



**МИНИСТЕРСТВО
ИМУЩЕСТВЕННЫХ И ЗЕМЕЛЬНЫХ ОТНОШЕНИЙ
ВОРОНЕЖСКОЙ ОБЛАСТИ**

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

Протокол № 9

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

17.09.2024

г. Воронеж, пл. Ленина,
д.12, каб.216

Председатель Комиссии

Ольга Александровна
Калагастова

Секретарь Комиссии

Валерий Владимирович
Тамбовцев

ПРИСУТСТВОВАЛИ:

члены Комиссии:

Заместитель руководителя
Управления Росреестра по Воронежской области
(заместитель председателя)

Роман Вячеславович
Иволгин

Общественный представитель Уполномоченного
по защите прав предпринимателей в Воронежской
области

Марина Владимировна
Сенцова

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

Дмитрий Анатольевич
Цыганков

Заместитель генерального директора
ОАО «Воронежстройинформ», оценщик

Дмитрий Сергеевич
Чернов

Заместитель министра финансов
Воронежской области

Владимир Викторович
Волков

Присутствовали:

Директор ГБУ ВО «ЦГКО ВО»

Сергей Николаевич
Третьяков

Начальник отдела методологии оценки и
мониторинга рынка недвижимости
ГБУ ВО «ЦГКО ВО»

Елена Вячеславовна
Немцова

Докладчик Ольга Александровна Калагастова

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

ПОВЕСТКА ДНЯ:

1. Рассмотрение заявления () от 20.08.2024
№ 52/3-1-17/194 (кадастровый номер 36:03:0100079:46).
2. Рассмотрение заявления () от 03.09.2024
№ 52/3-1-17/210 (кадастровый номер 36:03:0100079:36).
3. Рассмотрение заявления () от 03.09.2024
№ 52/3-1-17/208 (кадастровый номер 36:03:0100079:44).
4. Рассмотрение заявления () от 03.09.2024
№ 52/3-1-17/209 (кадастровый номер 36:03:0100079:291).
5. Рассмотрение заявления () от 20.08.2024
№ 52/3-1-17/198 (кадастровый номер 36:03:0100079:289).
6. Рассмотрение заявления ООО «Втормет» (ОГРН 1163123062673, 308013, Белгородская область, г. Белгород, ул. Ватутина, д. 83А) от 20.08.2024 № 52/3-1-17/199 (кадастровый номер 36:34:0305003:12).
7. Рассмотрение заявления ООО «Лента» (ОГРН 1037832048605, 197374, г. Санкт-Петербург, ул. Савушкина, д. 112, литера Б) от 22.08.2024 № 52/3-1-17/200 (кадастровый номер 36:16:5400001:1396).
8. Рассмотрение заявления () от 26.08.2024
№ 52/3-1-17/201 (кадастровый номер 36:03:0100079:142).
9. Рассмотрение заявления ООО «М-5» (ОГРН 1173668046771, 396422, Воронежская область, г.Павловск, ул. Набережная, д.3) от 02.09.2024 № 52/3-1-17/202 (кадастровый номер 36:34:0603026:969).
10. Рассмотрение заявления ООО «М-5» (ОГРН 1173668046771, 396422, Воронежская область, г.Павловск, ул. Набережная, д.3) от 02.09.2024 № 52/3-1-17/202 (кадастровый номер 36:34:0306034:788).
11. Рассмотрение заявления ООО «Россошанское дорожное ремонтно-строительное управление №1» (ОГРН 1023601232533, 396659, Воронежская область, г. Россошь, пл. Октябрьская, 160, офис 1) от 03.09.2024 № 52/3-1-17/203 (кадастровый номер 36:12:0100025:15).
12. Рассмотрение заявления ООО «Мебельхозторг» (ОГРН 1033664500429, 396659, Воронежская область, г. Россошь, пл. Октябрьская, 69 А) от 03.09.2024 № 52/3-1-17/204 (кадастровый номер 36:27:0010301:76).

13. Рассмотрение заявления АО «Корпорация Гринн» (ОГРН 1024600949185, 241037, Брянская область, г. Брянск, ул. Брянского Фронта, д. 2) от 04.09.2024 № 52/3-1-17/211 (кадастровый номер 36:34:0304032:2683).

14. Рассмотрение заявления () от 06.09.2024 № 52/3-1-17/212 (кадастровый номер 36:33:0003504:1017).

15. Рассмотрение заявления ООО «Элегант» (ОГРН 1043600066267, 396790, Воронежская область, г. Богучар, ул. Дзержинского, 1а) от 06.09.2024 № 52/3-1-17/213 (кадастровый номер 36:03:0100072:19).

16. Рассмотрение заявления () от 06.09.2024 № 52/3-1-17/214 (кадастровый номер 36:05:0100103:683).

17. Рассмотрение заявления ООО «МЭТР» (ОГРН 1033600001588, 394026, г. Воронеж, ул. Еремеева, 17) от 06.09.2024 № 52/3-1-17/215 (кадастровый номер 36:34:0209020:209).

18. Рассмотрение заявления ООО «Линком» (ОГРН 1053600107461, 396655, Воронежская область, г. Россошь, ул. Малиновского, 50/3, офис 407) от 13.09.2024 № 52/3-1-17/233 (кадастровый номер 36:27:0012209:24).

19. Рассмотрение заявления ООО «Линком» (ОГРН 1053600107461, 396655, Воронежская область, г. Россошь, ул. Малиновского, 50/3, офис 407) от 13.09.2024 № 52/3-1-17/234 (кадастровый номер 36:27:0012209:128).

20. Рассмотрение заявления ООО «Линком» (ОГРН 1053600107461, 396655, Воронежская область, г. Россошь, ул. Малиновского, 50/3, офис 407) от 13.09.2024 № 52/3-1-17/235 (кадастровый номер 36:27:0012209:129).

21. Рассмотрение заявления ООО «Линком» (ОГРН 1053600107461, 396655, Воронежская область, г. Россошь, ул. Малиновского, 50/3, офис 407) от 13.09.2024 № 52/3-1-17/236 (кадастровый номер 36:27:0012209:127).

22. Рассмотрение заявления ООО «Линком» (ОГРН 1053600107461, 396655, Воронежская область, г. Россошь, ул. Малиновского, 50/3, офис 407) от 13.09.2024 № 52/3-1-17/237 (кадастровый номер 36:27:0012209:32).

23. Рассмотрение заявления ООО «Богучарский чугунолитейный завод» (ОГРН 1037706068300, 396790, Воронежская область, г. Богучар, ул. 25 Октября, д.70) от 10.09.2024 № 52/3-1-17/223 (кадастровый номер 36:03:0100067:206).

24. Рассмотрение заявления ООО «Богучарский чугунолитейный завод» (ОГРН 1037706068300, 396790, Воронежская область, г. Богучар, ул. 25 Октября, д.70) от 10.09.2024 № 52/3-1-17/223 (кадастровый номер 36:03:0100067:207).

25. Рассмотрение заявления ООО «РоссошьТорг» (ОГРН 1143668077563, 396659, Воронежская область, г. Россошь, ул. Пролетарская, 10) от 10.09.2024 № 52/3-1-17/224 (кадастровый номер 36:27:0011901:10).

26. Рассмотрение заявления ООО «Копра-Транс» (ОГРН 1053664531821, 396655, Воронежская область, г. Россошь, ул. Пролетарская, д.116, кв.74) от 10.09.2024 № 52/3-1-17/225 (кадастровый номер 36:27:0010417:33).

27. Рассмотрение заявления ООО «Старт» (ОГРН 1053600106450, 394055, г. Воронеж, ул. Ворошилова, д. 5) от 11.09.2024 № 52/3-1-17/226 (кадастровый номер 36:34:0507023:43).

28. Рассмотрение заявления ООО «Росток» (ОГРН 1043600023257, 394006, г. Воронеж, ул. Бахметьева, 1) от 11.09.2024 № 52/3-1-17/227 (кадастровый номер 36:34:0507020:59).

Заседание Комиссии по 1 – 4 вопросам включительно проводилось без участия Сенцовой М.В. по техническим причинам. Кворум также имеется.

