



**ДЕПАРТАМЕНТ
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 № 10

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

22.08.2023

г. Воронеж, пл. Ленина,
д.12, каб.216

Председатель Комиссии

Сергей Валентинович
Юсупов

Секретарь Комиссии

Екатерина Юрьевна
Башкатова

ПРИСУТСТВОВАЛИ:

члены Комиссии:

Заместитель генерального директора
ОАО «Воронежстройинформ», оценщик

Дмитрий Сергеевич
Чернов

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

Дмитрий Анатольевич
Цыганков

Консультант исполнительного аппарата
Ассоциации «Совет муниципальных образований
Воронежской области»

Александр Дмитриевич
Кнуров

Общественный представитель Уполномоченного
по защите прав предпринимателей в Воронежской
области

Марина Владимировна
Сенцова

Присутствовали:

Директор ГБУ ВО «ЦГКО ВО»

Сергей Николаевич
Третьяков

Заместитель директора
ГБУ ВО «ЦГКО ВО»

Ирина Александровна
Латынина

Представитель по доверенности
ООО «Тихий дон» и Аллахвердиева А.Г.

Мария Викторовна
Негробова

Директор
ООО «Автотехсервис Плюс»

Людмила Алексеевна
Павельева

Докладчик Сергей Валентинович Юсупов

Председательствующий сообщил, что на заседании присутствуют 5 членов комиссии, кворум имеется, после чего объявил заседание открытым.

ПОВЕСТКА ДНЯ:

1. Рассмотрение заявления ООО «Восток - Агро» (ОГРН 1023601231532, 396630, Воронежская область, Россошанский район, с. Евстратовка, ул. Пролетарская, д.3) от 25.07.2023 № 268 (кадастровый номер 36:27:0220007:51).

2. Рассмотрение заявления индивидуального предпринимателя Хромых Алексея Николаевича (ОГРН ИП 319366800041792, 394020, Воронежская область, г. Воронеж, ул. 9 Января, д.233А, кв.16) от 25.07.2023 № 269 (кадастровый номер 36:25:6945017:824).

3. Рассмотрение заявления
от 25.07.2023 № 270
(кадастровый номер 36:34:0506046:44).

4. Рассмотрение заявления АО «ВБ-Девелопмент-Черноземье» (ОГРН 1073667035122, 394068, Воронежская область, г. Воронеж, Московский проспект, д. 102В, лит. Б1Б2, оф. 403) от 25.07.2023 № 271 (кадастровый номер 36:20:6300011:488).

5. Рассмотрение заявления АО «ВБ-Девелопмент-Черноземье» (ОГРН 1073667035122, 394068, Воронежская область, г. Воронеж, Московский проспект, д. 102В, лит. Б1Б2, оф. 403) от 25.07.2023 № 271 (кадастровый номер 36:20:6300011:489).

6. Рассмотрение заявления АО «ВБ-Девелопмент-Черноземье» (ОГРН 1073667035122, 394068, Воронежская область, г. Воронеж, Московский проспект, д. 102В, лит. Б1Б2, оф. 403) от 25.07.2023 № 271 (кадастровый номер 36:20:6300008:529).

7. Рассмотрение заявления АО «ВБ-Девелопмент-Черноземье» (ОГРН 1073667035122, 394068, Воронежская область, г. Воронеж, Московский проспект, д. 102В, лит. Б1Б2, оф. 403) от 25.07.2023 № 271 (кадастровый номер 36:20:6300008:530).

8. Рассмотрение заявления АО «ВБ-Девелопмент-Черноземье» (ОГРН 1073667035122, 394068, Воронежская область, г. Воронеж, Московский проспект, д. 102В, лит. Б1Б2, оф. 403) от 25.07.2023 № 271 (кадастровый номер 36:20:0000000:4848).

9. Рассмотрение заявления ООО «Центр-Чернозем-Инвест» (ОГРН 1033664501111, 396659, Воронежская область, г. Россошь, пл. Октябрьская, 18 А) от 26.07.2023 № 272 (кадастровый номер 36:27:0011102:347).

10. Рассмотрение заявления

от 27.07.2023 № 273 (кадастровый номер 36:16:0101002:50).

11. Рассмотрение заявления индивидуального предпринимателя Варнавской Галины Ивановны (ОГРН ИП 313366835000105, 394018, Воронежская область, г. Воронеж, ул. Фридриха Энгельса, д. 56, оф. 18) от 27.07.2023 № 274 (кадастровый номер 36:19:0102026:449).

12. Рассмотрение заявления ООО «Павловск-АТБ» (ОГРН 1093620000374, 396420, Воронежская область, Павловский район, г. Павловск, территория промзона Павловск-Калач, зд.60, корп.1) от 28.07.2023 № 275 (кадастровый номер 36:03:0100013:110).

13. Рассмотрение заявления ООО «ТОРГИНВЕСТ» (ОГРН 1113627001135, 396659, Воронежская область, г. Россошь, ул. Пролетарская, 10) от 28.07.2023 № 276 (кадастровый номер 36:27:0011310:9).

14. Рассмотрение заявления ООО «ТОРГИНВЕСТ» (ОГРН 1113627001135, 396659, Воронежская область, г. Россошь, ул. Пролетарская, 10) от 28.07.2023 № 276 (кадастровый номер 36:27:0011307:5).

15. Рассмотрение заявления ООО «ТОРГИНВЕСТ» (ОГРН 1113627001135, 396659, Воронежская область, г. Россошь, ул. Пролетарская, 10) от 28.07.2023 № 276 (кадастровый номер 36:27:0011307:10).

16. Рассмотрение заявления ООО «ТОРГИНВЕСТ» (ОГРН 1113627001135, 396659, Воронежская область, г. Россошь, ул. Пролетарская, 10) от 28.07.2023 № 276 (кадастровый номер 36:27:0011901:13).

17. Рассмотрение заявления ООО «ТОРГИНВЕСТ» (ОГРН 1113627001135, 396659, Воронежская область, г. Россошь, ул. Пролетарская, 10) от 28.07.2023 № 276 (кадастровый номер 36:27:0011307:8).

18. Рассмотрение заявления ООО «РОССОШЬТОРГ» (ОГРН 1143668077563, 396659, Воронежская область, г. Россошь, ул. Пролетарская, 10) от 28.07.2023 № 277 (кадастровый номер 36:27:0011704:7).

19. Рассмотрение заявления ООО «РОССОШЬТОРГ» (ОГРН 1143668077563, 396659, Воронежская область, г. Россошь, ул. Пролетарская, 10) от 28.07.2023 № 277 (кадастровый номер 36:27:0011901:81).

20. Рассмотрение заявления ООО «Россошанский торг» (ОГРН 1143668060920, 396659, Воронежская область, г. Россошь, ул. Пролетарская, 10) от 28.07.2023 № 278 (кадастровый номер 36:27:0011616:3).

21. Рассмотрение заявления
от 28.07.2023 № 279 (кадастровый номер 36:15:0100018:248).

22. Рассмотрение заявления ООО «Тихий Дон» (ОГРН 1183668017202, 394075, Воронежская область, Рамонский р-н, с. Айдарово, ул. Победы, д.32) от 28.07.2023 № 280 (кадастровый номер 36:25:6945006:285).

23. Рассмотрение заявления
от 31.07.2023 № 281 (кадастровый номер 36:28:0108001:184).

24. Рассмотрение заявления ООО ГК «Промресурс» (ОГРН 1024600943729, 305048, Курская область, г. Курск, проспект Дружбы, д. 9-А) от 31.07.2023 № 282 (кадастровый номер 36:34:0304001:8).

25. Рассмотрение заявления АНО ДПО «Техническая академия Росатома» (ОГРН 1174027012830, 396071, Воронежская область, г. Нововоронеж, промзона «Южная») от 31.07.2023 № 283 (кадастровый номер 36:33:0002401:7).

26. Рассмотрение заявления ООО «Автотранс» (ОГРН 1043684500287,

397903, Воронежская область, г. Лиски, ул. Фестивальная, д. 61, оф. 1) от 03.08.2023 № 285 (кадастровый номер 36:14:0014401:31).

27. Рассмотрение заявления

от 04.08.2023 № 287

(кадастровый номер 36:34:0404005:2194).

28. Рассмотрение заявления

от 07.08.2023 № 288 (кадастровый номер 36:17:6900002:484).

29. Рассмотрение заявления

от 07.08.2023 № 289 (кадастровый номер 36:17:0200040:38).

30. Рассмотрение заявления ООО "Объединение "Хозторг" (ОГРН 1023601549597, 394027, Воронежская область, г. Воронеж, ул. Холмистая, д. 68) от 07.08.2023 № 290 (кадастровый номер 36:34:0506002:5527).

31. Рассмотрение заявления

от 08.08.2023

№ 291 (кадастровый номер 36:34:0526004:319).

32. Рассмотрение заявления

от 08.08.2023 № 292

(кадастровый номер 36:16:0101018:508).

33. Рассмотрение заявления ООО ГК "АБС ЖБИ" (ОГРН 1233600006606, 394028, Воронежская область, г. Воронеж, ул. Чебышева д.30 офис 4) от 08.08.2023 № 293 (кадастровый номер 36:16:5500001:4655).

34. Рассмотрение заявления ООО "Бобровский Пекарь" (ОГРН 1173668011220, 394018, Воронежская область, г. Воронеж, ул. Ф. Энгельса, д. 56, оф. 38) от 08.08.2023 № 294 (кадастровый номер 36:16:0301001:719).

35. Рассмотрение заявления

от 08.08.2023 № 295 (кадастровый номер 36:27:0010417:250).

36. Рассмотрение заявления

от 09.08.2023

№ 296 (кадастровый номер 36:34:0310012:1823).

37. Рассмотрение заявления

от 09.08.2023

№ 297 (кадастровый номер 36:34:0208079:73).

38. Рассмотрение заявления

от 09.08.2023

№ 297 (кадастровый номер 36:34:0208079:158).

39. Рассмотрение заявления

от 09.08.2023

№ 297 (кадастровый номер 36:34:0208079:4179).

40. Рассмотрение заявления

от 09.08.2023

№ 297 (кадастровый номер 36:34:0208079:4180).

41. Рассмотрение заявления

от 09.08.2023

№ 297 (кадастровый номер 36:34:0208079:20013).

42. Рассмотрение заявления ООО "Автотехсервис Плюс" (ОГРН 1123668037437, 394065, Воронежская область, городской округ город Воронеж, г.

Воронеж, пр-кт Патриотов, д. 25/1) от 10.08.2023 № 298 (кадастровый номер 36:34:0508001:17519).

43. Рассмотрение заявления ООО «Восток - Агро» (ОГРН 1023601231532, 396630, Воронежская область, Россошанский район, с. Евстратовка, ул. Пролетарская, д.3) от 11.08.2023 № 299 (кадастровый номер 36:27:0800003:42).

