопрос об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 36:05:0100108:348 в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 80:

<b>Члены комиссии</b>	<b>За</b>	<b>Против</b>
Иволгин Роман Вячеславович	За	
Волков Владимир Викторович	За	
Москалев Алексей Игоревич	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Баскакова Галина Валентиновна	За	

за – 7 членов комиссии;  
против - 0.

**По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:**

Определить кадастровую стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером 36:05:0100108:348 в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

**Вопрос 81.** Рассмотрение заявления

от 23.11.2023 № 613 (кадастровый

номер 36:04:0200005:86).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Здание
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	<b>36:04:0200005:86</b> Воронежская область, р-н. Борисоглебский, с. Богана, ул. Советская, д. 251
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	7 354 067,44
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.)	4 386 000,00

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», согласно которой в Перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром, содержались следующие сведения об объекте недвижимости с кадастровым номером 36:04:0200005:86, площадью 584,80 кв.м., наименование – «здание (магазин)», 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 «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 36:04:0200005:86 в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

**ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 81:**

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

Сенцова Марина Владимировна	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Баскакова Галина Валентиновна	За	

за – 7 членов комиссии;  
против - 0.

**По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:**

Определить кадастровую стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером 36:04:0200005:86 в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

**Вопрос 82.** Рассмотрение заявления

от 24.11.2023 № 614 (кадастровый номер 36:07:6100002:110).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Здание
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	<b>36:07:6100002:110</b> Воронежская область, р-н Верхнехавский, с. Углянец, ул. Совхозная, д. 40 «б»
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	6 722 261,67
Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.
Сведения о СРО оценщиков, члены которой осуществили определение рыночной стоимости объекта недвижимости	Ассоциация «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет»
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	ООО «Эстим-Такс»
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	2 527 752,00

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», согласно которой в Перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром, объект капитального строительства с кадастровым номером 36:07:6100002:110 содержал следующую информацию о наименовании объекта: «Здание кафе-магазина», вид объекта недвижимости – Здание; площадь – 203,4 кв. м., год ввода в эксплуатацию – 2017 г, количество этажей (в т.ч. подземных)



– 1 (0), материал наружных стен – Смешанные, Класс конструктивной системы – КС-3, Группа капитальности – II, III.

В соответствии с пунктом 55 Методических указаний № 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.

Корректировка на расположение относительно «красной линии» не обоснована. Объект оценки расположен на красной линии асфальтированной дороги в 150 м от центра села. Аналог № 1 для доходного подхода расположен на грунтовой дороге и имеет понижающую корректировку.

В тексте копии объявления аналога № 3 с. 93 отчета указано – 50 кв.м. торговый зал и 25 кв. м. холодный склад. Отсутствие корректировки на наличие отопления не обосновано.

Определение состояния здания для аналогов не обосновано.

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 и 4, использованные для определения стоимости сравнительным подходом с. 52 отчета, не сопоставимы с объектом оценки по статусу населенного пункта (корректировка 38,8%).

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 аналога или ее удельный показатель корректируется по выявленным различиям с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки». Без обоснования отсутствует корректировка на близость к остановкам общественного транспорта и расположение внутри населенного пункта.

**ВЫВОД**

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

Председательствующим на голосование вынесен вопрос об отклонении заявления о пересмотре кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 36:07:6100002:110.

**ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 82:**

Члены комиссии	За	Против
Иволгин Роман Вячеславович	За	

Волков Владимир Викторович	За	
Москалев Алексей Игоревич	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Баскакова Галина Валентиновна	За	

за – 7 членов комиссии;  
против - 0.

**По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:**

Отклонить заявление.

**Вопрос 83.** Рассмотрение заявления

от

24.11.2023 № 615 (кадастровый номер 36:21:4300005:67).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Здание
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	<b>36:21:4300005:67</b> Воронежская область, р-н Панинский, с. Криуша, ул. Октябрьская, д. 27
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	8 271 691,56
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 организация Ассоциация «Русское общество оценщиков»
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	ООО «Оценка Черноземья»
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	5 882 372,00

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», согласно которой в Перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром, содержались следующие сведения об объекте недвижимости с кадастровым номером 36:21:4300005:67, площадью 277 кв.м., наименование – «Кафе», год ввода в эксплуатацию – 2017 г., количество этажей - 2, материал стен – Из прочих материалов, класс конструктивной системы – КС-3, группа капитальности – III и(или) IV. В соответствии с пунктом 55 Методических

указаний № 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 «Группа 4\Все ОН\ ОЗС\Затратный подход».

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

**В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:**

При составлении отчета нарушено требование ст. 11 Федерального закона «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 (сс. 31-53, 56-74 Отчета) необоснованно использованы предложения о продаже объектов, дата обновления которых позже даты оценки. Представленные копии интернет-страниц не подтверждают информацию о цене предложения, актуальную на дату оценки.

В представленной копии объявления аналога № 3 (с. 123 Отчета) отсутствует информация о дате публикации объявления о продаже. Таким образом, цена предложения на дату оценки (01.01.2021) аналога № 3 не подтверждена.

Отсутствует обоснование определения типа рынка, к которому относится объект оценки, как неактивного (с. 29 Отчета). Также отсутствует обоснование применения значений корректировки на торг для неактивного рынка (сс. 103, 124 Отчета).

Отсутствует обоснование определения типовой территориальной зоны в пределах населенного пункта для аналогов №№ 1, 2 как «центр деловой активности» (с. 127 Отчета), в то время как данные объекты расположены вдоль автомагистралей (сс. 122, 123 Отчета).

**ВЫВОД**

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

Председательствующим на голосование вынесен вопрос об отклонении заявления о пересмотре кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 36:21:4300005:67.

**ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 83:**

Члены комиссии	За	Против
Иволгин Роман Вячеславович	За	
Волков Владимир Викторович	За	
Москалев Алексей Игоревич	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	

Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Баскакова Галина Валентиновна	За	

за – 7 членов комиссии;  
против - 0.

**По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:**

Отклонить заявление.