Вопрос 1. Рассмотрение заявления

(
от 20.08.2024 № 52/3-1-17/194 (кадастровый номер 36:03:0100079:46).
)

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:03:0100079:46 Воронежская область, р-н Богучарский, г. Богучар, пл. Малаховского, 7 «Е»
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	19 309 089,51
Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость
Организация (ИП, частнопрактикующий оценщик), подготовившая отчет об оценке/ сведения о саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является оценщик, подготовивший отчет об оценке рыночной стоимости	ООО «Оценка Черноземья» / Саморегулируемая организация Ассоциация «Русское общество оценщиков»
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	13 431 984,00

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

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией ГБУ ВО «ЦГКО ВО» (исх. от 16.09.2024 № 52/3-12/409), согласно которой в Перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром, земельный участок с кадастровым номером 36:03:0100079:46, площадью 3 603 кв.м, имел следующий вид использования по документу: «Для размещения рынка». В соответствии с пунктом 55 и приложением № 1 к методическим указаниям о государственной кадастровой оценке, утвержденным приказом Росреестра от 04.08.2021 № П/0336, данный объект оценки в результате группировки отнесён к 4 сегменту «Предпринимательство» с присвоением кода расчета вида использования 04:030 «Рынки. Здания, сооружения, помещения, предназначенные для организации постоянной или временной торговли (ярмарка, рынок, базар), с учетом того, что каждое из торговых мест не располагает торговой площадью более 200 кв.м», наименование расчетной подгруппы: Все ОНПРЕДПРИНИМАТЕЛЬСТВО\Прочие ГНП.

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

В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:

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

ВЫВОД

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

Председательствующим на голосование вынесен вопрос об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 36:03:0100079:46 в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 1:

Члены комиссии	За	Против
Иволгин Роман Вячеславович	За	
Волков Владимир Викторович	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Калагастова Ольга Александровна	За	

за – 5 членов комиссии;
против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Определить кадастровую стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером 36:03:0100079:46 в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

Вопрос 2. Рассмотрение заявления

()
от 03.09.2024 № 52/3-1-17/210 (кадастровый номер 36:03:0100079:36).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:03:0100079:36 Воронежская область, р-н Богучарский, г. Богучар, пл. Малаховского, 7/7
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	9 882 507,60
Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость
Организация (ИП, частнопрактикующий оценщик), подготовившая отчет об оценке/ сведения о саморегулируемой	ООО «Оценка Черноземья» / Саморегулируемая организация Ассоциация «Русское общество оценщиков»

организации оценщиков, членом которой является оценщик, подготовивший отчет об оценке рыночной стоимости	
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	7 091 280,00

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

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией ГБУ ВО «ЦГКО ВО» (исх. от 16.09.2024 № 52/3-12/409), согласно которой в Перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром, земельный участок с кадастровым номером 36:03:0100079:36, площадью 1 890 кв.м, имел следующий вид использования по документу: «для размещения объектов торговли». В соответствии с пунктом 55 и приложением № 1 к методическим указаниям о государственной кадастровой оценке, утвержденным приказом Росреестра от 04.08.2021 № П/0336, данный объект оценки в результате группировки отнесён к 4 сегменту «Предпринимательство» с присвоением кода расчета вида использования 04:040 «Магазины. Здания, сооружения, помещения, предназначенные для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5 000 кв. м», наименование расчетной подгруппы: Все ОН\ПРЕДПРИНИМАТЕЛЬСТВО\Прочие ГНП.

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

В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:

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

ВЫВОД

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

Председательствующим на голосование вынесен вопрос об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 36:03:0100079:36 в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 2:

Члены комиссии	За	Против
Иволгин Роман Вячеславович	За	
Волков Владимир Викторович	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Калагастова Ольга Александровна	За	

за – 5 членов комиссии;

против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Определить кадастровую стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером 36:03:0100079:36 в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

Вопрос 3. Рассмотрение заявления

(
от 03.09.2024 № 52/3-1-17/208 (кадастровый номер 36:03:0100079:44).)

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:03:0100079:44 Воронежская область, р-н Богучарский, г. Богучар, пл. Малаховского, 7
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	15 508 817,76
Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость
Организация (ИП, частнопрактикующий оценщик), подготовившая отчет об оценке/ сведения о саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является оценщик, подготовивший отчет об оценке рыночной стоимости	ООО «Оценка Черноземья» / Саморегулируемая организация Ассоциация «Русское общество оценщиков»
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	10 699 904,00

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

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией ГБУ ВО «ЦГКО ВО» (исх. от 16.09.2024 № 52/3-12/409), согласно которой в Перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром, земельный участок с кадастровым номером 36:03:0100079:44, площадью 2 864,0 кв.м, имел следующий вид использования по документу: «Для размещения рынка». В соответствии с пунктом 55 и приложением № 1 к методическим указаниям о государственной кадастровой оценке, утвержденным приказом Росреестра от 04.08.2021 № П/0336, данный объект оценки в результате группировки отнесён к 4 сегменту «Предпринимательство» с присвоением кода расчета вида использования 04:030 «Рынки. Здания, сооружения, помещения, предназначенные для организации постоянной или временной торговли (ярмарка, рынок, базар), с учетом того, что каждое из торговых мест не располагает торговой площадью более 200 кв. м», наименование расчетной подгруппы:

Все ОН\ПРЕДПРИНИМАТЕЛЬСТВО\Прочие ГНП.

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

В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:

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

ВЫВОД

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

Председательствующим на голосование вынесен вопрос об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 36:03:0100079:44 в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 3:

Члены комиссии	За	Против
Иволгин Роман Вячеславович	За	
Волков Владимир Викторович	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Калагастова Ольга Александровна	За	

за – 5 членов комиссии;
против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Определить кадастровую стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером 36:03:0100079:44 в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

Вопрос 4. Рассмотрение заявления

(
от 03.09.2024 № 52/3-1-17/209 (кадастровый номер 36:03:0100079:291).
)

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:03:0100079:291 Воронежская область, р-н Богучарский, г. Богучар, ул. Павших Стрелков, 11 «В»
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	20 695 123,80
Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости

	на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость
Организация (ИП, частнопрактикующий оценщик), подготовившая отчет об оценке/ сведения о саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является оценщик, подготовивший отчет об оценке рыночной стоимости	ООО «Оценка Черноземья» / Саморегулируемая организация Ассоциация «Русское общество оценщиков»
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	14 624 350,00

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

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией ГБУ ВО «ЦГКО ВО» (исх. от 16.09.2024 № 52/3-12/409), согласно которой в Перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром, земельный участок с кадастровым номером 36:03:0100079:291, площадью 3 926,0 кв.м, имел следующий вид использования по документу: «Для размещения рынка». В соответствии с пунктом 55 и приложением № 1 к методическим указаниям о государственной кадастровой оценке, утвержденным приказом Росреестра от 04.08.2021 № П/0336, данный объект оценки в результате группировки отнесён к 4 сегменту «Предпринимательство» с присвоением кода расчета вида использования 04:030 «Рынки. Здания, сооружения, помещения, предназначенные для организации постоянной или временной торговли (ярмарка, рынок, базар), с учетом того, что каждое из торговых мест не располагает торговой площадью более 200 кв. м», наименование расчетной подгруппы: Все ОН\ПРЕДПРИНИМАТЕЛЬСТВО\Прочие ГНП.

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

В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:

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

ВЫВОД

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

Председательствующим на голосование вынесен вопрос об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 36:03:0100079:291 в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 4:

Члены комиссии	За	Против
Иволгин Роман Вячеславович	За	

Волков Владимир Викторович	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Калагастова Ольга Александровна	За	

за – 5 членов комиссии;
против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Определить кадастровую стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером 36:03:0100079:291 в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

Вопрос 5. Рассмотрение заявления

()
от 20.08.2024 № 52/3-1-17/198 (кадастровый номер 36:03:0100079:289).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:03:0100079:289 Воронежская область, р-н Богучарский, г. Богучар, пл. Малаховского, 7 «Д»
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	16 844 955,40
Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость
Организация (ИП, частнопрактикующий оценщик), подготовившая отчет об оценке/ сведения о саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является оценщик, подготовивший отчет об оценке рыночной стоимости	ООО «Оценка Черноземья» / Саморегулируемая организация Ассоциация «Русское общество оценщиков»
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	11 889 605,00

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

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией ГБУ ВО «ЦГКО ВО» (исх. от 16.09.2024 № 52/3-12/409), согласно которой в Перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром, земельный участок с кадастровым номером 36:03:0100079:289, площадью 3 185 кв.м, имел следующий вид использования по документу: «Для размещения рынка». В соответствии с пунктом

55 и приложением № 1 к методическим указаниям о государственной кадастровой оценке, утвержденным приказом Росреестра от 04.08.2021 № П/0336, данный объект оценки в результате группировки отнесён к 4 сегменту «Предпринимательство» с присвоением кода расчета вида использования 04:030 «Рынки. Здания, сооружения, помещения, предназначенные для организации постоянной или временной торговли (ярмарка, рынок, базар), с учетом того, что каждое из торговых мест не располагает торговой площадью более 200 кв.м», наименование расчетной подгруппы: Все ОНПРЕДПРИНИМАТЕЛЬСТВО\Прочие ГНП.