44. Рассмотрение заявления ООО «Восток - Агро» (ОГРН 1023601231532, 396630, Воронежская область, Россошанский район, с. Евстратовка, ул. Пролетарская, д.3) от 11.08.2023 № 300 (кадастровый номер 36:27:0560020:6).

45. Рассмотрение заявления ООО «Восток - Агро» (ОГРН 1023601231532, 396630, Воронежская область, Россошанский район, с. Евстратовка, ул. Пролетарская, д.3) от 11.08.2023 № 301 (кадастровый номер 36:27:0220009:2).

46. Рассмотрение заявления ООО «Восток - Агро» (ОГРН 1023601231532, 396630, Воронежская область, Россошанский район, с. Евстратовка, ул. Пролетарская, д.3) от 11.08.2023 № 302 (кадастровый номер 36:27:0000000:261).

47. Рассмотрение заявления ООО «Восток - Агро» (ОГРН 1023601231532, 396630, Воронежская область, Россошанский район, с. Евстратовка, ул. Пролетарская, д.3) от 11.08.2023 № 303 (кадастровый номер 36:27:0830002:11).

48. Рассмотрение заявления индивидуального предпринимателя Толубаевой Инны Дмитриевны (ОГРН ИП 309366814800052, 396023, Воронежская область, Рамонский район, с. Чертовицы, ул. Комсомольская, 41) от 11.08.2023 № 304 (кадастровый номер 36:34:0402006:32).

49. Рассмотрение заявления от 11.08.2023 № 305 (кадастровый номер 36:27:0011704:517).

50. Рассмотрение заявления от 11.08.2023 № 306 (кадастровый номер 36:27:0011704:940).

51. Рассмотрение заявления от 11.08.2023 № 307 (кадастровый номер 36:14:0014401:237).

52. Рассмотрение заявления от 11.08.2023 № 308 (кадастровый номер 36:27:0011801:1557).

53. Рассмотрение заявления АО "Экспериментальный машиностроительный завод "Лиски-Металлист" (ОГРН 1023601510503, 397902, Воронежская область, г. Лиски, ул. Воронежская, д. 27, оф. 23) от 14.08.2023 № 310 (кадастровый номер 36:14:0014301:104).

Вопрос 1. Рассмотрение заявления ООО «Восток - Агро» (ОГРН 1023601231532, 396630, Воронежская область, Россошанский район, с. Евстратовка, ул. Пролетарская, д.3) от 25.07.2023 № 268 (кадастровый номер 36:27:0220007:51).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:27:0220007:51 Воронежская область, Россошанский район, с. Евстратовка, ул. Мира, 44а
Кадастровая стоимость объекта	7 508 787,20

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.)	4 070 037,00

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

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией ГБУ ВО «ЦГКО ВО» (исх. от 21.08.2023 №52/3-12/340), согласно которой в Перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром, земельный участок с кадастровым номером 36:27:0220007:51 имел следующий вид использования по документу: «Машинный двор». 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 ОНПРОИЗВОДСТВО\ПРОМ\СНП.

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

В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:

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

В представленной копии объявления аналога №1 (сс. 32-33 отчета) отсутствует информация о дате публикации объявления о продаже. Таким образом, цена предложения на дату оценки (01.01.2022) аналога №1 не подтверждена. Кроме того, в разных источниках сети интернет представлена информация о цене предложения данного аналога, существенно превышающая представленную в отчете.

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 **36:27:0220007:51**.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 1:

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

за – 5 членов комиссии;
против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Отклонить заявление.

Вопрос 2. Рассмотрение заявления индивидуального предпринимателя Хромых Алексея Николаевича (ОГРН ИП 319366800041792, 394020, Воронежская область, г. Воронеж, ул. 9 Января, д.233А, кв.16) от 25.07.2023 № 269 (кадастровый номер 36:25:6945017:824).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:25:6945017:824 Воронежская область, р-н Рамонский, рп. Рамонь, ул. Дорожная, 16/9
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	8 287 020,00
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.)	5 495 000,00

С.В. Юсупов сообщил, что состав документов, поданных в комиссию, соответствует перечню документов, определенному частью 9 статьи 22

Федерального закона от 03.07.2016 № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке».

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией ГБУ ВО «ЦГКО ВО» (исх. от 21.08.2023 №52/3-12/340), согласно которой в Перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром, земельный участок с кадастровым номером 36:25:6945017:824 имел следующий вид использования по документу: «для производственных целей». 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\ПРОМГНП.

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

В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:

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

ВЫВОД

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

Председательствующим на голосование вынесен вопрос об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером **36:25:6945017:824** в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 2:

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

за – 5 членов комиссии;
против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Определить кадастровую стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером **36:25:6945017:824** в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

Вопрос 3. Рассмотрение заявления

270 (кадастровый номер 36:34:0506046:44).

от 25.07.2023 №

Предметом спора является:	
Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:34:0506046:44 Воронежская область, г. Воронеж, ул. Космонавтов, 6 г
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	22 723 289,88
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 «Региональная ассоциация оценщиков»
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	ООО НК «Конус-В»
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	16 274 600,00

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

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией администрации городского округа город Воронеж (вх. от 07.08.2023 №52/3-1-22/122), согласно которой администрация городского округа город Воронеж считает нецелесообразным уменьшение кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 36:34:0506046:44.

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией ГБУ ВО «ЦГКО ВО» (исх. от 21.08.2023 №52/3-12/340), согласно которой в Перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром, земельный участок с кадастровым номером 36:34:0506046:44 содержал следующий вид использования по документу: «Административные здания». 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 04:010 «Деловое управление. Здания, сооружения, помещения, используемые с целью размещения объектов управленческой деятельности, не связанной с государственным или муниципальным управлением и оказанием услуг, а также с целью обеспечения совершения сделок, не требующих передачи товара в момент их совершения между организациями, в том числе биржевая деятельность (за исключением банковской и страховой деятельности)», наименование расчетной группы Все ОНПРЕДПРИНИМАТЕЛЬСТВО\Воронеж.

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

В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:

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

ВЫВОД

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

Председательствующим на голосование вынесен вопрос об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером **36:34:0506046:44** в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 3:

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

за – 5 членов комиссии;

против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Определить кадастровую стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером **36:34:0506046:44** в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

Вопросы 4-8. Рассмотрение заявления АО «ВБ-Девелопмент-Черноземье» (ОГРН 1073667035122, 394068, Воронежская область, г. Воронеж, Московский проспект, д. 102В, лит. Б1Б2, оф. 403) от 25.07.2023 № 271 (кадастровые номера 36:20:6300011:488, 36:20:6300011:489, 36:20:6300008:529, 36:20:6300008:530, 36:20:0000000:4848).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:20:6300011:488 Воронежская область, Павловский муниципальный район, г. Павловск, центральная часть кадастрового квартала 36:20:6300011
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	1 056 619 134,30
Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его

	кадастровая стоимость.
Сведения о СРО оценщиков, члены которой осуществили определение рыночной стоимости объекта недвижимости	Некоммерческое партнерство «Сообщество специалистов-оценщиков «СМАО»
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	ООО КОМПАНИЯ «ЮПИКС»
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	305 308 000,00

Вид объекта недвижимости	Земельный участок 36:20:6300011:489
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	Воронежская область, Павловский муниципальный район, г. Павловск, центральная часть кадастрового квартала 36:20:6300011
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	1 891 440 658,80
Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.
Сведения о СРО оценщиков, члены которой осуществили определение рыночной стоимости объекта недвижимости	Некоммерческое партнерство «Сообщество специалистов-оценщиков «СМАО»
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	ООО КОМПАНИЯ «ЮПИКС»
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	485 802 000,00

Вид объекта недвижимости	Земельный участок 36:20:6300008:529
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	Воронежская область, Павловский муниципальный район, город Павловск, северо-восточная часть кадастрового квартала 36:20:6300008
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	690 473 045,58
Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.
Сведения о СРО оценщиков, члены которой осуществили определение	Некоммерческое партнерство «Сообщество специалистов-оценщиков

рыночной стоимости объекта недвижимости	«СМАО»
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	ООО КОМПАНИЯ «ЮПИКС»
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	216 137 000,00

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:20:6300008:530 Воронежская область, Павловский муниципальный район, город Павловск, северо-восточная часть кадастрового квартала 36:20:6300008
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	871 394 171,46
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	Некоммерческое партнерство «Сообщество специалистов-оценщиков «СМАО»
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	ООО КОМПАНИЯ «ЮПИКС»
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	258 781 000,00

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:20:0000000:4848 Воронежская область, Павловский муниципальный район, город Павловск, северо-восточная часть кадастрового квартала 36:20:6300008
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	288 581 836,68
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	Некоммерческое партнерство «Сообщество специалистов-оценщиков «СМАО»
Сведения об оценщике, выполнившем	ООО КОМПАНИЯ «ЮПИКС»

отчет	
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	107 706 000,00

С.В. Юсупов сообщил, что состав документов, поданных в комиссию, соответствует перечню 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. от 15.08.2023 №52/3-1-22/130), согласно которой администрация Павловского муниципального района Воронежской области считает нецелесообразным уменьшение кадастровой стоимости объектов недвижимости с кадастровыми номерами 36:20:6300011:488, 36:20:6300011:489, 36:20:6300008:529, 36:20:6300008:530, 36:20:0000000:4848.

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией ГБУ ВО «ЦГКО ВО» (исх. от 21.08.2023 №52/3-12/340), согласно которой в Перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром,

земельный участок с кадастровым номером 36:20:6300011:488 имел следующий вид использования по документу: «для строительства предприятия по разработке и добыче гранита». 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 06:010 «Недропользование. Осуществление геологических изысканий, добыча недр открытым (карьеры, отвалы) способом», наименование расчетной подгруппы: Все ОНПРОИЗВОДСТВОПРОМ\Карьеры;

земельный участок с кадастровым номером 36:20:6300011:489 имел следующий вид использования по документу: «для строительства предприятия по разработке и добыче гранита». 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 06:010 «Недропользование. Осуществление геологических изысканий, добыча недр открытым (карьеры, отвалы) способом», наименование расчетной подгруппы: Все ОНПРОИЗВОДСТВОПРОМ\Карьеры;

земельный участок с кадастровым номером 36:20:6300008:529 имел следующий вид использования по документу: «для строительства предприятия по разработке и добыче гранита». 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 06:010 «Недропользование. Осуществление геологических изысканий, добыча недр открытым (карьеры, отвалы) способом», наименование расчетной подгруппы: Все ОНПРОИЗВОДСТВОПРОМ\Карьеры;

земельный участок с кадастровым номером 36:20:6300008:530 имел следующий вид использования по документу: «для строительства предприятия по разработке и добыче гранита». 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 06:010 «Недропользование. Осуществление геологических изысканий, добыча недр открытым (карьеры, отвалы) способом», наименование расчетной подгруппы: Все

ОНПРОИЗВОДСТВО\ПРОМ\Карьеры;

земельный участок с кадастровым номером 36:20:0000000:4848 имел следующий вид использования по документу: «для строительства предприятия по разработке и добыче гранита». 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 06:010 «Недропользование. Осуществление геологических изысканий, добыча недр открытым (карьеры, отвалы) способом», наименование расчетной подгруппы: Все ОНПРОИЗВОДСТВО\ПРОМ\Карьеры.