**Вопрос 84.** Рассмотрение заявления

от 24.11.2023 № 617 (кадастровый номер 36:24:0100023:89).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Здание
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	<b>36:24:0100023:89</b> Воронежская область, р-н Подгоренский, пгт Подгоренский, ул. Вокзальная, д. 81
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	8 809 518,36
Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.
Сведения о СРО оценщиков, члены которой осуществили определение рыночной стоимости объекта недвижимости	Саморегулируемая организация Ассоциация «Русское общество оценщиков»
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	ООО «Оценка Черноземья»
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	6 250 025,00

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», согласно которой в Перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром, содержались следующие сведения об объекте недвижимости с кадастровым номером 36:24:0100023:89, площадью 367,8 кв.м., наименование – «Магазин», год завершения строительства – 2007 г., количество этажей - 2, материал стен – Из прочих материалов; Шлакобетонные, класс конструктивной системы –КС-3, группа капитальности – III и(или) IV. В соответствии с пунктом 55 Методических указаний № 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 00402 «Магазины 250 и более кв. м», наименование расчетной подгруппы «Группа 4\Все ОН\ОЗС\Затратный подход».

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

**В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:**

При составлении отчета нарушено требование ст. 11 Федерального закона «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 (сс. 31-53, 56-74 Отчета) необоснованно использованы предложения о продаже объектов, дата обновления которых позже даты оценки. Представленные копии интернет-страниц не подтверждают информацию о цене предложения, актуальную на дату оценки.

В представленной копии объявления аналога № 3 (с. 122 Отчета) отсутствует информация о дате публикации объявления о продаже. Таким образом, цена предложения на дату оценки (01.01.2021) аналога № 3 не подтверждена.

Отсутствует обоснование определения типа рынка, к которому относится объект оценки, как неактивного (с. 29 Отчета). Также отсутствует обоснование применения значений корректировки на торг для неактивного рынка (с. 123 Отчета).

Отсутствует обоснование определения типовой территориальной зоны в пределах населенного пункта для аналогов №№ 1, 2 как «центр деловой активности» (с. 125 Отчета), в то время как данные объекты расположены вдоль автомагистралей (сс. 120, 121 Отчета).

**ВЫВОД**

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

Председательствующим на голосование вынесен вопрос об отклонении заявления о пересмотре кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 36:24:0100023:89.

**ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 84:**

<b>Члены комиссии</b>	<b>За</b>	<b>Против</b>
Иволгин Роман Вячеславович	За	
Волков Владимир Викторович	За	
Москалев Алексей Игоревич	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Баскакова Галина Валентиновна	За	

за – 7 членов комиссии;

против - 0.

**По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:**

Отклонить заявление.

**Вопрос 85.** Рассмотрение заявления

от

24.11.2023 № 618 (кадастровый номер 36:24:0100010:139).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Здание
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	<b>36:24:0100010:139</b> Воронежская область, р-н Подгоренский, пгт Подгоренский, ул. Ленина, 39б
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	26 764 422,63
Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.
Сведения о СРО оценщиков, члены которой осуществили определение рыночной стоимости объекта недвижимости	Саморегулируемая организация Ассоциация «Русское общество оценщиков»
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	ООО «Оценка Черноземья»
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	17 413 736,00

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», согласно которой в Перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром, содержались следующие сведения об объекте недвижимости с кадастровым номером 36:24:0100010:139, площадью 967 кв.м., наименование – «здание магазина», год завершения строительства – 2014 г., количество этажей - 2, материал стен – Шлакобетонные, класс конструктивной системы – КС-3, группа капитальности – III. В соответствии с пунктом 55 Методических указаний № П/0336 данный объект оценки в результате группировки отнесен к группе 4 «Объекты коммерческого назначения, предназначенные для оказания услуг населению, включая многофункционального назначения» с присвоением кода подгруппы 0402 «Магазины 250 и более кв. м», наименование расчетной подгруппы «Группа 4\Все ОН\ОЗС\Затратный подход».

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

**В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:**

При составлении отчета нарушено требование ст. 11 Федерального закона «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 (сс. 31-53, 56-74 Отчета) необоснованно использованы предложения о продаже объектов, дата обновления которых позже даты оценки. Представленные копии интернет-страниц не подтверждают информацию о цене предложения, актуальную на дату оценки.

В представленной копии объявления аналога № 3 (с. 122 Отчета) отсутствует информация о дате публикации объявления о продаже. Таким образом, цена предложения на дату оценки (01.01.2021) аналога № 3 не подтверждена.

Отсутствует обоснование определения типа рынка, к которому относится объект оценки, как неактивного (с. 29 Отчета). Также отсутствует обоснование применения значений корректировки на торг для неактивного рынка (с. 123 Отчета).

Отсутствует обоснование определения типовой территориальной зоны в пределах населенного пункта для аналогов №№ 1, 2 как «центр деловой активности» (сс. 125-126 Отчета), в то время как данные объекты расположены вдоль автомагистралей (сс. 120, 121 Отчета).

**ВЫВОД**

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

Председательствующим на голосование вынесен вопрос об отклонении заявления о пересмотре кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 36:24:0100010:139.

**ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 85:**

<b>Члены комиссии</b>	<b>За</b>	<b>Против</b>
Иволгин Роман Вячеславович	За	
Волков Владимир Викторович	За	
Москалев Алексей Игоревич	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Баскакова Галина Валентиновна	За	

за – 7 членов комиссии;  
против - 0.

**По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:**

Отклонить заявление.

**Вопрос 86.** Рассмотрение заявления

от

24.11.2023 № 619 (кадастровый номер 36:18:0000000:503).

Предметом спора является:	
Вид объекта недвижимости	Здание
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	<b>36:18:0000000:503</b> Воронежская область, муниципальный район Ольховатский, сельское поселение Шапошниковское, слобода Шапошниковка, улица Корчагина, здание 77а
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	3 145 377,71
Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.
Сведения о СРО оценщиков, члены которой осуществили определение рыночной стоимости объекта недвижимости	Саморегулируемая организация Ассоциация «Русское общество оценщиков»
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	ООО «Оценка Черноземья»
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	2 213 430,00

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», согласно которой в Перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром, объект недвижимости с кадастровым номером 36:18:0000000:503 содержал сведения о наименовании – «магазин», площадь – 123,8 кв. м., год ввода в эксплуатацию – 2014 г., количество этажей (в т.ч. подземных) – 1, материал стен – Из мелких бетонных блоков, класс конструктивной системы – КС-3, группа капитальности – I и (или) II. В результате группировки объект отнесен к группе: Все ОН\ОЗС\Затратный подход, код подгруппы: 0401.

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 36:18:0000000:503 в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

**ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 86:**

<b>Члены комиссии</b>	<b>За</b>	<b>Против</b>
Иволгин Роман Вячеславович	За	
Волков Владимир Викторович	За	
Москалев Алексей Игоревич	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Баскакова Галина Валентиновна	За	

за – 7 членов комиссии;  
против - 0.