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

В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:

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

ВЫВОД

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

Председательствующим на голосование вынесен вопрос об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 36:03:0100079:289 в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 5:

Члены комиссии	За	Против
Иволгин Роман Вячеславович	За	
Волков Владимир Викторович	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Калагастова Ольга Александровна	За	

за – 6 членов комиссии;
против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Определить кадастровую стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером 36:03:0100079:289 в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

Вопрос 6. Рассмотрение заявления ООО «Втормет» (ОГРН 1163123062673, 308013, Белгородская область, г. Белгород, ул. Ватутина, д. 83А) от 20.08.2024 № 52/3-1-17/199 (кадастровый номер 36:34:0305003:12).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Кадастровый номер объекта	36:34:0305003:12

недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	Воронежская область, г. Воронеж, ул. Ильюшина, 8
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	48 950 400,00
Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость
Организация (ИП, частнопрактикующий оценщик), подготовившая отчет об оценке/ сведения о саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является оценщик, подготовивший отчет об оценке рыночной стоимости	ООО «Оценка Черноземья» / Саморегулируемая организация Ассоциация «Русское общество оценщиков»
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	39 060 000,00

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

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией администрации городского округа город Воронеж (вх. от 04.09.2024 № 52/3-1-19/89), согласно которой администрация городского округа город Воронеж считает нецелесообразным уменьшение кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 36:34:0305003:12.

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией ГБУ ВО «ЦГКО ВО» (исх. от 16.09.2024 № 52/3-12/409), согласно которой в Перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром, земельный участок с кадастровым номером 36:34:0305003:12, площадью 20 000 кв.м, имел следующий вид использования по документу: «для размещения производственных и административных зданий». В соответствии с пунктом 55 методических указаний о государственной кадастровой оценке, утвержденных приказом Росреестра от 04.08.2021 № П/0336, данный объект оценки в результате группировки отнесён к 6 сегменту «Производственная деятельность» с присвоением кода расчета вида использования 06:000 «Производственная деятельность», наименование расчетной подгруппы: Все ОН\ПРОИЗВОДСТВО\ПРОМ\Воронеж.

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

В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:

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

корректируется по выявленным различиям с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки. При этом корректировка по каждому элементу сравнения основывается на принципе вклада этого элемента в стоимость объекта.

При применении метода корректировок необоснованно не учтено различие объекта оценки и аналогов №№ 1-3 (сс. 60-74) по фактору наличия свободного подъезда от автодороги, осуществляемого вне соседних земельных участков, а также различие объекта оценки и аналога № 2 (сс. 66, 87) по фактору наличия подъездных путей с твердым покрытием к участку, различие объекта оценки и аналога № 3 (сс. 74, 75) по степени удаленности от крупной автодороги.

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

К ценам аналогов без обоснования применено значение корректировки на торг из диапазона для неактивного рынка (с. 81).

При составлении отчета нарушено требование ст. 11 Федерального закона № 135-ФЗ от 29.07.1998 «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», согласно которой отчет не должен допускать неоднозначное толкование или вводить в заблуждение.

Для корректировки по фактору наличия на участке ветхого строения (с. 90) к цене аналога № 1 без обоснования применен понижающий коэффициент (с. 96).

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

Информация об обеспеченности аналога № 1 (с. 60) газоснабжением (с. 95) не подтверждена.

ВЫВОД

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

Председательствующим на голосование вынесен вопрос об отклонении заявления о пересмотре кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 36:34:0305003:12.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 6:

Члены комиссии	За	Против
Иволгин Роман Вячеславович	За	
Волков Владимир Викторович	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Калагастова Ольга Александровна	За	

за – 6 членов комиссии;

против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Отклонить заявление.

Вопрос 7. Рассмотрение заявления ООО «Лента» (ОГРН 1037832048605, 197374, г. Санкт-Петербург, ул. Савушкина, д. 112, литера Б) от 22.08.2024 № 52/3-1-17/200 (кадастровый номер 36:16:5400001:1396).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:16:5400001:1396 Воронежская область, Новоусманский район, центральная часть кадастрового квартала 36:16:5400001
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	189 307 644,90
Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость
Организация (ИП, частнопрактикующий оценщик), подготовившая отчет об оценке/ сведения о саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является оценщик, подготовивший отчет об оценке рыночной стоимости	ООО «АВАДА» / Ассоциация «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет»
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	107 450 000,00

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

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией ГБУ ВО «ЦГКО ВО» (исх. от 16.09.2024 № 52/3-12/409), согласно которой в Перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром, земельный участок с кадастровым номером 36:16:5400001:1396, площадью 39 765 кв.м, имел следующий вид использования по документу: «Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы))». В соответствии с пунктом 55 и приложением № 1 к методическим указаниям о государственной кадастровой оценке, утвержденным приказом Росреестра от 04.08.2021 № П/0336, данный объект оценки в результате группировки отнесён к 4 сегменту «Предпринимательство» с присвоением кода расчета вида использования 04:020 «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\УПКС.

Кадастровая стоимость данного земельного участка рассчитана сравнительным подходом методом удельных показателей кадастровой стоимости.

В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:

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

В качестве аналогов для расчета рыночной стоимости без обоснования выбраны предложения из нижней части диапазона (с. 42 Отчета).

Отсутствует обоснование отказа от введения корректировки на местоположение в отношении аналога № 2, в то время как данный объект расположен в зоне автомагистрали, а также в зоне индивидуального жилищного строительства, что не сопоставимо с объектом оценки (с. 64 Отчета).

Отсутствует обоснование отнесения объекта оценки и аналогов к группе Б в рамках введения корректировки на торг (с. 60 Отчета).

ВЫВОД

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

Председательствующим на голосование вынесен вопрос об отклонении заявления о пересмотре кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 36:16:5400001:1396.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 7:

Члены комиссии	За	Против
Иволгин Роман Вячеславович	За	
Волков Владимир Викторович	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Калагастова Ольга Александровна	За	

за – 6 членов комиссии;

против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Отклонить заявление.

Вопрос 8. Рассмотрение заявления

(от 26.08.2024 № 52/3-1-17/201 (кадастровый номер 36:03:0100079:142).)

Предметом спора является:	
Вид объекта недвижимости	Здание
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:03:0100079:142 Воронежская область, р-н Богучарский, г. Богучар, пл. Малаховского, д. 7 «д»
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	8 265 015,88
Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость
Организация (ИП, частнопрактикующий оценщик), подготовившая отчет об оценке/ сведения о саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является оценщик, подготовивший отчет об оценке рыночной стоимости	ООО «Оценка Черноземья» / Саморегулируемая организация Ассоциация «Русское общество оценщиков»
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	5 224 154,00

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

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией ГБУ ВО «ЦГКО ВО» (исх. от 16.09.2024 № 52/3-12/409), согласно которой в Перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром, здание с кадастровым номером 36:03:0100079:142, площадью 278,8 кв.м, имело следующие характеристики: наименование – «Торговые павильоны», год ввода в эксплуатацию – «2014», количество этажей – «1», материал наружных стен – «смешанные», класс конструктивной системы – «КС-3», группа капитальности – «II, III». В соответствии с пунктом 55 и приложением № 2 к методическим указаниям о государственной кадастровой оценке, утвержденным приказом Росреестра от 04.08.2021 № П/0336, данный объект оценки в результате группировки отнесён к 4 группе «Предпринимательство» с присвоением кода подгруппы 0405 «Торговые киоски, павильоны, ларьки», наименование расчетной подгруппы: Группа 4\Все ОН\ОЗ\Предпринимательство ВО.

Кадастровая стоимость данного земельного участка рассчитана затратным подходом методом определения стоимости затрат, необходимых на воспроизводство или замещение.

В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:

При составлении отчета нарушено требование ст. 11 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», согласно которой отчет не должен допускать неоднозначное толкование или вводить в заблуждение, и требование пп. 3 п. 2 федерального стандарта оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200, согласно которому отчет должен содержать достаточное

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

В качестве аналогов для анализа рынка (сс. 31-51, 54-70 Отчета), а также в качестве аналогов (сс. 90-95, 115-123 Отчета) взяты объекты, не сопоставимые по своим характеристикам с объектом оценки, в связи с чем уровень цен в сегменте рынка аналогов не соответствует уровню цен в сегменте рынка объекта оценки.

Отсутствует обоснование определения типа рынка, к которому относится объект оценки, как неактивного (сс. 29-30 Отчета). Также отсутствует обоснование применения значений корректировки на торг для неактивного рынка (сс. 96, 125 Отчета).