Кадастровая стоимость данных объектов рассчитывалась сравнительным подходом методом моделирования на основе 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 **36:20:6300011:488** в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 4:

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

за – 5 членов комиссии;
против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Определить кадастровую стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером **36:20:6300011:488** в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

Председательствующим на голосование вынесен вопрос об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером **36:20:6300011:489** в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 5:

Члены комиссии	За	Против

Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Кнуров Александр Дмитриевич	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Юсупов Сергей Валентинович	За	

за – 5 членов комиссии;
против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Определить кадастровую стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером **36:20:6300011:489** в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

Председательствующим на голосование вынесен вопрос об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером **36:20:6300008:529** в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 6:

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

за – 5 членов комиссии;
против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Определить кадастровую стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером **36:20:6300008:529** в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

Председательствующим на голосование вынесен вопрос об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером **36:20:6300008:530** в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 7:

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

за – 5 членов комиссии;

против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Определить кадастровую стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером **36:20:6300008:530** в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

Председательствующим на голосование вынесен вопрос об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером **36:20:0000000:4848** в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 8:

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

за – 5 членов комиссии;
против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Определить кадастровую стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером **36:20:0000000:4848** в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

Вопрос 9. Рассмотрение заявления ООО «Центр-Чернозем-Инвест» (ОГРН 1033664501111, 396659, Воронежская область, г. Россошь, пл. Октябрьская, 18 А) от 26.07.2023 № 272 (кадастровый номер 36:27:0011102:347).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Здание
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:27:0011102:347 Воронежская область, город Россошь, пл. Октябрьская, 18а
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	29 827 682,91
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, выполнившим отчет	ООО «Оценка Черноземья»
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	21 969 500,00

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

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией ГБУ ВО «ЦГКО ВО» (исх. от 21.08.2023 №52/3-12/340), согласно которой в Перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром, объект недвижимости с кадастровым номером 36:27:0011102:347 содержит сведения о наименовании: «Магазин», площадь – 1 255,4 кв. м., год ввода в эксплуатацию – 2012 г., этажность – 3, количество подземных этажей – 1, информация о материале стен, классе конструктивной системы и группе капитальности - отсутствует. 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:

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 **36:27:0011102:347** в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 9:

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

за – 5 членов комиссии;
против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Определить кадастровую стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером **36:27:0011102:347** в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

Вопрос 10. Рассмотрение заявления

от 27.07.2023 № 273 (кадастровый номер 36:16:0101002:50).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:16:0101002:50 Воронежская область, р-н Новоусманский, с. Новая Усмань, ул. Советская, 114-а
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	6 772 701,76
Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.
Сведения о СРО оценщиков, члены которой осуществили определение рыночной стоимости объекта недвижимости	Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков (СМАО)
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	Частнопрактикующий оценщик Трюшникова Юлия Александровна
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	4 136 800,00

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

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией администрации Новоусманского муниципального района Воронежской области (вх. от 02.08.2023 № 52/3-1-22/119), согласно которой администрация Новоусманского муниципального района Воронежской области не возражает против снижения кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 36:16:0101002:50.

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией ГБУ ВО «ЦГКО ВО» (исх. от 21.08.2023 №52/3-12/340), согласно которой в Перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром, земельный участок с кадастровым номером 36:16:0101002:50 имел следующий вид использования по документу: «Для размещения дома животноводов». 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 01:183 «Обеспечение сельскохозяйственного производства. Размещение административных, бытовых и хозяйственно-бытовых зданий и сооружений, объектов общественного питания», наименование расчетной подгруппы: Все ОНПРЕДПРИНИМАТЕЛЬСТВО\6 ГНП.

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

В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:

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

ВЫВОД

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

Председательствующим на голосование вынесен вопрос об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером **36:16:0101002:50** в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 10:

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

за – 5 членов комиссии;
против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Определить кадастровую стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером **36:16:0101002:50** в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

Вопрос 11. Рассмотрение заявления индивидуального предпринимателя Варнавской Галины Ивановны (ОГРН ИП 313366835000105, 394018, Воронежская область, г. Воронеж, ул. Фридриха Энгельса, д. 56, оф. 18) от 27.07.2023 № 274 (кадастровый номер 36:19:0102026:449).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Здание
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:19:0102026:449 Воронежская область, Острогожский р-н, г. Острогожск, ул. Ленина, д. 50
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	23 178 215,13
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 «АКГ «ИнвестОценка»
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	16 197 564,00

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

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией администрации Острогожского муниципального района Воронежской области (вх. от 17.08.2023 №52/3-1-22/134), согласно которой администрация Острогожского муниципального района Воронежской области считает нецелесообразным уменьшение кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 36:19:0102026:449.

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией ГБУ ВО «ЦГКО ВО» (исх. от 21.08.2023 №52/3-12/340), согласно которой в Перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром, объект недвижимости с кадастровым номером 36:19:0102026:449 содержал сведения о наименовании: «нежилое здание-магазин», площадь – 721,4 кв. м., год ввода в эксплуатацию – 2016 г., 2023 г., этажность – 3, количество подземных этажей – 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».

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 **36:19:0102026:449** в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 11:

Члены комиссии	За	Против
-----------------------	-----------	---------------

Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Кнуров Александр Дмитриевич	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Юсупов Сергей Валентинович	За	

за – 5 членов комиссии;
против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Определить кадастровую стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером **36:19:0102026:449** в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

Вопрос 12. Рассмотрение заявления ООО «Павловск-АТБ» (ОГРН 1093620000374, 396420, Воронежская область, Павловский район, г. Павловск, территория промзона Павловск-Калач, зд.60, корп.1) от 28.07.2023 № 275 (кадастровый номер 36:03:0100013:110).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Здание
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:03:0100013:110 Воронежская область, р-н Богучарский, г. Богучар, пр-кт 50-летия Победы, д 6
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	10 304 247,63
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 межрегиональная ассоциация оценщиков (СМАО)
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	Частнопрактикующий оценщик Трюшников Юлиа Александровна
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	6 529 000,00

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

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией ГБУ ВО «ЦГКО ВО» (исх. от 21.08.2023 №52/3-12/340), согласно которой в Перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром, объект капитального

строительства с кадастровым номером 36:03:0100013:110 содержит следующую информацию о наименовании объекта: «Сблокированное нежилое здание», вид объекта недвижимости – здание; год завершения строительства – 2013 г., этажность – 2, в том числе подземных - 0, 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\Затратный подход.

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

В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:

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

ВЫВОД

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

Председательствующим на голосование вынесен вопрос об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером **36:03:0100013:110** в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 12:

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

за – 5 членов комиссии;
против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Определить кадастровую стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером **36:03:0100013:110** в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

Вопросы 13-17. Рассмотрение заявления ООО «ТОРГИНВЕСТ» (ОГРН 1113627001135, 396659, Воронежская область, г. Россошь, ул. Пролетарская, 10) от 28.07.2023 № 276 (кадастровые номера 36:27:0011310:9, 36:27:0011307:5, 36:27:0011307:10, 36:27:0011901:13, 36:27:0011307:8).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:27:0011310:9 Воронежская область, р-н Россошанский, г. Россошь, ул. Пролетарская, 6
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	3 929 502,36
Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.
Сведения о СРО оценщиков, члены которой осуществили определение рыночной стоимости объекта недвижимости	Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков (СМАО)
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	Частнопрактикующий оценщик Трюшникова Юлия Александровна
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	2 241 700,00

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:27:0011307:5 Воронежская область, р-н Россошанский, г. Россошь, пл. Октябрьская, 1-е
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	4 282 541,45
Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.
Сведения о СРО оценщиков, члены которой осуществили определение рыночной стоимости объекта недвижимости	Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков (СМАО)
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	Частнопрактикующий оценщик Трюшникова Юлия Александровна
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	2 446 200,00

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:27:0011307:10 Воронежская обл, р-н Россошанский, г Россошь, пл Октябрьская, 1-г
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	11 759 832,17

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.)	6 884 800,00

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:27:0011901:13 Воронежская обл, р-н Россошанский, г. Россошь, ул. 9 Января, 29-а
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	3 440 645,01
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.)	1 716 000,00

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:27:0011307:8 Воронежская область, р-н Россошанский, г. Россошь, пл. Октябрьская, 1-н
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	3 788 461,20
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	Саморегулируемая межрегиональная

которой осуществили определение рыночной стоимости объекта недвижимости	ассоциация оценщиков (СМАО)
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	Частнопрактикующий оценщик Трюшникова Юлия Александровна
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	2 148 900,00

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

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией ГБУ ВО «ЦГКО ВО» (исх. от 21.08.2023 №52/3-12/340), согласно которой в Перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром,

земельный участок с кадастровым номером 36:27:0011310:9 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 ОНПРОИЗВОДСТВОПРОМГНП;

земельный участок с кадастровым номером 36:27:0011307:5 имел следующий вид использования по документу: «Для магазинов». 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 ОНПРЕДПРИНИМАТЕЛЬСТВО6 ГНП;

земельный участок с кадастровым номером 36:27:0011307:10 имел следующий вид использования по документу: «Для магазинов». 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 ОНПРЕДПРИНИМАТЕЛЬСТВО6 ГНП;

земельный участок с кадастровым номером 36:27:0011901:13 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 ОНПРЕДПРИНИМАТЕЛЬСТВО6 ГНП;

земельный участок с кадастровым номером 36:27:0011307:8 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 ОНПРЕДПРИНИМАТЕЛЬСТВО\6 ГНП.