**По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:**

Определить кадастровую стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером 36:18:0000000:503 в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

**Вопрос 87. Рассмотрение заявления**

от

24.11.2023 № 620 (кадастровый номер 36:18:0300009:207).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Здание
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	<b>36:18:0300009:207</b> Воронежская область, Ольховатский район, п. Большие Базы, ул. Кирова, д. 44
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	7 116 700,00
Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.
Сведения о СРО оценщиков, члены которой осуществили определение рыночной стоимости объекта недвижимости	Саморегулируемая организация Ассоциация «Русское общество оценщиков»

Сведения об оценщике, выполнившем отчет	ООО «Оценка Черноземья»
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	4 994 816,00

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», согласно которой в Перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром, объект недвижимости с кадастровым номером 36:18:0300009:207 содержит сведения о наименовании – «здание», площадь – 322,6 кв. м., год ввода в эксплуатацию – 1997 г., количество этажей (в т.ч. подземных) – 2, материал стен – Из мелких бетонных блоков, класс конструктивной системы – КС-3, группа капитальности – I и (или) II. В результате группировки объект отнесен к группе: Все ОН\ОЗС\Затратный подход, код подгруппы: 0402.

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 36:18:0300009:207 в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

**ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 87:**

Члены комиссии	За	Против
Иволгин Роман Вячеславович	За	
Волков Владимир Викторович	За	
Москалев Алексей Игоревич	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Баскакова Галина Валентиновна	За	

за – 7 членов комиссии;  
против - 0.

**По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:**

Определить кадастровую стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером 36:18:0300009:207 в размере рыночной стоимости объекта недвижимости,

установленной в отчете об оценке.

**Вопрос 88.** Рассмотрение заявления ООО «НОВАТОР» (ОГРН 1033600034984, 394091, г. Воронеж, ул. Митрофановская, д. 2) от 24.11.2023 № 621 (кадастровый номер 36:34:0602009:87).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Здание
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	<b>36:34:0602009:87</b> Воронежская область, г. Воронеж, ул. Митрофановская, д. 2
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	19 866 576,78
Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.
Сведения о СРО оценщиков, члены которой осуществили определение рыночной стоимости объекта недвижимости	Саморегулируемая организация Ассоциация «Русское общество оценщиков»
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	АО «Воронежстройинформ»
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	14 759 910,00

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. 01.12.2023 № 52/3-1-22/210), согласно которой администрация городского округа город Воронеж считает нецелесообразным уменьшение кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 36:34:0602009:87.

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией ГБУ ВО «ЦГКО ВО», согласно которой в Перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром, объект недвижимости с кадастровым номером 36:34:0602009:87 содержал сведения о наименовании: «Здание - магазин», площадь – 827,9 кв. м., год завершения строительства – 2001 г., этажность – 2, количество подземных этажей – 1, материал стен – Кирпичные, класс конструктивной системы – КС-1, группа капитальности – I. В результате группировки объект отнесен к группе ОЗС\Затратный подход\ 0402.02.01 Магазины 1-3 КС-1.

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

**В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:**

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.

Место расположения аналога № 1 (с. 105), использованного в рамках сравнительного подхода, без обоснования определено как спальный район среднетажной застройки, поскольку среднетажная застройка в данном месте отсутствует.

Аналоги №№ 1,2 (с. 105, 107), использованные в рамках сравнительного подхода, а также аналог № 3 (с. 123), использованный в рамках доходного подхода, по своему местоположению без обоснования определены как находящиеся на красной линии.

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 составе аналогов (с. 105-109, 120-123) с точки зрения функционала помещений, используемая при применении метода корректировок (с. 77, 91), не подтверждена.

Информация о проценте отапливаемых площадей в составе аналогов №№ 1,2 (с. 105, 107), используемых в рамках сравнительного подхода, не подтверждена.

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

При применении метода корректировок без обоснования не учтено различие объекта оценки и аналогов №№ 1,2 (с. 120, 122) по типу помещения: данные аналоги являются встроенными помещениями, тогда как объект оценки – отдельно стоящее здание; без обоснования не учтено различие материала стен объекта оценки и аналогов №№ 1,3 (с. 120, 123), использованных в рамках доходного подхода.

### **ВЫВОД**

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

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

Председательствующим на голосование вынесен вопрос об отклонении заявления о пересмотре кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 36:34:0602009:87.

#### **ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 88:**

<b>Члены комиссии</b>	<b>За</b>	<b>Против</b>
Иволгин Роман Вячеславович	За	

Волков Владимир Викторович	За	
Москалев Алексей Игоревич	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	-	
Баскакова Галина Валентиновна	За	

за – 6 членов комиссии;  
против - 0.

**По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:**

Отклонить заявление.

**Вопрос 89.** Рассмотрение заявления

от 24.11.2023 № 622 (кадастровый

номер 36:10:0100291:42).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Здание
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	<b>36:10:0100291:42</b> Воронежская область, р-н Калачеевский, г. Калач, ул. Элеваторная, д. 23
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	308 757,93
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 организация Ассоциация «Межрегиональный союз оценщиков»
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	ООО «Агентство оценки «АЛНИКС»
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	268 000,00

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», согласно которой в Перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром, объект капитального строительства с кадастровым номером 36:10:0100291:42 содержал следующую информацию о наименовании объекта: «отдельно стоящее здание», вид объекта недвижимости – Здание; площадь – 95,6 кв. м., год завершения строительства – 1958 г., количество этажей (в т.ч.

подземных) – 1 (0).

В соответствии с пунктом 55 Методических указаний № П/0336 данный объект оценки в результате группировки отнесен к группе 7 «объекты производственного назначения, за исключением передаточных устройств и сооружений» с присвоением подгруппы 0723 «Складские здания, кроме ангаров», наименование расчетной группы Все ОН\ОЗС\Затратный подход\0723.05.

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.

Без обоснования использована максимальная скидка на торг расширенного интервала (с. 44 и с. 49 отчета).

Расчетные значения весовых коэффициентов и веса аналогов в таблицах 4 и 6 сс. 43 и 54 отчета не соответствуют описанию расчета веса аналога на с. 49 и весового коэффициента на с. 44 отчета.

Без обоснования использованы максимальные значения процента недозагрузки, процента операционных расходов и ставки капитализации при расчете стоимости доходным подходом.