ВЫВОД

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

Председательствующим на голосование вынесен вопрос об отклонении заявления о пересмотре кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 36:03:0100079:142.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 8:

Члены комиссии	За	Против
Иволгин Роман Вячеславович	За	
Волков Владимир Викторович	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Калагастова Ольга Александровна	За	

за – 6 членов комиссии;
против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Отклонить заявление.

Вопрос 9. Рассмотрение заявления ООО «М-5» (ОГРН 1173668046771, 396422, Воронежская область, г.Павловск, ул. Набережная, д.3) от 02.09.2024 № 52/3-1-17/202 (кадастровый номер 36:34:0603026:969).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Здание
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:34:0603026:969 Воронежская обл., г. Воронеж, ул. Березовая роща, д.11
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	62 385 137,39
Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости

	на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость
Организация (ИП, частнопрактикующий оценщик), подготовившая отчет об оценке/ сведения о саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является оценщик, подготовивший отчет об оценке рыночной стоимости	ООО Оценочная компания «Легион-Эксперт» / Ассоциация саморегулируемая организация оценщиков «Свободный Оценочный Департамент»
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	42 798 977,00

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

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией администрации городского округа город Воронеж (вх. от 05.09.2024 № 52/3-1-19/90), согласно которой администрация городского округа город Воронеж считает нецелесообразным уменьшение кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 36:34:0603026:969.

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией ГБУ ВО «ЦГКО ВО» (исх. от 16.09.2024 № 52/3-12/409), согласно которой в Перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром, объект капитального строительства с кадастровым номером 36:34:0603026:969 содержал следующую информацию о наименовании объекта – «Универсам», вид объекта недвижимости – здание, площадь – 1 285,2 кв. м, количество этажей (в т.ч. подземных) – 2, материал наружных стен – Бетонные; Из мелких бетонных блоков, класс конструктивной системы – КС-3, группа капитальности – I и (или) II, год завершения строительства – 2019.

В соответствии с пунктом 55 и приложением № 2 к методическим указаниям о государственной кадастровой оценке, утвержденным приказом Росреестра от 04.08.2021 г. № П/0336, данный объект оценки в результате группировки отнесен к группе 4 «Объекты коммерческого назначения, предназначенные для оказания услуг населению, включая многофункционального назначения» с присвоением кода подгруппы 0402 «Магазины 250 и более кв. м», наименование расчетной группы Все ОН\ОЗС\Сетевой ритейл\Воронеж.

Кадастровая стоимость данного объекта рассчитывалась сравнительным подходом, методом типового (эталонного) объекта недвижимости.

В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:

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

его соответствии заданию на оценку и достаточности для цели оценки.

В качестве анализа рынка по фактическим предложениям о продаже (сс. 36-39 Отчета), а также в качестве аналогов (сс. 70-74 Отчета) взяты объекты, не сопоставимые по своим характеристикам с объектом оценки. Объектом оценки является здание, в котором расположен магазин федеральной сети якорных арендаторов. Данный сегмент рынка предъявляет особые требования к функциональной составляющей потенциальных арендодателей. Рыночная стоимость таких объектов в Воронежской области существенно превышает стоимость квадратного метра среднестатистической торговой площади.

В качестве аналогов для анализа рынка (сс. 28-35 Отчета) взяты объекты, не сопоставимые по своим характеристикам с объектом оценки, в связи с чем уровень цен в сегменте рынка аналогов не соответствует уровню цен в сегменте рынка объекта оценки.

Использование медианного значения арендной ставки в рамках доходного подхода для объектов, различных по своим характеристикам, не обосновано (с. 46 Отчета).

При составлении отчета нарушено требование п. 7 федерального стандарта оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200, согласно которому поскольку сведения о предложениях не остаются неизменными, оценщику необходимо их документировать, чтобы обеспечить подтверждение этих данных в будущем.

В отчете отсутствуют копии страниц предложений по аренде (сс. 28-35 Отчета), позволяющие делать выводы о достоверности информации о характеристиках объектов и дате предложения.

ВЫВОД

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

Председательствующим на голосование вынесен вопрос об отклонении заявления о пересмотре кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 36:34:0603026:969.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 9:

Члены комиссии	За	Против
Иволгин Роман Вячеславович	За	
Волков Владимир Викторович	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Калагастова Ольга Александровна	За	

за – 6 членов комиссии;

против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Отклонить заявление.

Вопрос 10. Рассмотрение заявления ООО «М-5» (ОГРН 1173668046771, 396422, Воронежская область, г.Павловск, ул. Набережная, д.3) от 02.09.2024

№ 52/3-1-17/202 (кадастровый номер 36:34:0306034:788).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Здание
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:34:0306034:788 Воронежская область, г. Воронеж, ул. Новосибирская, д. 14а
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	58 890 171,71
Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость
Организация (ИП, частнопрактикующий оценщик), подготовившая отчет об оценке/ сведения о саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является оценщик, подготовивший отчет об оценке рыночной стоимости	ООО Оценочная компания «Легион-Эксперт» / Ассоциация саморегулируемая организация оценщиков «Свободный Оценочный Департамент»
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	40 401 276,00

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

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией администрации городского округа город Воронеж (вх. от 05.09.2024 № 52/3-1-19/90), согласно которой администрация городского округа город Воронеж считает нецелесообразным уменьшение кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 36:34:0306034:788.

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией ГБУ ВО «ЦГКО ВО» (исх. от 16.09.2024 № 52/3-12/409), согласно которой в Перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром, объект капитального строительства с кадастровым номером 36:34:0306034:788 содержал следующую информацию о наименовании объекта – «Универсам», вид объекта недвижимости – здание, площадь – 1 213,2 кв. м, количество этажей (в т.ч. подземных) – 2, материал наружных стен – Бетонные; Из мелких бетонных блоков, класс конструктивной системы – КС-3, группа капитальности – I и (или) II, год завершения строительства – 2018.

В соответствии с пунктом 55 и приложением № 2 к методическим указаниям о государственной кадастровой оценке, утвержденным приказом Росреестра от 04.08.2021 г. № П/0336, данный объект оценки в результате группировки отнесен к группе 4 «Объекты коммерческого назначения, предназначенные для оказания услуг населению, включая многофункционального назначения» с присвоением кода подгруппы 0402 «Магазины 250 и более кв. м», наименование расчетной группы Все ОН\ОЗС\Сетевой ритейл\Воронеж.

Кадастровая стоимость данного объекта рассчитывалась сравнительным подходом, методом типового (эталонного) объекта недвижимости.

В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:

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

В качестве анализа рынка по фактическим предложениям о продаже (сс. 36-39 Отчета), а также в качестве аналогов (сс. 70-74 Отчета) взяты объекты, не сопоставимые по своим характеристикам с объектом оценки. Объектом оценки является здание, в котором расположен магазин федеральной сети якорных арендаторов. Данный сегмент рынка предъявляет особые требования к функциональной составляющей потенциальных арендодателей. Рыночная стоимость таких объектов в Воронежской области существенно превышает стоимость квадратного метра среднестатистической торговой площади.

В качестве аналогов для анализа рынка (сс. 28-35 Отчета) взяты объекты, не сопоставимые по своим характеристикам с объектом оценки, в связи с чем уровень цен в сегменте рынка аналогов не соответствует уровню цен в сегменте рынка объекта оценки.

Использование медианного значения арендной ставки в рамках доходного подхода для объектов, различных по своим характеристикам, не обосновано (с. 46 Отчета).

При составлении отчета нарушено требование п. 7 федерального стандарта оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200, согласно которому поскольку сведения о предложениях не остаются неизменными, оценщику необходимо их документировать, чтобы обеспечить подтверждение этих данных в будущем.

В отчете отсутствуют копии страниц предложений по аренде (сс. 28-35 Отчета), позволяющие делать выводы о достоверности информации о характеристиках объектов и дате предложения.

ВЫВОД

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

Председательствующим на голосование вынесен вопрос об отклонении заявления о пересмотре кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 36:34:0306034:788.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 10:

Члены комиссии	За	Против
Иволгин Роман Вячеславович	За	
Волков Владимир Викторович	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	

Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Калагастова Ольга Александровна	За	

за – 6 членов комиссии;
против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:
Отклонить заявление.