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

В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:

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

ВЫВОД

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

Председательствующим на голосование вынесен вопрос об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером **36:27:0011310:9** в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 13:

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

за – 5 членов комиссии;
против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Определить кадастровую стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером **36:27:0011310:9** в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

Председательствующим на голосование вынесен вопрос об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером **36:27:0011307:5** в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 14:

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

Сенцова Марина Владимировна	За	
Юсупов Сергей Валентинович	За	

за – 5 членов комиссии;
против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Определить кадастровую стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером **36:27:0011307:5** в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

Председательствующим на голосование вынесен вопрос об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером **36:27:0011307:10** в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 15:

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

за – 5 членов комиссии;
против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Определить кадастровую стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером **36:27:0011307:10** в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

Председательствующим на голосование вынесен вопрос об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером **36:27:0011901:13** в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 16:

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

за – 5 членов комиссии;
против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Определить кадастровую стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером **36:27:0011901:13** в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

Председательствующим на голосование вынесен вопрос об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером **36:27:0011307:8** в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 17:

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

за – 5 членов комиссии;
против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Определить кадастровую стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером **36:27:0011307:8** в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

Вопросы 18-19. Рассмотрение заявления ООО «РОССОШЬТОРГ» (ОГРН 1143668077563, 396659, Воронежская область, г. Россошь, ул. Пролетарская, 10) от 28.07.2023 № 277 (кадастровые номера 36:27:0011704:7, 36:27:0011901:81).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:27:0011704:7 Воронежская область, р-н Россошанский, г. Россошь, ул. Алексева, 14-а
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	3 660 310,29
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.)	2 018 600,00
Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:27:0011901:81 Воронежская область, г Россошь, ул Простеева, 19а
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	8 397 067,28
Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.
Сведения о СРО оценщиков, члены которой осуществили определение рыночной стоимости объекта недвижимости	Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков (СМАО)
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	Частнопрактикующий оценщик Трюшникова Юлия Александровна
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	4 146 900,00

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

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией ГБУ ВО «ЦГКО ВО» (исх. от 21.08.2023 №52/3-12/340), согласно которой в Перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром,

земельный участок с кадастровым номером 36:27:0011704:7 имел следующий вид использования по документу: «Для магазина». В соответствии с пунктом 55 Методических указаний № П/0336 данный объект оценки в результате группировки отнесен к сегменту 4 «Предпринимательство» с присвоением кода расчета вида использования 04:040 «Магазины. Размещение ОКС, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5 000 кв. м», наименование расчетной группы Все ОН\ ПРЕРДПРИНИМАТЕЛЬСТВО\6 ГНП;

земельный участок с кадастровым номером 36:27:0011901:81 имел следующий вид использования по документу: «Для магазина». В соответствии с пунктом 55 Методических указаний № П/0336 данный объект оценки в результате группировки отнесен к сегменту 4 «Предпринимательство» с присвоением кода расчета вида использования 04:040 «Магазины. Размещение ОКС, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5 000 кв. м», наименование расчетной группы Все ОН\ ПРЕРДПРИНИМАТЕЛЬСТВО\6 ГНП.

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

В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:

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 **36:27:0011704:7** в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 18:

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

за – 5 членов комиссии;
против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Определить кадастровую стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером **36:27:0011704:7** в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

Председательствующим на голосование вынесен вопрос об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером **36:27:0011901:81** в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 19:

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

за – 5 членов комиссии;
против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Определить кадастровую стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером **36:27:0011901:81** в размере рыночной стоимости объекта недвижимости,

установленной в отчете об оценке.

Вопрос 20. Рассмотрение заявления ООО «Россошанский торг» (ОГРН 1143668060920, 396659, Воронежская область, г. Россошь, ул. Пролетарская, 10) от 28.07.2023 № 278 (кадастровый номер 36:27:0011616:3).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:27:0011616:3 Воронежская обл, р-н Россошанский, г. Россошь, ул. Куйбышева, 3
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	29 891 523,35
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 межрегиональная ассоциация оценщиков (СМАО)
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	Частнопрактикующий оценщик Трюшникова Юлия Александровна
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	13 495 300,00

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

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией ГБУ ВО «ЦГКО ВО» (исх. от 21.08.2023 №52/3-12/340), согласно которой в Перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром, земельный участок с кадастровым номером 36:27:0011616:3 имел следующий вид использования по документу: «Для производственной базы». В соответствии с пунктом 55 Методических указаний № П/0336 данный объект оценки в результате группировки отнесен к сегменту 6 «Производственная деятельность» с присвоением кода расчета вида использования 06:000 «Производственная деятельность», наименование расчетной группы Все ОН\ПРОИЗВОДСТВО\ПРОМ\ГПП.

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

В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:

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 **36:27:0011616:3** в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 20:

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

за – 5 членов комиссии;
против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Определить кадастровую стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером **36:27:0011616:3** в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

Вопрос 21. Рассмотрение заявления

28.07.2023 № 279 (кадастровый номер 36:15:0100018:248).

от

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Помещение
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:15:0100018:248 Воронежская область, р-н Нижнедевицкий, с. Нижнедевицк, пл. Ленина, д 5
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	11 244 210,53
Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.
Сведения о СРО оценщиков, члены которой осуществили определение рыночной стоимости объекта недвижимости	Ассоциация «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет»

Сведения об оценщике, выполнившем отчет	ООО «Эстим-Такс»
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	6 026 000,00

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

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией ГБУ ВО «ЦГКО ВО» (исх. от 21.08.2023 №52/3-12/340), согласно которой в Перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром, объект капитального строительства с кадастровым номером 36:15:0100018:248 содержал следующую информацию о наименовании объекта: «помещение», вид объекта недвижимости – Помещение; год завершения строительства – 1975 г., количество этажей – 2, кадастровый номер здания или сооружения в котором располагается объект недвижимости - 36:15:0100018:217, материал стен – кирпичные, класс конструктивной системы – КС-1, группа капитальности – I.

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

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

В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:

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

На с. 49 в отношении аналога № 1 указана противоречивая информация относительно качества внутренней отделки. Так, в объявлении о продаже на с. 72 указано, что требуется ремонт. Ориентируясь на фотографии объекта, требуется проведение капитального ремонта, однако в отчете необоснованно сделан вывод о том, что требуется проведение косметического ремонта.

На с. 49 в отношении аналога № 2 указана неподтвержденная информация относительно наличия отдельного входа. Текст объявления не содержит сведений о такой характеристике как вход в объект.

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 **36:15:0100018:248**.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 21:

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

за – 5 членов комиссии;
против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Отклонить заявление.

Вопрос 22. Рассмотрение заявления ООО «Тихий Дон» (ОГРН 1183668017202, 396002, Воронежская область, Рамонский р-н, с. Айдарово, ул. Победы, д.32) от 28.07.2023 № 280 (кадастровый номер 36:25:6945006:285).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:25:6945006:285 Воронежская область, р-н Рамонский, северо-восточная часть кадастрового квартала 36:25:6945006
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	20 079 600,00
Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.
Сведения о СРО оценщиков, члены которой осуществили определение рыночной стоимости объекта недвижимости	Ассоциация «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет»
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	ООО «Эстим-Такс»
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	5 583 000,00

С.В. Юсупов сообщил, что состав документов, поданных в комиссию, соответствует перечню 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 Горожанского сельского поселения Рамонского муниципального района Воронежской области (вх. от 04.08.2023 №52/3-1-22/121), согласно которой администрация Горожанского сельского поселения Рамонского муниципального

района Воронежской области считает нецелесообразным уменьшение кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 36:25:6945006:285.

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией ГБУ ВО «ЦГКО ВО» (исх. от 21.08.2023 №52/3-12/340), согласно которой в Перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром, земельный участок с кадастровым номером 36:25:6945006:285 имел следующий вид использования по документу: «Недропользование». 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 06:010 «Недропользование. Осуществление геологических изысканий, разведка и добыча полезных ископаемых открытым (карьеры, отвалы) способом», наименование расчетной подгруппы: Все ОНПРОИЗВОДСТВОПРОМ\Карьеры.

Кадастровая стоимость данного объекта рассчитана методом УПКС. Расчет на основе модельных значений, с применением средних и минимальных УПКС по группам ПРОМ и СХ Пром.

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 выявлены противоречия в части позиционирования объекта оценки на рынке и дальнейшего учета данного фактора в оценке. На сс. 14, 24 отчета приведен вывод о том, что объект оценки относится к сегменту рынка – земли индустриального назначения, предназначенные под размещение объектов индустриального назначения, что противоречит основным выводам об анализе фактических данных о ценах сделок и предложений, сделанным на с.38 отчета, где оценщик отмечает, что цена предложения земель сельскохозяйственного назначения находится в диапазоне от 51 до 202 руб./кв.м., что нарушает требования п.22б ФСО 7 «в качестве аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам».

Использования в отчете величины значения скидки на торг к цене предложения для аналогов как земельных участков сельскохозяйственного назначения - 14,4% (с. 45 отчета) необоснованно, так как объект оценки и аналоги относятся к классу объектов «земельные участки под индустриальную застройку».

Величина корректировки на удаленность от автомагистралей для аналога №3 не обоснована, так как расположение аналога № 3 в непосредственной близости от крупной автодороги не подтверждено (с. 47 отчета), данный аналог не примыкает ни к автомагистрали, ни к полосе отвода.

Применение значений территориальных коэффициентов в отчете на с. 46 не обосновано.

При выборе аналогов в отчете (сс. 26-28) нарушены требования п.7 ФСО V, поскольку сведения о предложениях не остаются неизменными, оценщику необходимо их документировать, чтобы обеспечить подтверждение этих данных в будущем. Приведенные ссылки не являются адресными ссылками конкретных объявлений и не обеспечивают свободный доступ на интернет страницу объявлений

аналогов №№ 1, 2, 3, 4, 6, 7, 8, 9, 10, 11. Кроме того в приложении к отчету отсутствуют копии интернет страниц объявлений для аналогов №№ 1, 2, 3, 4, 6, 7, 8, 9, 10, 11, позволяющие делать выводы о достоверности информации и дате предложения.

ВЫВОД

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

Председательствующим на голосование вынесен вопрос об отклонении заявления о пересмотре кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером **36:25:6945006:285**.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 22:

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

за – 5 членов комиссии;
против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Отклонить заявление.

Вопрос 23. Рассмотрение заявления

от

31.07.2023 № 281 (кадастровый номер 36:28:0108001:184).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Земельный участок 36:28:0108001:184
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	Воронежская область, Семилюкский муниципальный район, городское поселение - город Семилуки, г. Семилуки, ул. Лесная, 19 а
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	14 696 424
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.)	9 676 800

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

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией ГБУ ВО «ЦГКО ВО» (исх. от 21.08.2023 №52/3-12/340), согласно которой в Перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром, земельный участок с кадастровым номером 36:28:0108001:184 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 «Магазины. Здания, сооружения, помещения, предназначенные для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5 000 кв. м», наименование расчетной подгруппы: Все ОНПРЕДПРИНИМАТЕЛЬСТВО\Прочие ГНП.

Кадастровая стоимость данного объекта рассчитывалась сравнительным подходом (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 рассматриваемым объектам недвижимости ООО «ФИНКОН ЭКСПЕРТ».

Председательствующим на голосование вынесен вопрос об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером **36:28:0108001:184** в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 23:

Члены комиссии	За	Против
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	

Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Кнуров Александр Дмитриевич	За	
Сенцова Марина Владимировна	-	-
Юсупов Сергей Валентинович	За	

за – 4 члена комиссии;
против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Определить кадастровую стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером **36:28:0108001:184** в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

Вопрос 24. Рассмотрение заявления ООО ГК «Промресурс» (ОГРН 1024600943729, 305048, Курская область, г. Курск, проспект Дружбы, д. 9-А) от 31.07.2023 № 282 (кадастровый номер 36:34:0304001:8).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:34:0304001:8 г. Воронеж, пр-кт Ленинский, 95-б
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	117 490 009,56
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 «ФИНКОН ЭКСПЕРТ»
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	81 370 300,00

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

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией администрации городского округа город Воронеж (вх. от 09.08.2023 № 52/3-1-22/126), согласно которой администрация городского округа город Воронеж считает нецелесообразным уменьшение кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 36:34:0304001:8.