**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 36:10:0100291:42.

**ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 89:**

<b>Члены комиссии</b>	<b>За</b>	<b>Против</b>
Иволгин Роман Вячеславович	За	
Волков Владимир Викторович	За	
Москалев Алексей Игоревич	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Баскакова Галина Валентиновна	За	

за – 7 членов комиссии;

против - 0.

**По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:**

Отклонить заявление.

**Вопрос 90.** Рассмотрение заявления

номер 36:10:0100291:62).

от 24.11.2023 № 623 (кадастровый

Предметом спора является:	
Вид объекта недвижимости	Здание
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	<b>36:10:0100291:62</b> Воронежская область, муниципальный район Калачеевский, городское поселение город Калач, город Калач, улица Элеваторная, здание 23
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	901 330,95
Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.
Сведения о СРО оценщиков, члены которой осуществили определение рыночной стоимости объекта недвижимости	Саморегулируемая организация Ассоциация «Межрегиональный союз оценщиков»
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	ООО «Агентство оценки «АЛНИКС»
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	569 000,00

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», согласно которой в Перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром, объект капитального строительства с кадастровым номером 36:10:0100291:62 содержал следующую информацию о наименовании объекта: «отдельно стоящее здание», вид объекта недвижимости – Здание; площадь – 195 кв. м., количество этажей (в т.ч. подземных) – 1 (0); Материал наружных стен – Деревянные; Класс конструктивной системы – КС-7; Группа капитальности – IV.

В соответствии с пунктом 55 Методических указаний № П/0336 данный объект оценки в результате группировки отнесен к группе 7 «объекты производственного назначения, за исключением передаточных устройств и сооружений» с присвоением подгруппы 0700 «объекты производственного назначения, за исключением передаточных устройств и сооружений», наименование расчетной группы Все ОН\ОЗС\УПКС.

Кадастровая стоимость данного объекта рассчитывалась сравнительным подходом, методом определения стоимости на основе УПКС с использованием среднеарифметического значения на основе текущей группы по кварталу.

**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.

Копия объявления аналога № 4 на с. 42 отчета не соответствует описанию

аналога № 4 в таблице 4 на сс. 44 и 45.

В тексте объявления аналога № 3 на с. 52 отчета сдаётся помещение 300 кв. м. без навеса и офиса. Использование в расчетах площади 320,8 кв.м не обосновано.

Учитывая, что объектом оценки является здание, а аналог № 3 помещение, отсутствие корректировки на тип объекта недвижимости не обосновано.

Расчетные значения весовых коэффициентов и веса аналогов в таблицах 4 и 6 сс. 47 и 60 отчета не соответствует описанию расчета веса аналога на с. 55 и весового коэффициента на с. 48 отчета.

### **ВЫВОД**

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

Председательствующим на голосование вынесен вопрос об отклонении заявления о пересмотре кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 36:10:0100291:62.

#### **ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 90:**

<b>Члены комиссии</b>	<b>За</b>	<b>Против</b>
Иволгин Роман Вячеславович	За	
Волков Владимир Викторович	За	
Москалев Алексей Игоревич	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Баскакова Галина Валентиновна	За	

за – 7 членов комиссии;  
против - 0.

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

Отклонить заявление.

#### **Вопрос 91.** Рассмотрение заявления

от 24.11.2023 № 624 (кадастровый

номер 36:10:0100291:61).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Здание
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	<b>36:10:0100291:61</b> Воронежская область, муниципальный район Калачеевский, городское поселение город Калач, город Калач, улица Элеваторная, здание 23
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	2 678 108,47
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 «Агентство оценки «АЛНИКС»
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	1 550 000,00

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», согласно которой в Перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром, объект капитального строительства с кадастровым номером 36:10:0100291:61 содержал следующую информацию о наименовании объекта: «отдельно стоящее здание», вид объекта недвижимости – Здание; площадь – 579,4 кв. м., количество этажей (в т.ч. подземных) – 1 (0); Материал наружных стен – Деревянные; Класс конструктивной системы – КС-7; Группа капитальности – IV.

В соответствии с пунктом 55 Методических указаний № П/0336 данный объект оценки в результате группировки отнесен к группе 7 «объекты производственного назначения, за исключением передаточных устройств и сооружений» с присвоением подгруппы 0700 «объекты производственного назначения, за исключением передаточных устройств и сооружений», наименование расчетной группы Все ОН\ОЗС\УПКС.

Кадастровая стоимость данного объекта рассчитывалась сравнительным подходом, методом определения стоимости на основе УПКС с использованием среднеарифметического значения на основе текущей группы по кварталу.

**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.

Копия объявления аналога № 4 на с. 42 отчета не соответствует описанию аналога № 4 в таблице 4 на сс. 44 и 45.

В тексте объявления аналога № 3 на с. 52 отчета сдаётся помещение 300 кв. м. без навеса и офиса. Использование в расчетах площади 320,8 кв.м не обосновано.

Учитывая, что объектом оценки является здание, а аналог № 3 помещение, отсутствие корректировки на тип объекта недвижимости не обосновано.

Расчетные значения весовых коэффициентов и веса аналогов в таблицах 4 и 6 сс. 47 и 60 отчета не соответствует описанию расчета веса аналога на с. 55 и весового коэффициента на с. 48 отчета.

**ВЫВОД**

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

Председательствующим на голосование вынесен вопрос об отклонении заявления о пересмотре кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 36:10:0100291:61.

**ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 91:**

<b>Члены комиссии</b>	<b>За</b>	<b>Против</b>
Иволгин Роман Вячеславович	За	
Волков Владимир Викторович	За	
Москалев Алексей Игоревич	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Баскакова Галина Валентиновна	За	

за – 7 членов комиссии;  
против - 0.

**По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:**

Отклонить заявление.

**Вопрос 92.** Рассмотрение заявления

от 24.11.2023 № 625 (кадастровый

номер 36:10:0100291:63).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Здание
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	<b>36:10:0100291:63</b> Воронежская область, г. Калач, ул. Элеваторная, д. 23
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	3 529 827,83
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 организация Ассоциация «Межрегиональный союз оценщиков»
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	ООО «Агентство оценки «АЛНИКС»
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	1 575 000,00

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», согласно которой в Перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром, объект капитального строительства с кадастровым номером 36:10:0100291:63 содержал следующую информацию о наименовании объекта: «гараж», вид объекта недвижимости – Здание; площадь – 589,3 кв. м., количество этажей (в т.ч. подземных) – 1 (0); Материал наружных стен – Деревянные; Класс конструктивной системы – КС-7; Группа капитальности – IV.