Вопрос 11. Рассмотрение заявления ООО «Россошанское дорожное ремонтно-строительное управление №1» (ОГРН 1023601232533, 396659, Воронежская область, г. Россошь, пл. Октябрьская, 160, офис 1) от 03.09.2024 № 52/3-1-17/203 (кадастровый номер 36:12:0100025:15).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:12:0100025:15 Воронежская область, р-н Кантемировский, рп. Кантемировка, ул. Полевая, 62 участок 1
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	21 487 814,90
Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость
Организация (ИП, частнопрактикующий оценщик), подготовившая отчет об оценке/ сведения о саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является оценщик, подготовивший отчет об оценке рыночной стоимости	ООО «Оценка Черноземья»/ Саморегулируемая организация Ассоциация «Русское общество оценщиков»
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	15 000 170,00

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

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией ГБУ ВО «ЦГКО ВО» (исх. от 16.09.2024 № 52/3-12/409), согласно которой в Перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром, земельный участок с кадастровым номером 36:12:0100025:15, площадью 5 710 кв.м, содержал следующий вид использования по документу: «деловое управление». В соответствии с пунктом 55 методических указаний о государственной кадастровой оценке, утвержденных приказом Росреестра от 04.08.2021 № П/0336, данный объект оценки в результате

группировки отнесен к сегменту 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 ОН\ПРЕДПРИНИМАТЕЛЬСТВО\Прочие 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 36:12:0100025:15 в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 11:

Члены комиссии	За	Против
Иволгин Роман Вячеславович	За	
Волков Владимир Викторович	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Калагастова Ольга Александровна	За	

за – 6 членов комиссии;

против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Определить кадастровую стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером 36:12:0100025:15 в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

Вопрос 12. Рассмотрение заявления ООО «Мебельхозторг» (ОГРН 1033664500429, 396659, Воронежская область, г. Россошь, пл. Октябрьская, 69 А) от 03.09.2024 № 52/3-1-17/204 (кадастровый номер 36:27:0010301:76).

Предметом спора является:

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

Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:27:0010301:76 Воронежская область, р-н Россошанский, г. Россошь, ул. Мира, 181
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	4 791 489,28
Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость
Организация (ИП, частнопрактикующий оценщик), подготовившая отчет об оценке/ сведения о саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является оценщик, подготовивший отчет об оценке рыночной стоимости	Частнопрактикующий оценщик Трюшниковая Юлия Александровна/ Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков (СМАО)
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	2 893 800,00

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

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией ГБУ ВО «ЦГКО ВО» (исх. от 16.09.2024 № 52/3-12/409), согласно которой в Перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром, земельный участок с кадастровым номером 36:27:0010301:76, площадью 2 512 кв. м, имел следующий вид использования по документу: «Для эксплуатации производственной базы». В соответствии с пунктом 55 и приложением № 1 к методическим указаниям о государственной кадастровой оценке, утвержденным приказом Росреестра от 04.08.2021 № П/0336, данный объект оценки в результате группировки отнесен к сегменту 6 «Производственная деятельность» с присвоением кода расчета вида использования 06:000 «Производственная деятельность», наименование расчетной группы Все 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 36:27:0010301:76 в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 12:

Члены комиссии	За	Против
Иволгин Роман Вячеславович	За	
Волков Владимир Викторович	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Калагастова Ольга Александровна	За	

за – 6 членов комиссии;
против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Определить кадастровую стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером 36:27:0010301:76 в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

Вопрос 13. Рассмотрение заявления АО «Корпорация Гринн» (ОГРН 1024600949185, 241037, Брянская область, г. Брянск, ул. Брянского Фронта, д. 2) от 04.09.2024 № 52/3-1-17/211 (кадастровый номер 36:34:0304032:2683).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:34:0304032:2683 Воронежская область, г. Воронеж, ул. Брусилова, 4, 4з
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	172 180 755,63
Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость
Организация (ИП, частнопрактикующий оценщик), подготовившая отчет об оценке/ сведения о саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является оценщик, подготовивший отчет об оценке рыночной стоимости	ООО «ЦЭО «ЦЕРТА»/ Саморегулируемая организация «Региональная ассоциация оценщиков»
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	112 151 000,00

Председательствующий сообщил, что состав документов, поданных в

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

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией ГБУ ВО «ЦГКО ВО» (исх. от 16.09.2024 № 52/3-12/409), согласно которой в Перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром, земельный участок с кадастровым номером 36:34:0304032:2683, площадью 20 631 кв. м, имел следующий вид использования по документу: «торговые комплексы, торговые центры, универмаги». В соответствии с пунктом 55 методических указаний о государственной кадастровой оценке, утвержденных приказом Росреестра от 04.08.2021 № П/0336, данный объект оценки в результате группировки отнесён к 4 сегменту «Предпринимательство» с присвоением кода расчета вида использования 04:020 «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 ОН\ПРЕДПРИНИМАТЕЛЬСТВО\Воронеж.

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

В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:

При составлении отчета нарушено требование пп. «б» п. 22 федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611, согласно которому в качестве аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным.

В качестве аналога №1 (с. 62) используется объект из сегмента рынка – земельные участки под придорожный сервис, что не соответствует сегменту рынка объекта оценки – земельные участки под коммерческую застройку, так как уровень цен и ценообразующие факторы в сегменте рынка аналога №1 не соответствует уровню цен и ценообразующим факторам в сегменте рынка объекта оценки.

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

При применении метода корректировок необоснованно не учтено различие объекта оценки и аналогов по фактору уровня пешеходного трафика и удаления от центра города. А также необоснованно отсутствует корректировка на наличие асфальтированного подъезда для аналога №2.

При составлении отчета нарушено требование ст. 11 Федерального закона № 135-ФЗ от 29.07.1998 «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», согласно которой отчет не должен допускать неоднозначное толкование или

вводить в заблуждение.

Расположение аналога №1 внутри районов города необоснованно определено только как Зона магистралей (с. 62), тогда как рядом расположены очистные сооружения города, то есть промзона.

Расположение аналога №2 внутри районов города необоснованно определено как Многоквартирная жилая застройка (с. 62), тогда как рядом жилая застройка отсутствует.

Расположение аналога №3 внутри районов города необоснованно определено только как Многоквартирная жилая застройка (с. 62), тогда как рядом расположены гаражные кооперативы, то есть промзона.

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 36:34:0304032:2683.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 13:

Члены комиссии	За	Против
Иволгин Роман Вячеславович	За	
Волков Владимир Викторович	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Калагастова Ольга Александровна	За	

за – 6 членов комиссии;

против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Отклонить заявление.

Вопрос 14. Рассмотрение заявления

(
) от 06.09.2024

№ 52/3-1-17/212 (кадастровый номер 36:33:0003504:1017).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:33:0003504:1017 Воронежская область, г. Нововоронеж, Промзона «Восточная»
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	14 835 000,00
Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость

Организация (ИП, частнопрактикующий оценщик), подготовившая отчет об оценке/ сведения о саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является оценщик, подготовивший отчет об оценке рыночной стоимости	Частнопрактикующий оценщик Трюшников Юлия Александровна/ Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков (СМАО)
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	12 690 000,00

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

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией ГБУ ВО «ЦГКО ВО» (исх. от 16.09.2024 № 52/3-12/409), согласно которой в Перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром, земельный участок с кадастровым номером 36:33:0003504:1017, площадью 10 000,00 кв. м, имел следующий вид использования по документу: «земли под промышленными объектами». В соответствии с пунктом 55 методических указаний о государственной кадастровой оценке, утвержденных приказом Росреестра от 04.08.2021 № П/0336, данный объект оценки в результате группировки отнесён к 6 сегменту «Производственная деятельность» с присвоением кода расчета вида использования 06:000 «Производственная деятельность», наименование расчетной подгруппы: Все ОНПРОИЗВОДСТВОПРОМГНП.

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

В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:

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

ВЫВОД

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

Председательствующим на голосование вынесен вопрос об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 36:33:0003504:1017 в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 14:

Члены комиссии	За	Против
Иволгин Роман Вячеславович	За	
Волков Владимир Викторович	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	

Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Калагастова Ольга Александровна	За	

за – 6 членов комиссии;
против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Определить кадастровую стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером 36:33:0003504:1017 в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

Вопрос 15. Рассмотрение заявления ООО «Элегант» (ОГРН 1043600066267, 396790, Воронежская область, г. Богучар, ул. Дзержинского, 1а) от 06.09.2024 № 52/3-1-17/213 (кадастровый номер 36:03:0100072:19).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:03:0100072:19 Воронежская область, р-н Богучарский, г. Богучар, ул. Дзержинского, 1 «А»
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	8 520 152,79
Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость
Организация (ИП, частнопрактикующий оценщик), подготовившая отчет об оценке/ сведения о саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является оценщик, подготовивший отчет об оценке рыночной стоимости	Частнопрактикующий оценщик Трюшников Юлиа Александровна/ Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков (СМАО)
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	5 168 700,00

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

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией ГБУ ВО «ЦГКО ВО» (исх. от 16.09.2024 № 52/3-12/409), согласно которой в Перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром, земельный участок с кадастровым номером 36:03:0100072:19, площадью 1 531 кв. м, имел следующий вид использования по документу: «Для общественно-деловых целей». В соответствии с пунктом 55 методических указаний о государственной кадастровой оценке, утвержденных приказом Росреестра от 04.08.2021 № П/0336, данный объект оценки

в результате группировки отнесён к 4 сегменту «Предпринимательство» с присвоением кода расчета вида использования 04:000 «Предпринимательство», наименование расчетной подгруппы: Все ОН\ПРЕДПРИНИМАТЕЛЬСТВО\Прочие ГНП.