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией ГБУ ВО «ЦГКО ВО» (исх. от 21.08.2023 №52/3-12/340), согласно которой в Перечне

объектов оценки, предоставленном Росреестром, земельный участок с кадастровым номером 36:34:0304001:8 имел следующий вид использования по документу: «объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (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 04:020 «Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы). Здания, сооружения, помещения, общей площадью свыше 5 000 кв. м с целью размещения одной или нескольких организаций, осуществляющих продажу товаров и (или) оказание услуг. Включает коды расчета вида использования 04.050 -04.096», наименование расчетной подгруппы:

Все ОНПРЕДПРИНИМАТЕЛЬСТВО\Воронеж.

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

В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:

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 рассматриваемым объектам недвижимости ООО «ФИНКОН ЭКСПЕРТ».

Председательствующим на голосование вынесен вопрос об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером **36:34:0304001:8** в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 24:

Члены комиссии	За	Против
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Кнуров Александр Дмитриевич	За	
Сенцова Марина Владимировна	-	-
Юсупов Сергей Валентинович	За	

за – 4 члена комиссии;
против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Определить кадастровую стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером **36:34:0304001:8** в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

Вопрос 25. Рассмотрение заявления АНО ДПО «Техническая академия Росатома» (ОГРН 1174027012830, 396071, Воронежская область, г. Нововоронеж, промзона «Южная») от 31.07.2023 № 283 (кадастровый номер 36:33:0002401:7).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:33:0002401:7 Воронежская обл., г. Нововоронеж, ул. Курчатова, 2б
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	34 652 180,81
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	Саморегулируемая организация Ассоциация «Межрегиональный союз оценщиков»
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	ООО «А1 Групп»
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	22 114 555,00

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

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией ГБУ ВО «ЦГКО ВО» (исх. от 21.08.2023 №52/3-12/340), согласно которой в Перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром, земельный участок с кадастровым номером 36:33:0002401:7 содержал следующий вид использования по документу: «Земли под жилыми зданиями (гостиница)». В соответствии с пунктом 55 Методических указаний № П/0336 данный объект оценки в результате группировки отнесен к сегменту 5 «Отдых (рекреация)» с присвоением кода расчета вида использования 04:070 «Гостиничное обслуживание. Размещение гостиниц, а также иных зданий, используемых с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления помещения для временного проживания в них, за исключением кодов расчета видов использования 04:097, 05:020, 05:022, 05:030», наименование расчетной группы Все ОНГОСТИНИЦЫГНП.

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

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

В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:

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

В отчете отсутствует анализ сегмента рынка, к которому относится объект оценки. В соответствующем разделе на с. 41 приведена общая информация относительно рынка недвижимости, без указания конкретного сегмента рынка, к которому относится объект оценки. В связи с этим выбор аналогов не обоснован.

Без обоснования на с. 66 используются аналоги, несопоставимые с объектом оценки по основным ценообразующим факторам: по виду разрешенного использования (все аналоги имеют вид разрешенного использования – для жилищного строительства, тогда как объект оценки предназначен для размещения гостиницы), по площади (аналог № 3 отличается в 18 раз от объекта оценки), по местоположению (аналоги №№ 1 и 2 не сопоставимы по местоположению с г. Нововоронеж).

Не обосновано превышение итоговых корректировок по всем аналогам допустимых значений в 30%. Так аналоги №№ 1-3 после проведения расчетов скорректированы следующим образом: +221%, +103%, +105%, что указывает на некорректный подбор аналогов.

После проведенных корректировок величина коэффициента вариации необоснованно превышает допустимое значение в 33%.

ВЫВОД

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

Председательствующим на голосование вынесен вопрос об отклонении заявления о пересмотре кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером **36:33:0002401:7**.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 25:

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

за – 5 членов комиссии;

против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Отклонить заявление.

Вопрос 26. Рассмотрение заявления ООО «Автотранс» (ОГРН 1043684500287, 397903, Воронежская область, г. Лиски, ул. Фестивальная, д. 61, оф. 1) от 03.08.2023 № 285 (кадастровый номер 36:14:0014401:31).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:14:0014401:31 Воронежская область, р-н Лискинский, г. Лиски, ул. Фестивальная, 61
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	11 779 683,84
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 «Региональная ассоциация оценщиков»
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	ООО НК «Конус-В»
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	5 545 500,00

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

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией ГБУ ВО «ЦГКО ВО» (исх. от 21.08.2023 №52/3-12/340), согласно которой в Перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром, земельный участок с кадастровым номером 36:14:0014401:31 содержал следующий вид использования по документу: «промышленные объекты и производства третьего класса с санитарно-защитной зоной 300 м, 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 отнесен к сегменту 6 «Производственная деятельность» с присвоением кода расчета вида использования 06:000 «Производственная деятельность», наименование расчетной группы Все ОНПРОИЗВОДСТВОПРОМГНП.

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

В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:

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

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

ВЫВОД

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

Председательствующим на голосование вынесен вопрос об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером **36:14:0014401:31** в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 26:

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

за – 5 членов комиссии;
против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Определить кадастровую стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером **36:14:0014401:31** в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

Вопрос 27. Рассмотрение заявления

от 04.08.2023 № 287

(кадастровый номер 36:34:0404005:2194).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:34:0404005:2194 Воронежская область, г. Воронеж, ул. 5 Декабря, д. 13, 15, 17
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	22 734 403,05
Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.
Сведения о СРО оценщиков, члены которой осуществили определение рыночной стоимости объекта недвижимости	Саморегулируемая организация Ассоциация «Русское общество оценщиков»
Сведения об оценщике, выполнившем	ООО «ФИНКОН ЭКСПЕРТ»

отчет	
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	16 790 300,00

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

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией администрации городского округа город Воронеж (вх. от 09.08.2023 № 52/3-1-22/125), согласно которой администрация городского округа город Воронеж считает нецелесообразным уменьшение кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 36:34:0404005:2194.

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией ГБУ ВО «ЦГКО ВО» (исх. от 21.08.2023 №52/3-12/340), согласно которой в Перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром, земельный участок с кадастровым номером 36:34:0404005:2194 содержал следующий вид использования по документу: «магазины товаров первой необходимости, универсамы». 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. Здания, сооружения, помещения, предназначенные для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5 000 кв. м», наименование расчетной группы Все ОНПРЕДПРИНИМАТЕЛЬСТВО\Воронеж.

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

В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:

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 рассматриваемым объектам недвижимости ООО «ФИНКОН ЭКСПЕРТ».

Председательствующим на голосование вынесен вопрос об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером **36:34:0404005:2194** в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 27:

Члены комиссии	За	Против
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Кнуров Александр Дмитриевич	За	
Сенцова Марина Владимировна	-	-
Юсупов Сергей Валентинович	За	

за – 4 члена комиссии;
против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Определить кадастровую стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером **36:34:0404005:2194** в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

Вопрос 28. Рассмотрение заявления

от 07.08.2023 № 288 (кадастровый номер 36:17:6900002:484).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Здание
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:17:6900002:484 Воронежская область, р-н Новохоперский, с. Ярки, ул. Центральная, 157а
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	5 025 212,55
Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.
Сведения о СРО оценщиков, члены которой осуществили определение рыночной стоимости объекта недвижимости	Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков (СМАО)
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	Частнопрактикующий оценщик Трюшникова Юлия Александровна
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	3 468 000,00

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

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией

ГБУ ВО «ЦГКО ВО» (исх. от 21.08.2023 №52/3-12/340), согласно которой в Перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром, объект недвижимости с кадастровым номером 36:17:6900002:484 содержит сведения о наименовании: «нежилое здание», площадь – 368,9 кв. м., год ввода в эксплуатацию – 1984 г., этажность – 1. В результате группировки объект недвижимости отнесен к группе 4 «Объекты коммерческого назначения, предназначенные для оказания услуг населению, включая многофункционального назначения», код 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\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 отчета, рекомендованы к использованию для установления кадастровой стоимости в размере рыночной.

Председательствующим на голосование вынесен вопрос об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером **36:17:6900002:484** в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 28:

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

за – 5 членов комиссии;
против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Определить кадастровую стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером **36:17:6900002:484** в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

Вопрос 29. Рассмотрение заявления

от 07.08.2023 № 289 (кадастровый номер 36:17:0200040:38).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Здание
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и	36:17:0200040:38 Воронежская область,

адрес (при наличии)	Новохоперский район, п. Новохоперский, ул. Советская, 68.
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	27 372 766,64
Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.
Сведения о СРО оценщиков, члены которой осуществили определение рыночной стоимости объекта недвижимости	Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков (СМАО)
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	Частнопрактикующий оценщик Трюшников Юлиа Александровна
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	23 238 000,00

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

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией ГБУ ВО «ЦГКО ВО» (исх. от 21.08.2023 №52/3-12/340), согласно которой в Перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром, объект недвижимости с кадастровым номером 36:17:0200040:38 содержал сведения о наименовании: «нежилое здание», площадь – 1904 кв. м., год ввода в эксплуатацию – 1975 г., этажность – 2. В результате группировки объект недвижимости отнесён к группе 4 «Объекты коммерческого назначения, предназначенные для оказания услуг населению, включая многофункционального назначения», код 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\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 **36:17:0200040:38** в размере рыночной стоимости объекта недвижимости,

установленной в отчете об оценке.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 29:

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

за – 5 членов комиссии;
против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Определить кадастровую стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером **36:17:0200040:38** в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

Вопрос 30. Рассмотрение заявления ООО "Объединение "Хозторг" (ОГРН 1023601549597, 394027, Воронежская область, г. Воронеж, ул. Холмистая, д. 68) от 07.08.2023 № 290 (кадастровый номер 36:34:0506002:5527).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Здание
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:34:0506002:5527 Воронежская область, г. Воронеж, ул. Холмистая, 68
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	522 242 776,73
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 «Региональная ассоциация оценщиков»
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	ООО «ЦЭО «ЦЕРТА»
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	445 976 000,00

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

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией

администрации городского округа город Воронеж (вх. от 11.08.2023 № 52/3-1-22/129), согласно которой администрация городского округа город Воронеж считает нецелесообразным уменьшение кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 36:34:0506002:5527.