В соответствии с пунктом 55 Методических указаний № П/0336 данный объект оценки в результате группировки отнесен к группе 3 «объекты, предназначенные для хранения транспорта» с присвоением подгруппы 0300 «объекты, предназначенные для хранения транспорта», наименование расчетной группы Все ОН\ОЗС\Затратный подход\ Гаражи\_50-2000\_КС-7.

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.

Копия объявления аналога № 4 на с. 42 отчета не соответствует описанию аналога № 4 в таблице 4 на сс. 44 и 45.

В тексте объявления аналога № 3 на с. 52 отчета сдаётся помещение 300 кв. м. без навеса и офиса. Использование в расчетах площади 320,8 кв.м не обосновано.

Учитывая, что объектом оценки является здание, а аналог № 3 помещение, отсутствие корректировки на тип объекта недвижимости не обосновано.

Расчетные значения весовых коэффициентов и веса аналогов в таблицах 4 и 6 сс. 46 и 60 отчета не соответствует описанию расчета веса аналога на с. 55 и весового коэффициента на с. 48 отчета.

**ВЫВОД**

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

Председательствующим на голосование вынесен вопрос об отклонении заявления о пересмотре кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 36:10:0100291:63.

**ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 92:**

<b>Члены комиссии</b>	<b>За</b>	<b>Против</b>
Иволгин Роман Вячеславович	За	
Волков Владимир Викторович	За	
Москалев Алексей Игоревич	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Баскакова Галина Валентиновна	За	

за – 7 членов комиссии;  
против - 0.

**По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:**

Отклонить заявление.

**Вопрос 93.** Рассмотрение заявления

от 27.11.2023 № 626 (кадастровый номер

36:02:0100077:162).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Здание
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	<b>36:02:0100077:162</b> Воронежская область, р-н Бобровский, г. Бобров, ул. Им. Кирова, д. 9
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	45 361 776,86
Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.
Сведения о СРО оценщиков, члены которой осуществили определение рыночной стоимости объекта недвижимости	Саморегулируемая организация оценщиков «Союз «Федерация Специалистов Оценщиков»
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	ООО «Оценка и консалтинг»
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	32 180 000,00

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

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией администрации Бобровского муниципального района Воронежской области (вх. 04.12.2023 № 52/3-1-22/213), согласно которой администрация Бобровского муниципального района Воронежской области возражает против снижения кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 36:02:0100077:162.

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией ГБУ ВО «ЦГКО ВО», согласно которой в Перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром, содержались следующие сведения об объекте недвижимости с кадастровым номером 36:02:0100077:162, площадью 1533,4 кв.м., наименование – «здание магазина», год ввода в эксплуатацию – 2013 г., количество этажей - 3, материал 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 кода подгруппы 00402 «Магазины 250 и более кв. м», наименование расчетной подгруппы «Группа 4\Все ОН\ОЗС\Затратный подход».

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

**В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:**

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

**ВЫВОД**

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

Председательствующим на голосование вынесен вопрос об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 36:02:0100077:162 в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

**ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 93:**

<b>Члены комиссии</b>	<b>За</b>	<b>Против</b>
Иволгин Роман Вячеславович	За	
Волков Владимир Викторович	За	
Москалев Алексей Игоревич	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Баскакова Галина Валентиновна	За	

за – 7 членов комиссии;  
против - 0.

**По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:**

Определить кадастровую стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером 36:02:0100077:162 в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

**Вопрос 94.** Рассмотрение заявления от 28.11.2023 № 628 (кадастровый номер 36:27:0011613:955).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Здание
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	<b>36:27:0011613:955</b> Воронежская область, р-н Россошанский, г. Россошь, ул. Льва Толстого, 59м
Кадастровая стоимость объекта	10 011 904,86

недвижимости (руб.)	
Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.
Сведения о СРО оценщиков, члены которой осуществили определение рыночной стоимости объекта недвижимости	Саморегулируемая организация Ассоциация «Русское общество оценщиков»
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	ООО «Оценка Черноземья»
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	7 564 983,00

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», согласно которой в Перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром, содержались следующие сведения об объекте недвижимости с кадастровым номером 36:27:0011613:955, площадью 323 кв.м., наименование – «Магазин», год ввода в эксплуатацию – 2017 г., количество этажей – 1, материал стен – Из прочих материалов, класс конструктивной системы –КС-3, группа капитальности – III и(или) IV. В соответствии с пунктом 55 Методических указаний № П/0336 данный объект оценки в результате группировки отнесен к группе 4 «Объекты коммерческого назначения, предназначенные для оказания услуг населению, включая многофункционального назначения» с присвоением кода подгруппы 0402 «Магазины 250 и более кв. м», наименование расчетной подгруппы «Группа 4\Все ОН\ ОЗС\Затратный подход».

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

**В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:**

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

**ВЫВОД**

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

Председательствующим на голосование вынесен вопрос об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 36:27:0011613:955 в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

**ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 94:**

<b>Члены комиссии</b>	<b>За</b>	<b>Против</b>
Иволгин Роман Вячеславович	За	
Волков Владимир Викторович	За	
Москалев Алексей Игоревич	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Баскакова Галина Валентиновна	За	

за – 7 членов комиссии;  
против - 0.

**По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:**

Определить кадастровую стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером 36:27:0011613:955 в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

**Вопрос 95.** Рассмотрение заявления  
от 28.11.2023 № 629 (кадастровый номер  
36:27:0011702:769).

Предметом спора является:

<b>Вид объекта недвижимости</b>	<b>Здание</b>
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	<b>36:27:0011702:769</b> Воронежская область, р-н Россошанский, г. Россошь, ул. Алексева, д. 31а
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	20 584 496,82
Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.
Сведения о СРО оценщиков, члены которой осуществили определение рыночной стоимости объекта недвижимости	Саморегулируемая организация Ассоциация «Русское общество оценщиков»
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	ООО «Оценка Черноземья»
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	18 687 503,00

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», согласно которой в Перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром, содержались следующие сведения об объекте недвижимости с кадастровым номером 36:27:0011702:769, площадью 805,6 кв.м., наименование – «Нежилое здание», год завершения строительства – 2013 г., количество этажей - 3, материал стен – Каменные, класс конструктивной системы – КС-1, 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 кода подгруппы 0402 «Магазины 250 и более кв. м», наименование расчетной подгруппы «Группа 4\Все ОН\ОЗС\Затратный подход».