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

В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:

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

При применении метода корректировок необоснованно не учтено различие объекта оценки и аналогов №№ 1-3 (сс. 39-43) по фактору уровня транспортной и пешей доступности. Объект оценки расположен в непосредственной близости от остановки общественного транспорта, включенной в тринадцать маршрутов, тогда как остановки в местах расположения аналогов обслуживают один или два маршрута. Вместе с тем, удаленность от остановки транспорта аналога № 2 (с. 1) превышает один километр.

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

При определении размера корректировки по фактору расположения в пределах населенного пункта к цене аналога № 1 (сс. 39, 48) не учтено его расположение на окраине населенного пункта.

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

Информация о численности населения в населенных пунктах расположения объекта оценки и аналогов (табл. 12, с. 45) не подтверждена.

ВЫВОД

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

Председательствующим на голосование вынесен вопрос об отклонении заявления о пересмотре кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 36:03:0100072:19.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 15:

Члены комиссии	За	Против
Иволгин Роман Вячеславович	За	
Волков Владимир Викторович	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Калагастова Ольга Александровна	За	

за – 6 членов комиссии;
против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Отклонить заявление.

Вопрос 16. Рассмотрение заявления

() от 06.09.2024
№ 52/3-1-17/214 (кадастровый номер 36:05:0100103:683).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:05:0100103:683 Воронежская область, р-н Бутурлиновский, г. Бутурлиновка, ул. Блинова, 22 «А»
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	6 336 879,24
Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость
Организация (ИП, частнопрактикующий оценщик), подготовившая отчет об оценке/ сведения о саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является оценщик, подготовивший отчет об оценке рыночной стоимости	Частнопрактикующий оценщик Трюшников Евгений Сергеевич/ Саморегулируемая организация Ассоциация «Русское общество оценщиков»
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	3 588 200,00

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

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией администрации Бутурлиновского муниципального района Воронежской области (вх. от 13.09.2024 №52/3-1-19/100), согласно которой администрация

Бутурлиновского муниципального района Воронежской области не возражает против снижения кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 36:05:0100103:683.

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией ГБУ ВО «ЦГКО ВО» (исх. от 16.09.2024 № 52/3-12/409), согласно которой в Перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром, земельный участок с кадастровым номером 36:05:0100103:683, площадью 1 074,0 кв.м, имел следующий вид использования по документу: «для общественно-деловых целей(земли рынков); земельные участки, предназначенные для общественно-деловых целей (под объектом торговли, земли рынков), для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания». В соответствии с пунктом 55 и приложением № 1 к методическим указаниям о государственной кадастровой оценке, утвержденным приказом Росреестра от 04.08.2021 № П/0336, данный объект оценки в результате группировки отнесён к 4 сегменту «Предпринимательство» с присвоением кода расчета вида использования 04:040 «Магазины. Здания, сооружения, помещения, предназначенные для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5 000 кв. м», наименование расчетной подгруппы: Все ОН\ПРЕДПРИНИМАТЕЛЬСТВО\Прочие ГНП.

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

В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:

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

ВЫВОД

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

Председательствующим на голосование вынесен вопрос об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 36:05:0100103:683 в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 16:

Члены комиссии	За	Против
Иволгин Роман Вячеславович	За	
Волков Владимир Викторович	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Калагастова Ольга Александровна	За	

за – 6 членов комиссии;
против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Определить кадастровую стоимость объекта недвижимости с кадастровым

номером 36:05:0100103:683 в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

Вопрос 17. Рассмотрение заявления ООО «МЭТР» (ОГРН 1033600001588, 394026, г. Воронеж, ул. Еремеева, 17) от 06.09.2024 № 52/3-1-17/215 (кадастровый номер 36:34:0209020:209).

Предметом спора является:	
Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:34:0209020:209 Воронежская область, г. Воронеж, ул. Еремеева, 17
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	13 774 935,42
Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость
Организация (ИП, частнопрактикующий оценщик), подготовившая отчет об оценке/ сведения о саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является оценщик, подготовивший отчет об оценке рыночной стоимости	Частнопрактикующий оценщик Трюшников Юлиа Александровна/ Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков (СМАО)
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	11 015 000,00

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

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией ГБУ ВО «ЦГКО ВО» (исх. от 16.09.2024 № 52/3-12/409), согласно которой в Перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром, земельный участок с кадастровым номером 36:34:0209020:209, площадью 4 878 кв. м, имел следующий вид использования по документу: «складская база с офисом». В соответствии с пунктом 55 методических указаний о государственной кадастровой оценке, утвержденных приказом Росреестра от 04.08.2021 № П/0336, данный объект оценки в результате группировки отнесён к 6 сегменту «Производственная деятельность» с присвоением кода расчета вида использования 06:090 «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 ОН\ПРОИЗВОДСТВО\ПРОМ\Воронеж.

Кадастровая стоимость данного земельного участка рассчитана

сравнительным подходом методом статистического (регрессионного) моделирования.

В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:

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

ВЫВОД

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

Председательствующим на голосование вынесен вопрос об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 36:34:0209020:209 в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 17:

Члены комиссии	За	Против
Иволгин Роман Вячеславович	За	
Волков Владимир Викторович	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Калагастова Ольга Александровна	За	

за – 6 членов комиссии;
против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Определить кадастровую стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером 36:34:0209020:209 в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

Вопрос 18. Рассмотрение заявления ООО «Линком» (ОГРН 1053600107461, 396655, Воронежская область, г. Россошь, ул. Малиновского, 50/3, офис 407) от 13.09.2024 № 52/3-1-17/233 (кадастровый номер 36:27:0012209:24).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:27:0012209:24 Воронежская область, р-н Россошанский, г. Россошь, ул. Малиновского, 50е
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	10 828 655,91
Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была

	установлена его кадастровая стоимость
Организация (ИП, частнопрактикующий оценщик), подготовившая отчет об оценке/ сведения о саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является оценщик, подготовивший отчет об оценке рыночной стоимости	ООО «Оценка Черноземья»/ Саморегулируемая организация Ассоциация «Русское общество оценщиков»
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	6 072 813,00

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

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией ГБУ ВО «ЦГКО ВО» (исх. от 16.09.2024 № 52/3-12/409), согласно которой в Перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром, земельный участок с кадастровым номером 36:27:0012209:24, площадью 5 427 кв. м, имел следующий вид использования по документу: «для производственной базы (основная площадка)». В соответствии с пунктом 55 методических указаний о государственной кадастровой оценке, утвержденных приказом Росреестра от 04.08.2021 № П/0336, данный объект оценки в результате группировки отнесён к 6 сегменту «Производственная деятельность» с присвоением кода расчета вида использования 06:000 «Производственная деятельность», наименование расчетной подгруппы: Все ОН\ПРОИЗВОДСТВО\ПРОМ\ГНП.

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

В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:

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

ВЫВОД

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

Председательствующим на голосование вынесен вопрос об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 36:27:0012209:24 в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 18:

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

Сенцова Марина Владимировна	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Калагастова Ольга Александровна	За	

за – 6 членов комиссии;
против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Определить кадастровую стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером 36:27:0012209:24 в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

Вопрос 19. Рассмотрение заявления ООО «Линком» (ОГРН 1053600107461, 396655, Воронежская область, г. Россошь, ул. Малиновского, 50/3, офис 407) от 13.09.2024 № 52/3-1-17/234 (кадастровый номер 36:27:0012209:128).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:27:0012209:128 Воронежская область, г. Россошь, ул. Малиновского, 50/3а
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	3 021 018,00
Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость
Организация (ИП, частнопрактикующий оценщик), подготовившая отчет об оценке/ сведения о саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является оценщик, подготовивший отчет об оценке рыночной стоимости	ООО «Оценка Черноземья»/ Саморегулируемая организация Ассоциация «Русское общество оценщиков»
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	1 688 571,00

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

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией ГБУ ВО «ЦГКО ВО» (исх. от 16.09.2024 № 52/3-12/409), согласно которой в Перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром, земельный участок с кадастровым номером 36:27:0012209:128, площадью 1 509 кв. м, имел следующий вид использования по документу: «для производственной базы (основная площадка)». В соответствии с пунктом 55 методических указаний о государственной кадастровой

оценке, утвержденных приказом Росреестра от 04.08.2021 № П/0336, данный объект оценки в результате группировки отнесён к 6 сегменту «Производственная деятельность» с присвоением кода расчета вида использования 06:000 «Производственная деятельность», наименование расчетной подгруппы: Все ОН\ПРОИЗВОДСТВО\ПРОМ\ГНП.