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией ГБУ ВО «ЦГКО ВО» (исх. от 21.08.2023 №52/3-12/340), согласно которой в Перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром, объект недвижимости с кадастровым номером 36:34:0506002:5527 содержал сведения о наименовании: «Торговый комплекс "Ярмарка строительных и отделочных материалов"», площадь – 20 096,4 кв. м., год ввода в эксплуатацию – 2018 г., этажность – 3, количество подземных этажей – 1, материал стен – Кирпичные; Каркасно-панельные, класс конструктивной системы – КС-1; КС-3, группа капитальности – I; II и(или) III. В результате группировки объект отнесён к группе ОЗС\Затратный подход\ 0403.01.01 тц 1-3 КС-1.

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

В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:

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

ВЫВОД

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

Председательствующим на голосование вынесен вопрос об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером **36:34:0506002:5527** в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 30:

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

за – 5 членов комиссии;
против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Определить кадастровую стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером **36:34:0506002:5527** в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

Вопрос 31. Рассмотрение заявления

от 08.08.2023

№ 291 (кадастровый номер 36:34:0526004:319).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Здание
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:34:0526004:319 Воронежская область, г. Воронеж, тер. с.н.т. «Садовод-Любитель», клетка 33, д 33
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	2 066 782,62
Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.
Сведения о СРО оценщиков, члены которой осуществили определение рыночной стоимости объекта недвижимости	Некоммерческое партнерство «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ»
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	ООО «КОНСАЛТ ЧЕРНОЗЕМЬЯ»
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	784 499,00

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

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией администрации городского округа город Воронеж (вх. от 11.08.2023 № 52/3-1-22/128), согласно которой администрация городского округа город Воронеж считает нецелесообразным уменьшение кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 36:34:0526004:319.

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией ГБУ ВО «ЦГКО ВО» (исх. от 21.08.2023 №52/3-12/340), согласно которой в Перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром, объект недвижимости с кадастровым номером 36:34:0526004:319 содержит сведения о наименовании: «Жилой дом», площадь – 95,1 кв. м., год ввода в эксплуатацию – 2017 г., этажность – 2, количество подземных этажей – 0, материал стен - кирпичные, класс конструктивной системы - КС-1, группа капитальности - I. В результате группировки объект отнесен к группе «Все ОН\ОЗС\Здание\Воронеж».

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

В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:

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

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

ВЫВОД

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

Председательствующим на голосование вынесен вопрос об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером **36:34:0526004:319** в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 31:

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

за – 5 членов комиссии;
против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Определить кадастровую стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером **36:34:0526004:319** в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

Вопрос 32. Рассмотрение заявления

от 08.08.2023 № 292

(кадастровый номер 36:16:0101018:508).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:16:0101018:508 Воронежская область, Новоусманский район, с. Новая Усмань, ул. Ленина, 297
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	8 162 543,10
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 организация оценщиков «Союз «Федерация Специалистов Оценщиков»

Сведения об оценщике, выполнившем отчет	ООО «Оценка и консалтинг»
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	5 009 000,00

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

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией администрации Новоусманского муниципального района Воронежской области (вх. от 17.08.2023 № 52/3-1-22/132), согласно которой администрация Новоусманского муниципального района Воронежской области не возражает против снижения кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 36:16:0101018:508.

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией ГБУ ВО «ЦГКО ВО» (исх. от 21.08.2023 №52/3-12/340), согласно которой в Перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром, земельный участок с кадастровым номером 36:16:0101018:508 содержал следующий вид использования по документу: «Бытовое обслуживание (мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные, похоронные бюро); Здравоохранение (поликлиники, фельдшерские пункты, больницы, пункты здравоохранения, родильные дома, центры матери и ребенка, диагностические центры, санатории и профилактории); Образование и просвещение (детские ясли, детские сады, школы, лицеи, гимназии, профессиональные училища, колледжи, художественные, музыкальные школы и училища, образовательные кружки, общества знаний, институты, университеты, организации по переподготовке и повышению квалификации специалистов); Рынки (ярмарка, рынок, базар, ярмарка-выставка, с учетом, что каждое из торговых мест не располагает торговой площадью более 200 кв.м.); Магазины (объекты капитального строительства для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв.м.); Банковская и страховая деятельность; Общественное питание (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары)». 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. Здания, сооружения, помещения, предназначенные для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5 000 кв. м», наименование расчетной группы Все ОНПРЕДПРИНИМАТЕЛЬСТВО\6 ГНП.

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

В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:

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 **36:16:0101018:508** в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 32:

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

за – 5 членов комиссии;

против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Определить кадастровую стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером **36:16:0101018:508** в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

Вопрос 33. Рассмотрение заявления ООО ГК "АБС ЖБИ" (ОГРН 1233600006606, 394028, Воронежская область, г. Воронеж, ул. Чебышева д.30 офис 4) от 08.08.2023 № 293 (кадастровый номер 36:16:5500001:4655).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:16:5500001:4655 Воронежская область, Новоусманский р-н, юго-восточная часть кадастрового квартала 36:16:5500001
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	51 682 278,44
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 организация оценщиков «Союз «Федерация Специалистов Оценщиков»
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	ООО «Оценка и консалтинг»
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	43 336 000,00

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

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией администрации Новоусманского муниципального района Воронежской области (вх. от 17.08.2023 № 52/3-1-22/132), согласно которой администрация Новоусманского муниципального района Воронежской области не возражает против снижения кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 36:16:5500001:4655.

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией ГБУ ВО «ЦГКО ВО» (исх. от 21.08.2023 № 52/3-12/340), согласно которой в Перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром, земельный участок с кадастровым номером 36:16:5500001:4655 имел следующий вид использования по документу: «Многоэтажная жилая застройка». В соответствии с пунктом 55 Методических указаний № П/0336 данный объект оценки в результате группировки отнесён к 2 сегменту «Жилая застройка (среднеэтажная и многоэтажная)» с присвоением кода расчета вида использования 02:060 «Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) в целом», наименование расчетной подгруппы: Все ОН\МЖЗ\ГНП.

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

В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:

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

ВЫВОД

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

Председательствующим на голосование вынесен вопрос об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером **36:16:5500001:4655** в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 33:

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

за – 5 членов комиссии;
против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Определить кадастровую стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером **36:16:5500001:4655** в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

Вопрос 34. Рассмотрение заявления ООО "Бобровский Пекарь" (ОГРН 1173668011220, 397706, Воронежская область, г. Бобров, ул. Гагарина, д. 163) от 08.08.2023 № 294 (кадастровый номер 36:16:0301001:719).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Здание
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:16:0301001:719 Воронежская область, р-н. Новоусманский, с. Нечаевка, ул. Рубежная, д. 39
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	33 588 324,98
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.)	23 225 000,00

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

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией администрации Новоусманского муниципального района Воронежской области (вх. от 17.08.2023 № 52/3-1-22/132), согласно которой администрация Новоусманского муниципального района Воронежской области не возражает против снижения кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 36:16:0301001:719.

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией ГБУ ВО «ЦГКО ВО» (исх. от 21.08.2023 №52/3-12/340), согласно которой в Перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром, объект недвижимости с кадастровым номером 36:16:0301001:719 содержал сведения о наименовании: «Административно-бытовое 3-х этажное здание с магазином на 1-м этаже», площадь – 904,4 кв. м., год ввода в эксплуатацию – 2015 г., этажность – 3, количество подземных этажей – 0, материал стен - монолитные, класс конструктивной системы

- КС-3, группа капитальности - I и (или) II. В результате группировки объект отнесён к группе «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 **36:16:0301001:719** в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 34:

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

за – 5 членов комиссии;
против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Определить кадастровую стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером **36:16:0301001:719** в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

Вопрос 35. Рассмотрение заявления

от 08.08.2023 № 295 (кадастровый номер 36:27:0010417:250).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Здание
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:27:0010417:250 Воронежская область, р-н. Россошанский, г. Россошь, ул. Ростовское шоссе, д. 26в
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	20681 594,69
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.)	13 380 000,00

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

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией ГБУ ВО «ЦГКО ВО» (исх. от 21.08.2023 №52/3-12/340), согласно которой в Перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром, объект недвижимости с кадастровым номером 36:27:0010417:250 содержал сведения о наименовании: «Магазин-кафетерий», площадь – 809,4 кв. м., год завершения строительства – 2013 г., количество этажей (в т.ч. подземных) – 3 (1). В результате группировки объект недвижимости отнесён к группе 4 «Объекты коммерческого назначения, предназначенные для оказания услуг населению, включая многофункционального назначения», код 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\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 **36:27:0010417:250** в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 35:

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

за – 5 членов комиссии;
против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Определить кадастровую стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером **36:27:0010417:250** в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

Вопрос 36. Рассмотрение заявления

от

09.08.2023 № 296 (кадастровый номер 36:34:0310012:1823).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:34:0310012:1823 Воронежская обл., г. Воронеж, ул. Чебышева, 7-а
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	24 442 946,55
Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.
Сведения о СРО оценщиков, члены которой осуществили определение рыночной стоимости объекта недвижимости	Саморегулируемая организация «Региональная ассоциация оценщиков»
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	ООО НК «Конус-В»
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	14 683 200,00

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

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией администрации городского округа город Воронеж (вх. от 11.08.2023 № 52/3-1-22/127), согласно которой администрация городского округа город Воронеж считает нецелесообразным уменьшение кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 36:34:0310012:1823.

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией ГБУ ВО «ЦГКО ВО» (исх. от 21.08.2023 №52/3-12/340), согласно которой в Перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром, земельный участок с кадастровым номером 36:34:0310012:1823 имел следующий вид использования по документу: «База». 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\Воронеж.

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

В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:

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

ВЫВОД

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

Председательствующим на голосование вынесен вопрос об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером **36:34:0310012:1823** в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 36:

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

за – 5 членов комиссии;
против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Определить кадастровую стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером **36:34:0310012:1823** в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

Вопросы 37-41. Рассмотрение заявления

от
09.08.2023 № 297 (кадастровые номера 36:34:0208079:73, 36:34:0208079:158, 36:34:0208079:4179, 36:34:0208079:4180, 36:34:0208079:20013).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:34:0208079:73 Воронежская область, г. Воронеж, ул. Торпедо, 45г
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	15 447 740,00

Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.
Сведения о СРО оценщиков, члены которой осуществили определение рыночной стоимости объекта недвижимости	Саморегулируемая организация «Региональная ассоциация оценщиков»
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	ООО НК «Конус-В»
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	8 224 400,00

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:34:0208079:158 Воронежская область, г. Воронеж, ул. Торпедо, 45п
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	24 133 258,99
Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.
Сведения о СРО оценщиков, члены которой осуществили определение рыночной стоимости объекта недвижимости	Саморегулируемая организация «Региональная ассоциация оценщиков»
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	ООО НК «Конус-В»
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	12 134 200,00

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:34:0208079:4179 Воронежская область, г. Воронеж, ул. Торпедо, 45ц
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	9 463 496,58
Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.
Сведения о СРО оценщиков, члены которой осуществили определение рыночной стоимости объекта	Саморегулируемая организация «Региональная ассоциация оценщиков»

недвижимости	
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	ООО НК «Конус-В»
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	4 715 000,00

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:34:0208079:4180 Воронежская область, г. Воронеж, ул. Торпедо, 45д
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	5 803 028,48
Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.
Сведения о СРО оценщиков, члены которой осуществили определение рыночной стоимости объекта недвижимости	Саморегулируемая организация «Региональная ассоциация оценщиков»
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	ООО НК «Конус-В»
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	2 875 900,00

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:34:0208079:20013 Воронежская область, г. Воронеж, ул. Торпедо, 45а
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	77 500 132,04
Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.
Сведения о СРО оценщиков, члены которой осуществили определение рыночной стоимости объекта недвижимости	Саморегулируемая организация «Региональная ассоциация оценщиков»
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	ООО НК «Конус-В»
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	38 411 500,00

С.В. Юсупов сообщил, что состав документов, поданных в комиссию, соответствует перечню документов, определенному частью 9 статьи 22

Федерального закона от 03.07.2016 № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке».