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

**В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:**

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

**ВЫВОД**

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

Председательствующим на голосование вынесен вопрос об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 36:27:0011702:769 в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

**ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 95:**

<b>Члены комиссии</b>	<b>За</b>	<b>Против</b>
Иволгин Роман Вячеславович	За	
Волков Владимир Викторович	За	
Москалев Алексей Игоревич	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Баскакова Галина Валентиновна	За	

за – 7 членов комиссии;  
против - 0.

**По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:**

Определить кадастровую стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером 36:27:0011702:769 в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

**Вопрос 96.** Рассмотрение заявления

от 28.11.2023 № 630 (кадастровый номер 36:24:0100026:251).



Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Здание
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	<b>36:24:0100026:251</b> Воронежская область, р-н Подгоренский, пгт Подгоренский, ул. Вокзальная, д. 19а
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	9 745 772,27
Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.
Сведения о СРО оценщиков, члены которой осуществили определение рыночной стоимости объекта недвижимости	Саморегулируемая организация Ассоциация «Русское общество оценщиков»
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	ООО «Оценка Черноземья»
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	6 901 771,00

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», согласно которой в Перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром, содержались следующие сведения об объекте недвижимости с кадастровым номером 36:24:0100026:251, площадью 366,2 кв.м., наименование – «Здание магазина», год завершения строительства – 2012 г., количество этажей - 2, материал стен – Шлакобетонные, класс конструктивной системы – КС-3, группа капитальности – III. В соответствии с пунктом 55 Методических указаний № П/0336 данный объект оценки в результате группировки отнесен к группе 4 «Объекты коммерческого назначения, предназначенные для оказания услуг населению, включая многофункционального назначения» с присвоением кода подгруппы 0402 «Магазины 250 и более кв. м», наименование расчетной подгруппы «Группа 4\Все ОН\ ОЗС\Затратный подход».

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

**В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:**

При составлении отчета нарушено требование ст. 11 Федерального закона «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 (сс. 30-52, 55-73 Отчета) необоснованно использованы предложения о продаже объектов, дата обновления которых позже даты оценки. Представленные копии интернет-страниц не подтверждают информацию о цене предложения, актуальную на дату оценки.

В представленной копии объявления аналога № 3 (с. 122 Отчета) отсутствует информация о дате публикации объявления о продаже. Таким образом, цена предложения на дату оценки (01.01.2021) аналога № 3 не подтверждена.

Отсутствует обоснование определения типа рынка, к которому относится объект оценки, как неактивного (сс. 28-29 Отчета). Также отсутствует обоснование применения значений корректировки на торг для неактивного рынка (с. 123 Отчета).

Отсутствует обоснование определения типовой территориальной зоны в пределах населенного пункта для аналогов №№ 1, 2 как «центр деловой активности» (с. 125 Отчета), в то время как данные объекты расположены вдоль автомагистралей (сс. 120, 121 Отчета).

### **ВЫВОД**

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

Председательствующим на голосование вынесен вопрос об отклонении заявления о пересмотре кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 36:24:0100026:251.

#### **ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 96:**

<b>Члены комиссии</b>	<b>За</b>	<b>Против</b>
Иволгин Роман Вячеславович	За	
Волков Владимир Викторович	За	
Москалев Алексей Игоревич	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Баскакова Галина Валентиновна	За	

за – 7 членов комиссии;

против - 0.

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

Отклонить заявление.

#### **Вопрос 97. Рассмотрение заявления**

от 28.11.2023 № 631 (кадастровый номер 36:24:0100010:231).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Здание
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и	<b>36:24:0100010:231</b> Воронежская область,

адрес (при наличии)	р-н Подгоренский, пгт Подгоренский, ул. Ленина, 19/1
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	9 058 877,65
Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.
Сведения о СРО оценщиков, члены которой осуществили определение рыночной стоимости объекта недвижимости	Саморегулируемая организация Ассоциация «Русское общество оценщиков»
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	ООО «Оценка Черноземья»
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	6 318 432,00

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», согласно которой в Перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром, объект капитального строительства с кадастровым номером 36:24:0100010:231 содержал следующую информацию о наименовании объекта: «Здание магазина», вид объекта недвижимости – здание; год завершения строительства – 2012 г., количество этажей (в том числе подземных) – 2 (1), материал стен – Из прочих материалов, класс конструктивной системы – КС-3, группа капитальности – III и(или) IV.

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

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

**В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:**

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

**ВЫВОД**

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

Председательствующим на голосование вынесен вопрос об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 36:24:0100010:231 в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

**ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 97:**

<b>Члены комиссии</b>	<b>За</b>	<b>Против</b>
Иволгин Роман Вячеславович	За	
Волков Владимир Викторович	За	
Москалев Алексей Игоревич	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Баскакова Галина Валентиновна	За	

за – 7 членов комиссии;  
против - 0.

**По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:**

Определить кадастровую стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером 36:24:0100010:231 в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

**Вопрос 98.** Рассмотрение заявления

от 28.11.2023 № 632 (кадастровый

номер 36:27:0011903:131).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Здание
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	<b>36:27:0011903:131</b> Воронежская область, р-н Россошанский, г. Россошь, пр-кт Труда, 4б
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	12 018 967,40
Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.
Сведения о СРО оценщиков, члены которой осуществили определение рыночной стоимости объекта недвижимости	Саморегулируемая организация Ассоциация «Русское общество оценщиков»
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	ООО «Оценка Черноземья»
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	8 904 672,00

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», согласно которой в Перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром, содержались следующие сведения об объекте недвижимости с кадастровым номером 36:27:0011903:131, площадью 378,6 кв.м., наименование – «Магазин», год ввода в эксплуатацию – 2019 г., количество этажей – 3, материал стен – Из прочих материалов, класс конструктивной системы – КС-3, группа капитальности – III и(или) IV. В соответствии с пунктом 55 Методических указаний № П/0336 данный объект оценки в результате группировки отнесен к группе 4 «Объекты коммерческого назначения, предназначенные для оказания услуг населению, включая многофункционального назначения» с присвоением кода подгруппы 0402 «Магазины 250 и более кв. м», наименование расчетной подгруппы «Группа 4\Все ОН\ ОЗС\Затратный подход».

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

**В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:**

При составлении отчета нарушено требование ст. 11 Федерального закона «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 (сс. 32-54, 57-75 Отчета) необоснованно использованы предложения о продаже объектов, дата обновления которых позже даты оценки. Представленные копии интернет-страниц не подтверждают информацию о цене предложения, актуальную на дату оценки.