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

В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:

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

ВЫВОД

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

Председательствующим на голосование вынесен вопрос об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 36:27:0012209:128 в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 19:

Члены комиссии	За	Против
Иволгин Роман Вячеславович	За	
Волков Владимир Викторович	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Калагастова Ольга Александровна	За	

за – 6 членов комиссии;

против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Определить кадастровую стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером 36:27:0012209:128 в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

Вопрос 20. Рассмотрение заявления ООО «Линком» (ОГРН 1053600107461, 396655, Воронежская область, г. Россошь, ул. Малиновского, 50/3, офис 407) от 13.09.2024 № 52/3-1-17/235 (кадастровый номер 36:27:0012209:129).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:27:0012209:129 Воронежская область, г. Россошь, ул. Малиновского, 50/3
Кадастровая стоимость объекта	13 950 668,88

недвижимости (руб.)	
Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость
Организация (ИП, частнопрактикующий оценщик), подготовившая отчет об оценке/ сведения о саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является оценщик, подготовивший отчет об оценке рыночной стоимости	ООО «Оценка Черноземья»/ Саморегулируемая организация Ассоциация «Русское общество оценщиков»
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	7 794 954,00

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

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией ГБУ ВО «ЦГКО ВО» (исх. от 16.09.2024 № 52/3-12/409), согласно которой в Перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром, земельный участок с кадастровым номером 36:27:0012209:129, площадью 6 966 кв. м, имел следующий вид использования по документу: «для производственной базы (основная площадка)». В соответствии с пунктом 55 методических указаний о государственной кадастровой оценке, утвержденных приказом Росреестра от 04.08.2021 № П/0336, данный объект оценки в результате группировки отнесён к 6 сегменту «Производственная деятельность» с присвоением кода расчета вида использования 06:000 «Производственная деятельность», наименование расчетной подгруппы: Все ОН\ПРОИЗВОДСТВО\ПРОМ\ГНП.

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

В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:

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

ВЫВОД

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

Председательствующим на голосование вынесен вопрос об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 36:27:0012209:129 в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 20:

Члены комиссии	За	Против
Иволгин Роман Вячеславович	За	
Волков Владимир Викторович	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Калагастова Ольга Александровна	За	

за – 6 членов комиссии;
против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Определить кадастровую стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером 36:27:0012209:129 в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

Вопрос 21. Рассмотрение заявления ООО «Линком» (ОГРН 1053600107461, 396655, Воронежская область, г. Россошь, ул. Малиновского, 50/3, офис 407) от 13.09.2024 № 52/3-1-17/236 (кадастровый номер 36:27:0012209:127).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:27:0012209:127 Воронежская область, р-н Россошанский, г. Россошь, ул. Малиновского, 50/3б
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	5 161 241,70
Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость
Организация (ИП, частнопрактикующий оценщик), подготовившая отчет об оценке/ сведения о саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является оценщик, подготовивший отчет об оценке рыночной стоимости	ООО «Оценка Черноземья»/ Саморегулируемая организация Ассоциация «Русское общество оценщиков»
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	2 870 235,00

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

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией

ГБУ ВО «ЦГКО ВО» (исх. от 16.09.2024 № 52/3-12/409), согласно которой в Перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром, земельный участок с кадастровым номером 36:27:0012209:127, площадью 2 565 кв. м, имел следующий вид использования по документу: «для производственной базы (основная площадка)». В соответствии с пунктом 55 методических указаний о государственной кадастровой оценке, утвержденных приказом Росреестра от 04.08.2021 № П/0336, данный объект оценки в результате группировки отнесён к 6 сегменту «Производственная деятельность» с присвоением кода расчета вида использования 06:000 «Производственная деятельность», наименование расчетной подгруппы: Все ОНПРОИЗВОДСТВОПРОМГНП.

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

В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:

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

ВЫВОД

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

Председательствующим на голосование вынесен вопрос об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 36:27:0012209:127 в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 21:

Члены комиссии	За	Против
Иволгин Роман Вячеславович	За	
Волков Владимир Викторович	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Калагастова Ольга Александровна	За	

за – 6 членов комиссии;
против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Определить кадастровую стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером 36:27:0012209:127 в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

Вопрос 22. Рассмотрение заявления ООО «Линком» (ОГРН 1053600107461, 396655, Воронежская область, г. Россошь, ул. Малиновского, 50/3, офис 407) от 13.09.2024 № 52/3-1-17/237 (кадастровый номер 36:27:0012209:32).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:27:0012209:32 Воронежская область, г. Россошь, ул. Малиновского, 50/11
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	385 906,74
Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость
Организация (ИП, частнопрактикующий оценщик), подготовившая отчет об оценке/ сведения о саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является оценщик, подготовивший отчет об оценке рыночной стоимости	ООО «Оценка Черноземья»/ Саморегулируемая организация Ассоциация «Русское общество оценщиков»
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	217 086,00

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

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией ГБУ ВО «ЦГКО ВО» (исх. от 16.09.2024 № 52/3-12/409), согласно которой в Перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром, земельный участок с кадастровым номером 36:27:0012209:32, площадью 194 кв. м, имел следующий вид использования по документу: «для производственной базы (основная площадка)». В соответствии с пунктом 55 методических указаний о государственной кадастровой оценке, утвержденных приказом Росреестра от 04.08.2021 № П/0336, данный объект оценки в результате группировки отнесён к 6 сегменту «Производственная деятельность» с присвоением кода расчета вида использования 06:000 «Производственная деятельность», наименование расчетной подгруппы: Все ОН\ПРОИЗВОДСТВО\ПРОМ\ГНП.

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

В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:

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

ВЫВОД

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

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

36:27:0012209:32 в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 22:

Члены комиссии	За	Против
Иволгин Роман Вячеславович	За	
Волков Владимир Викторович	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Калагастова Ольга Александровна	За	

за – 6 членов комиссии;
против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Определить кадастровую стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером 36:27:0012209:32 в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

Вопрос 23. Рассмотрение заявления ООО «Богучарский чугунолитейный завод» (ОГРН 1037706068300, 396790, Воронежская область, г. Богучар, ул. 25 Октября, д.70) от 10.09.2024 № 52/3-1-17/223 (кадастровый номер 36:03:0100067:206).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:03:0100067:206 Воронежская область, Богучарский район, г. Богучар, ул. 25 Октября, 70В
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	13 768 177,92
Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость
Организация (ИП, частнопрактикующий оценщик), подготовившая отчет об оценке/ сведения о саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является оценщик, подготовивший отчет об оценке рыночной стоимости	Частнопрактикующий оценщик Трюшников Юлия Александровна/ Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков (СМАО)
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	7 775 900,00

Председательствующий сообщил, что состав документов, поданных в

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

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией ГБУ ВО «ЦГКО ВО» (исх. от 16.09.2024 № 52/3-12/409), согласно которой в Перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром, земельный участок с кадастровым номером 36:03:0100067:206, площадью 10 272 кв. м, имел следующий вид использования по документу: «Для общественно-деловых целей. Для размещения производственных помещений». В соответствии с пунктом 55 методических указаний о государственной кадастровой оценке, утвержденных приказом Росреестра от 04.08.2021 № П/0336, данный объект оценки в результате группировки отнесён к 6 сегменту «Производственная деятельность» с присвоением кода расчета вида использования 06:000 «Производственная деятельность», наименование расчетной подгруппы: Все ОНПРОИЗВОДСТВОПРОМГНП.

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

В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:

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

ВЫВОД

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

Председательствующим на голосование вынесен вопрос об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 36:03:0100067:206 в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 23:

Члены комиссии	За	Против
Иволгин Роман Вячеславович	За	
Волков Владимир Викторович	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Калагастова Ольга Александровна	За	

за – 6 членов комиссии;

против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Определить кадастровую стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером 36:03:0100067:206 в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

Вопрос 24. Рассмотрение заявления ООО «Богучарский чугунолитейный

завод» (ОГРН 1037706068300, 396790, Воронежская область, г. Богучар, ул. 25 Октября, д.70) от 10.09.2024 № 52/3-1-17/223 (кадастровый номер 36:03:0100067:207).