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией администрации городского округа город Воронеж (вх. от 11.08.2023 № 52/3-1-22/127), согласно которой администрация городского округа город Воронеж считает нецелесообразным уменьшение кадастровой стоимости объектов недвижимости с кадастровыми номерами 36:34:0208079:73, 36:34:0208079:158, 36:34:0208079:4179, 36:34:0208079:4180, 36:34:0208079:20013.

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией ГБУ ВО «ЦГКО ВО» (исх. от 21.08.2023 №52/3-12/340), согласно которой в Перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром,

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

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

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

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

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

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

В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:

При составлении отчета нарушено требование п. 13 ФСО № 7 «Наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано».

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

ВЫВОД

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

Председательствующим на голосование вынесен вопрос об отклонении заявления о пересмотре кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером **36:34:0208079:73**.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 37:

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

за – 5 членов комиссии;
против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Отклонить заявление.

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

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 38:

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

за – 5 членов комиссии;
против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Отклонить заявление.

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

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 39:

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

за – 5 членов комиссии;
против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Отклонить заявление.

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

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 40:

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

за – 5 членов комиссии;
против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Отклонить заявление.

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

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 41:

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

за – 5 членов комиссии;
против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Отклонить заявление.

Вопрос 42. Рассмотрение заявления ООО "Автотехсервис Плюс" (ОГРН 1123668037437, 394065, Воронежская область, городской округ город Воронеж, г. Воронеж, пр-кт Патриотов, д. 25/1) от 10.08.2023 № 298 (кадастровый номер 36:34:0508001:17519).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:34:0508001:17519 Воронежская обл., городской округ город Воронеж, город Воронеж, проспект Патриотов, 25/1
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	22 007 500,32
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 "Консультационно-аналитический центр "Ритм & Ко"
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	18 627 598

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

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией администрации городского округа город Воронеж (вх. от 15.08.2023 № 52/3-1-22/131), согласно которой администрация городского округа город Воронеж считает нецелесообразным уменьшение кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 36:34:0508001:17519.

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией ГБУ ВО «ЦГКО ВО» (исх. от 21.08.2023 №52/3-12/340), согласно которой в Перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром, земельный участок с кадастровым номером 36:34:0508001:17519 имел следующий вид использования по документу: «склады». 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 06:090 «Склады. Размещение сооружений, имеющих назначение по временному хранению, распределению и перевалке грузов (за исключением хранения стратегических запасов), не являющихся частями производственных комплексов, на которых был создан груз: промышленные базы, склады, погрузочные терминалы и доки, за исключением железнодорожных перевалочных складов», наименование расчетной подгруппы: Все ОНПРОИЗВОДСТВОПРОМ\Воронеж.

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

В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:

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

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

При составлении отчета нарушено требование п. 10 ФСО III «Признание информации достоверной, надежной, существенной и достаточной требует профессионального суждения оценщика, сформированного на основании анализа такой информации». В отчете не представлено профессиональное суждение оценщика в отношении анализа фактических данных о ценах сделок и предложений, а также о выборе аналогов (с.с.29-32).

Невозможно определить сопоставимость аналогов № 1, 2 и 3 с оцениваемым объектом по ценообразующим факторам при расчете стоимости земельного участка. Точное местоположение аналогов № 1, 2 и 3 не определено, что свидетельствует об отсутствии достоверной и достаточной информации о характеристиках аналога.

При выборе аналогов в отчете (с.с. 29-32) нарушены требования п.7 ФСО V, поскольку сведения о предложениях не остаются неизменными, оценщику необходимо их документировать, чтобы обеспечить подтверждение этих данных в будущем. Приведенные ссылки не являются адресными ссылками конкретных объявлений и не обеспечивают свободный доступ на интернет страницу объявлений аналогов. Кроме того, в приложении к отчету отсутствуют копии интернет страниц объявлений для аналогов, позволяющие делать выводы о достоверности информации и дате предложения.

ВЫВОД

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

Председательствующим на голосование вынесен вопрос об отклонении заявления о пересмотре кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером **36:34:0508001:17519**.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 42:

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

за – 5 членов комиссии;
против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Отклонить заявление.

Вопрос 43. Рассмотрение заявления ООО «Восток - Агро» (ОГРН 1023601231532, 396630, Воронежская область, Россошанский район, с. Евстратовка, ул. Пролетарская, д.3) от 11.08.2023 № 299 (кадастровый номер 36:27:0800003:42).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:27:0800003:42 Воронежская область, р-н Россошанский, с. Старая Калитва, пер. Юбилейный, 12а
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	8 881 596,27
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.)	5 141 142,00

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

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией ГБУ ВО «ЦГКО ВО» (исх. от 21.08.2023 №52/3-12/340), согласно которой в Перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром, земельный участок с кадастровым

номером 36:27:0800003:42 имел следующий вид использования по документу: «Зерноток». 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 01:150 «Хранение и переработка сельскохозяйственной продукции. Размещение зданий, сооружений, используемых для производства, хранения, первичной и глубокой переработки сельскохозяйственной продукции», наименование расчетной подгруппы: Все ОНПРОИЗВОДСТВОПРОМ\СНП.

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

В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:

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

В представленной копии объявления аналога №1 (сс. 34-35 отчета) отсутствует информация о дате публикации объявления о продаже. Таким образом, цена предложения на дату оценки (01.01.2022) аналога №1 не подтверждена. Кроме того, в разных источниках сети интернет представлена информация о цене предложения данного аналога, существенно превышающая представленную в отчете.

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 **36:27:0800003:42**.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 43:

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

за – 5 членов комиссии;
против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Отклонить заявление.

Вопрос 44. Рассмотрение заявления ООО «Восток - Агро» (ОГРН 1023601231532, 396630, Воронежская область, Россошанский район, с. Евстратовка, ул. Пролетарская, д.3) от 11.08.2023 № 300 (кадастровый номер 36:27:0560020:6).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:27:0560020:6 Воронежская область, р-н Россошанский, с. Новая Калитва, ул. Первомайская, 40
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	3 350 293,56
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.)	1 166 568,00

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

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией ГБУ ВО «ЦГКО ВО» (исх. от 21.08.2023 №52/3-12/340), согласно которой в Перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром, земельный участок с кадастровым номером 36:27:0560020:6 имел следующий вид использования по документу: «Под зерноток». 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 01:150 «Хранение и переработка сельскохозяйственной продукции. Размещение зданий, сооружений, используемых для производства, хранения, первичной и глубокой переработки сельскохозяйственной продукции», наименование расчетной подгруппы: Все ОНПРОИЗВОДСТВО\ПРОМ\СНП.

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

В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:

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

В представленной копии объявления аналога №1 (сс. 36-37 отчета) отсутствует информация о дате публикации объявления о продаже. Таким образом, цена предложения на дату оценки (01.01.2022) аналога №1 не подтверждена. Кроме того, в разных источниках сети интернет представлена информация о цене предложения данного аналога, существенно превышающая представленную в отчете.

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 **36:27:0560020:6**.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 44:

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

за – 5 членов комиссии;
против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Отклонить заявление.

Вопрос 45. Рассмотрение заявления ООО «Восток - Агро» (ОГРН 1023601231532, 396630, Воронежская область, Россошанский район, с. Евстратовка, ул. Пролетарская, д.3) от 11.08.2023 № 301 (кадастровый номер 36:27:0220009:2).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:27:0220009:2 Воронежская область, р-н Россошанский, с. Евстратовка, ул. Молодежная, 4
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	11 015 987,20
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	Саморегулируемая организация Ассоциация «Русское общество оценщиков»

недвижимости	
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	ООО «Оценка Черноземья»
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	5 594 056,00

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

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией ГБУ ВО «ЦГКО ВО» (исх. от 21.08.2023 №52/3-12/340), согласно которой в Перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром, земельный участок с кадастровым номером 36:27:0220009:2 имел следующий вид использования по документу: «хранение и переработка сельскохозяйственной продукции». 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 01:150 «Хранение и переработка сельскохозяйственной продукции. Размещение зданий, сооружений, используемых для производства, хранения, первичной и глубокой переработки сельскохозяйственной продукции», наименование расчетной подгруппы: Все ОНПРОИЗВОДСТВОПРОМ\СНП.

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

В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:

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

В представленной копии объявления аналога №1 (сс. 35-36 отчета) отсутствует информация о дате публикации объявления о продаже. Таким образом, цена предложения на дату оценки (01.01.2022) аналога №1 не подтверждена. Кроме того, в разных источниках сети интернет представлена информация о цене предложения данного аналога, существенно превышающая представленную в отчете.

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 **36:27:0220009:2**.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 45:

Члены комиссии	За	Против
-----------------------	-----------	---------------

Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Кнуров Александр Дмитриевич	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Юсупов Сергей Валентинович	За	

за – 5 членов комиссии;
против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Отклонить заявление.

Вопрос 46. Рассмотрение заявления ООО «Восток - Агро» (ОГРН 1023601231532, 396630, Воронежская область, Россошанский район, с. Евстратовка, ул. Пролетарская, д.3) от 11.08.2023 № 302 (кадастровый номер 36:27:0000000:261).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:27:0000000:261 Воронежская область, р-н Россошанский
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	278 817,12
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.)	83 100,00

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

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией ГБУ ВО «ЦГКО ВО» (исх. от 21.08.2023 №52/3-12/340), согласно которой в Перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром, земельный участок с кадастровым номером 36:27:0000000:261 имел следующий вид использования по документу: «Для проектирования и строительства объекта "Электроснабжение объектов ООО "Восток-Агро"». 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

06:080 «Связь. Размещение объектов связи, радиовещания, телевидения, включая воздушные радиорелейные, надземные и подземные кабельные линии связи, линии радиофикации, антенные поля, усилительные пункты на кабельных линиях связи, инфраструктуры спутниковой связи и телерадиовещания, за исключением объектов связи, размещение которых предусмотрено кодом расчета вида использования 03:011», наименование расчетной подгруппы: Все ОНПРОИЗВОДСТВО\Линейные.