В представленной копии объявления аналога № 3 (с. 124 Отчета) отсутствует информация о дате публикации объявления о продаже. Таким образом, цена предложения на дату оценки (01.01.2021) аналога № 3 не подтверждена.

Отсутствует обоснование определения типа рынка, к которому относится объект оценки, как неактивного (с. 30 Отчета). Также отсутствует обоснование применения значений корректировки на торг для неактивного рынка (с. 125 Отчета).

Отсутствует обоснование определения типовой территориальной зоны в пределах населенного пункта для аналогов №№ 1, 2 как «центр деловой активности» (с. 127 Отчета), в то время как данные объекты расположены вдоль автомагистралей (сс. 122, 123 Отчета).

## **ВЫВОД**

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

Председательствующим на голосование вынесен вопрос об отклонении заявления о пересмотре кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 36:27:0011903:131.

## ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 98:

Члены комиссии	За	Против
Иволгин Роман Вячеславович	За	
Волков Владимир Викторович	За	
Москалев Алексей Игоревич	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Баскакова Галина Валентиновна	За	

за – 7 членов комиссии;  
против - 0.

**По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:**

Отклонить заявление.

**Вопрос 99.** Рассмотрение заявления

от 28.11.2023 № 633 (кадастровый номер 36:12:0100017:245).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Здание
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	<b>36:12:0100017:245</b> Воронежская область, р-н Кантемировский, рп Кантемировка, ул. Советская, д. 115в
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	4 815 518,97
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.)	3 416 677,00

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», согласно которой в Перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром, содержались следующие сведения об объекте недвижимости с кадастровым номером 36:12:0100017:245, площадью 151 кв.м., наименование – «магазин по продаже товаров повседневного спроса», год завершения строительства – 2015 г., количество этажей - 2, материал стен – Из железобетонных сегментов; 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 кода подгруппы 0401 «Магазины до 250 кв. м, за исключением киосков, павильонов, ларьков», наименование расчетной подгруппы «Группа 4\Все ОН\ОЗС\Затратный подход».

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

**В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:**

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

**ВЫВОД**

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

Председательствующим на голосование вынесен вопрос об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 36:12:0100017:245 в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

**ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 99:**

<b>Члены комиссии</b>	<b>За</b>	<b>Против</b>
Иволгин Роман Вячеславович	За	
Волков Владимир Викторович	За	
Москалев Алексей Игоревич	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Баскакова Галина Валентиновна	За	

за – 7 членов комиссии;

против - 0.

**По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:**

Определить кадастровую стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером 36:12:0100017:245 в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

**Вопрос 100.** Рассмотрение заявления  
от 28.11.2023 № 634 (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.)	5 438 752,00

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», 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:**



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

### **ВЫВОД**

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

Председательствующим на голосование вынесен вопрос об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 36:27:0012233:278 в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

#### **ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 100:**

<b>Члены комиссии</b>	<b>За</b>	<b>Против</b>
Иволгин Роман Вячеславович	За	
Волков Владимир Викторович	За	
Москалев Алексей Игоревич	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Баскакова Галина Валентиновна	За	

за – 7 членов комиссии;  
против - 0.

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

Определить кадастровую стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером 36:27:0012233:278 в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

#### **Вопрос 101.** Рассмотрение заявления

28.11.2023 № 635 (кадастровый номер 36:27:0011801:1791).

от

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Здание
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	<b>36:27:0011801:1791</b> Воронежская область, р-н Россошанский, г. Россошь, пр-кт Труда, 5а
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	38 305 428,37
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 «Оценка Черноземья»
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	32 060 957,00

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», согласно которой в Перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром, объект капитального строительства с кадастровым номером 36:27:0011801:1791 содержал следующую информацию о наименовании объекта: «Магазин», вид объекта недвижимости – здание; год завершения строительства – 2014 г., количество этажей (в том числе подземных) – 3 (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 0402 «Магазины 250 и более кв. м», наименование расчетной группы Все ОН\ОЗС\Затратный подход.

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

**В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:**

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

### **ВЫВОД**

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

Председательствующим на голосование вынесен вопрос об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 36:27:0011801:1791 в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

**ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 101:**

<b>Члены комиссии</b>	<b>За</b>	<b>Против</b>
Иволгин Роман Вячеславович	За	
Волков Владимир Викторович	За	
Москалев Алексей Игоревич	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	

Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Баскакова Галина Валентиновна	За	

за – 7 членов комиссии;  
против - 0.

**По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:**

Определить кадастровую стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером 36:27:0011801:1791 в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

**Вопрос 102.** Рассмотрение заявления

от

28.11.2023 № 641 (кадастровый номер 36:27:0011801:1805).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Здание
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	<b>36:27:0011801:1805</b> Воронежская область, р-н Россошанский, г. Россошь, пр-кт Труда, д. 11 в
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	14 050 471,83
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 организация Ассоциация «Русское общество оценщиков»
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	ООО «Оценка Черноземья»
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	12 475 195,00

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», согласно которой в Перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром, объект капитального строительства с кадастровым номером 36:27:0011801:1805 содержал следующую информацию о наименовании объекта: «Магазин», вид объекта недвижимости – здание; год завершения строительства – 2015 г., количество этажей (в том числе подземных) – 3 (1), материал стен – Каменные и бетонные, класс конструктивной системы – КС-1, 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 «Предпринимательство», с присвоением номера подгруппы 0402 «Магазины 250 и более кв. м», наименование расчетной группы Все ОН\ОЗС\Затратный подход.

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

**В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:**

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

**ВЫВОД**

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

Председательствующим на голосование вынесен вопрос об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 36:27:0011801:1805 в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

**ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 102:**

<b>Члены комиссии</b>	<b>За</b>	<b>Против</b>
Иволгин Роман Вячеславович	За	
Волков Владимир Викторович	За	
Москалев Алексей Игоревич	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Баскакова Галина Валентиновна	За	

за – 7 членов комиссии;  
против - 0.

**По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:**

Определить кадастровую стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером 36:27:0011801:1805 в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

**Вопрос 103.** Рассмотрение заявления

от 28.11.2023 № 642 (кадастровый номер 36:12:0100079:345).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Здание
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	<b>36:12:0100079:345</b> Воронежская область, р-н Кантемировский, рп Кантемировка, ул. Победы, 24
Кадастровая стоимость объекта	35 130 492,88

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.)	25 074 000,00

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», согласно которой в Перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром, объект капитального строительства с кадастровым номером 36:12:0100079:345 содержит следующую информацию о наименовании объекта: «магазин», вид объекта недвижимости – здание; год завершения строительства – 2018 г., количество этажей (в том числе подземных) – 2, материал стен – Из прочих материалов, класс конструктивной системы – КС-3, группа капитальности – III и(или) IV.

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

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

**В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:**

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

**ВЫВОД**

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

Председательствующим на голосование вынесен вопрос об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 36:12:0100079:345 в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

**ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 103:**

<b>Члены комиссии</b>	<b>За</b>	<b>Против</b>
Иволгин Роман Вячеславович	За	
Волков Владимир Викторович	За	
Москалев Алексей Игоревич	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Баскакова Галина Валентиновна	За	

за – 7 членов комиссии;  
против - 0.

**По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:**

Определить кадастровую стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером 36:12:0100079:345 в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

**Вопрос 104.** Рассмотрение заявления

от 28.11.2023 № 643 (кадастровый номер 36:12:0100079:69).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Здание
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	<b>36:12:0100079:69</b> Воронежская область, р-н Кантемировский, рп Кантемировка, ул. Победы, д. 24
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	26 982 331,38
Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.
Сведения о СРО оценщиков, члены которой осуществили определение рыночной стоимости объекта недвижимости	Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков (СМАО)
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	Частнопрактикующий оценщик Трюшникова Юлия Александровна
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	21 521 000,00

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», согласно которой в Перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром, объект капитального строительства с кадастровым номером 36:12:0100079:69 содержал следующую информацию о наименовании объекта: «отдельно стоящее здание», вид объекта недвижимости – здание; год завершения строительства – 2006 г., количество этажей (в том числе подземных) – 4, материал стен – Из прочих материалов, класс конструктивной системы – КС-3, группа капитальности – III и(или) IV.

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

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

**В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:**

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

**ВЫВОД**

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

Председательствующим на голосование вынесен вопрос об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 36:12:0100079:69 в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

**ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 104:**

<b>Члены комиссии</b>	<b>За</b>	<b>Против</b>
Иволгин Роман Вячеславович	За	
Волков Владимир Викторович	За	
Москалев Алексей Игоревич	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Баскакова Галина Валентиновна	За	

за – 7 членов комиссии;

против - 0.

**По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:**

Определить кадастровую стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером 36:12:0100079:69 в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

**Вопрос 105.** Рассмотрение заявления

от 29.11.2023 № 644 (кадастровый номер

36:19:0101027:176).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Здание
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	<b>36:19:0101027:176</b> Воронежская обл., р-н Острогожский, г. Острогожск, ул. Карла Маркса, д. 37а
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	9 491 267,27
Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.
Сведения о СРО оценщиков, члены которой осуществили определение рыночной стоимости объекта недвижимости	Саморегулируемая организация Ассоциация «Русское общество оценщиков»
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	ООО «АКГ «ИнвестОценка»
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	6 272 304,00

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. 05.12.2023 № 52/3-1-22/218), согласно которой администрация Острогожского муниципального района Воронежской области возражает против снижения кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 36:19:0101027:176.

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией ГБУ ВО «ЦГКО ВО», согласно которой в Перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром, объект капитального строительства с кадастровым номером 36:19:0101027:176 содержал следующую информацию о наименовании объекта: «Нежилое здание», вид объекта недвижимости – здание; год завершения строительства – 2015 г., количество этажей (в том числе подземных) – 3 (1), 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 подходом методом определения стоимости затрат на воспроизводство.

**В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:**

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



стандартами оценки.

### **ВЫВОД**

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

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

Председательствующим на голосование вынесен вопрос об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 36:19:0101027:176 в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

#### **ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 105:**

<b>Члены комиссии</b>	<b>За</b>	<b>Против</b>
Иволгин Роман Вячеславович	За	
Волков Владимир Викторович	За	
Москалев Алексей Игоревич	-	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Баскакова Галина Валентиновна	За	

за – 6 членов комиссии;  
против - 0.

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

Определить кадастровую стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером 36:19:0101027:176 в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

**Вопрос 106.** Рассмотрение заявления ЗАО «Воронежтранссервис» (394065, г. Воронеж, ул. Героев Сибириков, 46) от 29.11.2023 № 645 (кадастровый номер 36:34:0508001:103).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	<b>36:34:0508001:103</b> Воронежская область, г Воронеж, пр-кт Патриотов, 19в
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	59 950 399,32
Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта

	недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.
Сведения о СРО оценщиков, члены которой осуществили определение рыночной стоимости объекта недвижимости	Саморегулируемая организация Ассоциация «Русское общество оценщиков»
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	ООО «АКГ «ИнвестОценка»
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	33 902 874,00

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. 01.12.2023 № 52/3-1-22/210), согласно которой администрация городского округа город Воронеж считает нецелесообразным уменьшение кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 36:34:0508001:103.

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией ГБУ ВО «ЦГКО ВО», согласно которой в Перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром, земельный участок с кадастровым номером 36:34:0508001:103 имел следующий вид использования по документу: «под комплекс объектов транспортно-экспедиционного обслуживания». В соответствии с пунктом 55 Методических указаний № П/0336 данный объект оценки в результате группировки отнесен к сегменту 7 «Транспорт» с присвоением кода расчета вида использования 04:090 «Обслуживание автотранспорта в целом. Размещение постоянных или временных гаражей с несколькими стояночными местами, стоянок (парковок), гаражей, в том числе многоярусных, не указанных в кодах расчета вида использования 02:071, 03:012, 04:021, 04:031», наименование расчетной группы Все ОН\ТРАНСПОРТ\Воронеж.

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

**В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:**

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

## **ВЫВОД**

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

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

Председательствующим на голосование вынесен вопрос об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 36:34:0508001:103 в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

**ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 106:**

<b>Члены комиссии</b>	<b>За</b>	<b>Против</b>
Иволгин Роман Вячеславович	За	
Волков Владимир Викторович	За	
Москалев Алексей Игоревич	-	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Баскакова Галина Валентиновна	За	

за – 6 членов комиссии;  
против - 0.

**По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:**

Определить кадастровую стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером 36:34:0508001:103 в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

Председательствующий подвел итоги заседания и объявил заседание закрытым.

Председатель комиссии

Г.В. Баскакова