Кадастровая стоимость данного объекта рассчитывалась методом УПКС, расчет кадастровой стоимости по средним значениям минимальных УПКС по МР.

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 представленной копии объявления аналога №1 (сс. 32-33 отчета) отсутствует информация о дате публикации объявления о продаже. Таким образом, цена предложения на дату оценки (01.01.2022) аналога №1 не подтверждена. Кроме того, в разных источниках сети интернет представлена информация о цене предложения данного аналога, существенно превышающая представленную в отчете.

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 **36:27:000000:261**.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 46:

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

за – 5 членов комиссии;

против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Отклонить заявление.

Вопрос 47. Рассмотрение заявления ООО «Восток - Агро» (ОГРН 1023601231532, 396630, Воронежская область, Россошанский район, с. Евстратовка, ул. Пролетарская, д.3) от 11.08.2023 № 303 (кадастровый номер 36:27:0830002:11).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:27:0830002:11 Воронежская область, р-н Россошанский, с. Терновка, ул. Урожайная, 16
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	5 705 087,85
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.)	3 200 220,00

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

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией ГБУ ВО «ЦГКО ВО» (исх. от 21.08.2023 №52/3-12/340), согласно которой в Перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром, земельный участок с кадастровым номером 36:27:0830002:11 имел следующий вид использования по документу: «Зерноток». 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 01:150 «Хранение и переработка сельскохозяйственной продукции. Размещение зданий, сооружений, используемых для производства, хранения, первичной и глубокой переработки сельскохозяйственной продукции», наименование расчетной подгруппы: Все ОНПРОИЗВОДСТВО\ПРОМ\СНП.

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

В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:

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

В представленной копии объявления аналога №1 (сс. 38-39 отчета)

отсутствует информация о дате публикации объявления о продаже. Таким образом, цена предложения на дату оценки (01.01.2022) аналога №1 не подтверждена. Кроме того, в разных источниках сети интернет представлена информация о цене предложения данного аналога, существенно превышающая представленную в отчете.

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 **36:27:0830002:11**.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 47:

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

за – 5 членов комиссии;
против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Отклонить заявление.

Вопрос 48. Рассмотрение заявления ИП Толубаевой Инны Дмитриевны (ОГРН ИП 309366814800052, 396023, Воронежская область, Рамонский район, с. Чертовицы, ул. Комсомольская, 41) от 11.08.2023 № 304 (кадастровый номер 36:34:0402006:32).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:34:0402006:32 Воронежская область, г. Воронеж, ул. 20-летия Октября, 90 а
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	72 137 419,24
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.)	55 214 000,00

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

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией ГБУ ВО «ЦГКО ВО» (исх. от 21.08.2023 №52/3-12/340), согласно которой в Перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром, земельный участок с кадастровым номером 36:34:0402006:32 имел следующий вид использования по документу: «Офисный центр». 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:

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». Нарушены требования 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».

В отчете в качестве аналогов необоснованно использованы объекты недвижимости с ценообразующими факторами, несопоставимыми с объектом оценки. На с.38 отчета оценщик указал, что выбрал аналоги, в которых «был учтен фактор площади земельного участка». Однако площадь объекта оценки составляет 6427 кв. м, площадь аналога № 2 – 877 кв.м. (в 7 раз меньше площади объекта оценки), площадь аналога № 3 – 315 кв.м. (в 20 раз меньше площади объекта оценки).

При выборе аналогов в отчете (сс. 29-30) нарушены требования п.7 ФСО V, поскольку сведения о предложениях не остаются неизменными, оценщику необходимо их документировать, чтобы обеспечить подтверждение этих данных в будущем. Приведенные ссылки не являются адресными ссылками конкретных объявлений и не обеспечивают свободный доступ на интернет страницу объявлений

аналогов № 2, 3, 4, 5, 6, 7. Кроме того, в приложении к отчету отсутствуют копии интернет страниц объявлений для аналогов № 2, 3, 4, 5, 6, 7, позволяющие делать выводы о достоверности информации и дате предложения.

ВЫВОД

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

Председательствующим на голосование вынесен вопрос об отклонении заявления о пересмотре кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером **36:34:0402006:32**.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 48:

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

за – 5 членов комиссии;
против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Отклонить заявление.

Вопрос 49. Рассмотрение заявления

от 11.08.2023 № 305

(кадастровый номер 36:27:0011704:517).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:27:0011704:517 Воронежская область, р-н Россошанский, г. Россошь, ул. Пролетарская, 89б
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	4 780 918,24
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.)	2 599 182,00
--	--------------

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

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией ГБУ ВО «ЦГКО ВО» (исх. от 21.08.2023 №52/3-12/340), согласно которой в Перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром, земельный участок с кадастровым номером 36:27:0011704:517 содержал следующий вид использования по документу: «общественное питание». 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 04:010 «Деловое управление. Здания, сооружения, помещения, используемые с целью размещения объектов управленческой деятельности, не связанной с государственным или муниципальным управлением и оказанием услуг, а также с целью обеспечения совершения сделок, не требующих передачи товара в момент их совершения между организациями, в том числе биржевая деятельность (за исключением банковской и страховой деятельности)», наименование расчетной группы Все ОНПРЕДПРИНИМАТЕЛЬСТВО\6 ГНП.

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

В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:

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

ВЫВОД

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

Председательствующим на голосование вынесен вопрос об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером **36:27:0011704:517** в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 49:

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

за – 5 членов комиссии;
против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Определить кадастровую стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером **36:27:0011704:517** в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

Вопрос 50. Рассмотрение заявления

от 11.08.2023 № 306

(кадастровый номер 36:27:0011704:940).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Здание
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:27:0011704:940 Воронежская область, Россошанский р-н, г. Россошь, ул. Пролетарская, д. 89б
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	5 058 540,37
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.)	3 628 478,00

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

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией ГБУ ВО «ЦГКО ВО» (исх. от 21.08.2023 №52/3-12/340), согласно которой в Перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром, объект капитального строительства с кадастровым номером 36:27:0011704:940 содержал следующую информацию о наименовании объекта: «Административное здание», вид объекта недвижимости – здание; год завершения строительства – 2017 г., количество этажей – 1, материал стен – Из прочих материалов, класс конструктивной системы – КС-3, группа капитальности – III и(или) IV.

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

Кадастровая стоимость данного объекта рассчитывалась затратным подходом на основе 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 **36:27:0011704:940** в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 50:

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

за – 5 членов комиссии;
против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Определить кадастровую стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером **36:27:0011704:940** в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

Вопрос 51. Рассмотрение заявления

11.08.2023 № 307 (кадастровый номер 36:14:0014401:237).

от

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:14:0014401:237 Воронежская область, р-н Лискинский, г. Лиски, ул. Фестивальная, 4/3
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	12 934 753,80
Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.

Сведения о СРО оценщиков, члены которой осуществили определение рыночной стоимости объекта недвижимости	Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков (СМАО)
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	Частнопрактикующий оценщик Трюшникова Юлия Александровна
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	7 845 800,00

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

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией ГБУ ВО «ЦГКО ВО» (исх. от 21.08.2023 №52/3-12/340), согласно которой в Перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром, земельный участок с кадастровым номером 36:14:0014401:237 имел следующий вид использования по документу: «для размещения производственной базы». 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 ОНПРОИЗВОДСТВОПРОМГНП.

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

В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:

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

ВЫВОД

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

Председательствующим на голосование вынесен вопрос об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером **36:14:0014401:237** в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 51:

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

за – 5 членов комиссии;

против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Определить кадастровую стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером **36:14:0014401:237** в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

Вопрос 52. Рассмотрение заявления

от 11.08.2023 № 308

(кадастровый номер 36:27:0011801:1557).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Здание
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:27:0011801:1557 Воронежская область, р-н Россошанский, г. Россошь, ул. Простеева, д 9/1
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	27 413 975,31
Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.
Сведения о СРО оценщиков, члены которой осуществили определение рыночной стоимости объекта недвижимости	Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков (СМАО)
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	Частнопрактикующий оценщик Трюшникова Юлия Александровна
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	19 314 000,00

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

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией ГБУ ВО «ЦГКО ВО» (исх. от 21.08.2023 №52/3-12/340), согласно которой в Перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром, объект капитального строительства с кадастровым номером 36:27:0011801:1557 содержит следующую информацию о наименовании объекта: «Магазин», вид объекта недвижимости – здание; год завершения строительства – 2014 г., количество этажей (в т.ч. 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 «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\Затратный подход.

Кадастровая стоимость данного объекта рассчитывалась затратным подходом на основе 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 **36:27:0011801:1557** в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 52:

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

за – 5 членов комиссии;

против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Определить кадастровую стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером **36:27:0011801:1557** в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

Вопрос 53. Рассмотрение заявления АО "Экспериментальный машиностроительный завод "Лиски-Металлист" (ОГРН 1023601510503, 397902, Воронежская область, г. Лиски, ул. Воронежская, д. 27, оф. 23) от 14.08.2023 № 310 (кадастровый номер 36:14:0014301:104).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:14:0014301:104 Воронежская обл, р-н Лискинский, г. Лиски, ул. Воронежская, 27
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	100 716 783,42
Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта

	недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.
Сведения о СРО оценщиков, члены которой осуществили определение рыночной стоимости объекта недвижимости	Саморегулируемая организация «Региональная ассоциация оценщиков»
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	ООО НК «Конус-В»
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	56 763 700

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

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией ГБУ ВО «ЦГКО ВО» (исх. от 21.08.2023 №52/3-12/340), согласно которой в Перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром, земельный участок с кадастровым номером 36:14:0014301:104 имел следующий вид использования по документу: «под размещение производственной базы». 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 ОНПРОИЗВОДСТВОПРОМГНП.

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

В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:

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

ВЫВОД

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

Председательствующим на голосование вынесен вопрос об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером **36:14:0014301:104** в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 53:

Члены комиссии	За	Против
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	

Кнуров Александр Дмитриевич	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Юсупов Сергей Валентинович	За	

за – 5 членов комиссии;
против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Определить кадастровую стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером **36:14:0014301:104** в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

Председатель комиссии С.В. Юсупов подвел итоги заседания и объявил заседание закрытым.

Председатель комиссии

Подписан: Юсупов Сергей Валентинович
DN: C=RU, S=Воронежская область, L=г.
Воронеж, T=Руководитель, O=ДЕПАРТАМЕНТ
ИМУЩЕСТВЕННЫХ И ЗЕМЕЛЬНЫХ
ОТНОШЕНИЙ ВОРОНЕЖСКОЙ ОБЛАСТИ,
SNILS=01947881390, INN=772336937250,
E=olipunov@govvrn.ru, G=Сергей Валентинович,
SN=Юсупов, CN=Юсупов Сергей Валентинович
Основание: я подтверждаю этот документ
Местоположение: г. Воронеж, пл. Ленина 12

С.В. Юсупов