Предметом спора является:	
Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:03:0100067:207 Воронежская область, Богучарский район, г. Богучар, ул. 25 Октября, 70
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	7 457 050,88
Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость
Организация (ИП, частнопрактикующий оценщик), подготовившая отчет об оценке/ сведения о саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является оценщик, подготовивший отчет об оценке рыночной стоимости	Частнопрактикующий оценщик Трюшников Юлиа Александровна/ Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков (СМАО)
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	4 732 000,00

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

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией ГБУ ВО «ЦГКО ВО» (исх. от 16.09.2024 № 52/3-12/409), согласно которой в Перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром, земельный участок с кадастровым номером 36:03:0100067:207, площадью 5 528 кв. м, имел следующий вид использования по документу: «Для общественно-деловых целей. Для размещения производственных помещений». В соответствии с пунктом 55 методических указаний о государственной кадастровой оценке, утвержденных приказом Росреестра от 04.08.2021 № П/0336, данный объект оценки в результате группировки отнесён к 6 сегменту «Производственная деятельность» с присвоением кода расчета вида использования 06:000 «Производственная деятельность», наименование расчетной подгруппы: Все ОНПРОИЗВОДСТВОПРОМГНП.

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

В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:

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

ВЫВОД

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

Председательствующим на голосование вынесен вопрос об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 36:03:0100067:207 в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 24:

Члены комиссии	За	Против
Иволгин Роман Вячеславович	За	
Волков Владимир Викторович	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Калагастова Ольга Александровна	За	

за – 6 членов комиссии;
против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Определить кадастровую стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером 36:03:0100067:207 в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

Вопрос 25. Рассмотрение заявления ООО «РоссошьТорг» (ОГРН 1143668077563, 396659, Воронежская область, г. Россошь, ул. Пролетарская, 10) от 10.09.2024 № 52/3-1-17/224 (кадастровый номер 36:27:0011901:10).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:27:0011901:10 Воронежская обл, р-н Россошанский, г. Россошь, ул. Простеева, 17-а
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	8 749 819,39
Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость
Организация (ИП, частнопрактикующий оценщик), подготовившая отчет об оценке/ сведения о саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является оценщик, подготовивший отчет об оценке	Частнопрактикующий оценщик Трюшникова Юлия Александровна/ Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков (СМАО)

рыночной стоимости	
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	5 529 700,00

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

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией ГБУ ВО «ЦГКО ВО» (исх. от 16.09.2024 № 52/3-12/409), согласно которой в Перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром, земельный участок с кадастровым номером 36:27:0011901:10, площадью 1 363,0 кв.м, имел следующий вид использования по документу: «Для магазина». В соответствии с пунктом 55 и приложением № 1 к методическим указаниям о государственной кадастровой оценке, утвержденным приказом Росреестра от 04.08.2021 № П/0336, данный объект оценки в результате группировки отнесён к 4 сегменту «Предпринимательство» с присвоением кода расчета вида использования 04:040 «Магазины. Здания, сооружения, помещения, предназначенные для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5 000 кв. м», наименование расчетной подгруппы: Все ОНПРЕДПРИНИМАТЕЛЬСТВО\6 ГНП.

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

В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:

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

ВЫВОД

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

Председательствующим на голосование вынесен вопрос об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 36:27:0011901:10 в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 25:

Члены комиссии	За	Против
Иволгин Роман Вячеславович	За	
Волков Владимир Викторович	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Калагастова Ольга Александровна	За	

за – 6 членов комиссии;

против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Определить кадастровую стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером 36:27:0011901:10 в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

Вопрос 26. Рассмотрение заявления ООО «Копра-Транс» (ОГРН 1053664531821, 396655, Воронежская область, г. Россошь, ул. Пролетарская, д.116, кв.74) от 10.09.2024 № 52/3-1-17/225 (кадастровый номер 36:27:0010417:33).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:27:0010417:33 Воронежская область, р-н Россошанский, г. Россошь, ул. Ростовское шоссе, 30а
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	9 436 916,28
Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость
Организация (ИП, частнопрактикующий оценщик), подготовившая отчет об оценке/ сведения о саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является оценщик, подготовивший отчет об оценке рыночной стоимости	Частнопрактикующий оценщик Трюшниковая Юлия Александровна/ Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков (СМАО)
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	5 667 100,00

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

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией ГБУ ВО «ЦГКО ВО» (исх. от 16.09.2024 № 52/3-12/409), согласно которой в Перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром, земельный участок с кадастровым номером 36:27:0010417:33, площадью 6 787 кв. м, имел следующий вид использования по документу: «Для проектирования и строительства производственной базы». В соответствии с пунктом 55 методических указаний о государственной кадастровой оценке, утвержденных приказом Росреестра от 04.08.2021 № П/0336, данный объект оценки в результате группировки отнесен к 6 сегменту «Производственная деятельность» с присвоением кода расчета вида использования 06:000 «Производственная деятельность», наименование расчетной подгруппы: Все ОНПРОИЗВОДСТВОПРОМГНП.

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

моделирования.

В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:

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

ВЫВОД

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

Председательствующим на голосование вынесен вопрос об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 36:27:0010417:33 в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 26:

Члены комиссии	За	Против
Иволгин Роман Вячеславович	За	
Волков Владимир Викторович	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Калагастова Ольга Александровна	За	

за – 6 членов комиссии;
против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Определить кадастровую стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером 36:27:0010417:33 в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

Вопрос 27. Рассмотрение заявления ООО «Старт» (ОГРН 1053600106450, 394055, г. Воронеж, ул. Ворошилова, д. 5) от 11.09.2024 № 52/3-1-17/226 (кадастровый номер 36:34:0507023:43).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:34:0507023:43 Российская Федерация, Воронежская область, г. Воронеж, ул. Ворошилова, 5
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	27 395 649,00
Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость

<p>Организация (ИП, частнопрактикующий оценщик), подготовившая отчет об оценке/ сведения о саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является оценщик, подготовивший отчет об оценке рыночной стоимости</p>	<p>Частнопрактикующий оценщик Трюшников Юлия Александровна/ Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков (СМАО)</p>
<p>Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)</p>	<p>20 211 000,00</p>

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

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией администрации городского округа город Воронеж (вх. от 16.09.2024 №52/3-1-19/101), согласно которой администрация городского округа город Воронеж считает нецелесообразным уменьшение кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 36:34:0507023:43.

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией ГБУ ВО «ЦГКО ВО» (исх. от 16.09.2024 № 52/3-12/409), согласно которой в Перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром, земельный участок с кадастровым номером 36:34:0507023:43, площадью 2 745 кв. м, имел следующий вид использования по документу: «Торгово-офисные помещения». В соответствии с пунктом 55 методических указаний о государственной кадастровой оценке, утвержденных приказом Росреестра от 04.08.2021 № П/0336, данный объект оценки в результате группировки отнесён к 4 сегменту «Предпринимательство» с присвоением кода расчета вида использования 04:040 «Магазины. Здания, сооружения, помещения, предназначенные для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5 000 кв. м», наименование расчетной подгруппы: Все ОН\ПРЕДПРИНИМАТЕЛЬСТВО\Воронеж.

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

В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:

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

При определении корректировки на местоположение в пределах населенного пункта (сс.50-51) не учтены различия объектов оценки и аналогов по фактору удаленности от центра города.

При составлении отчета нарушено требование ст. 11 Федерального закона

№ 135-ФЗ от 29.07.1998 «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», согласно которой отчет не должен допускать неоднозначное толкование или вводить в заблуждение.

Расположение аналога №2 внутри районов города необоснованно определено только как район многоквартирной жилой застройки/район крупной автомагистрали (сс. 50-51), тогда как рядом расположена промышленная зона.

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 36:34:0507023:43.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 27:

Члены комиссии	За	Против
Иволгин Роман Вячеславович	За	
Волков Владимир Викторович	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Калагастова Ольга Александровна	За	

за – 6 членов комиссии;

против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Отклонить заявление.

Вопрос 28. Рассмотрение заявления ООО «Росток» (ОГРН 1043600023257, 394006, г. Воронеж, ул. Бахметьева, 1) от 11.09.2024 № 52/3-1-17/227 (кадастровый номер 36:34:0507020:59).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:34:0507020:59 Российская Федерация, Воронежская область, г. Воронеж, ул. Бахметьева, 1
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	69 225 483,32
Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость
Организация (ИП, частнопрактикующий оценщик), подготовившая отчет об оценке/	Частнопрактикующий оценщик Трюшников Юлиа Александровна/ Саморегулируемая межрегиональная

сведения о саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является оценщик, подготовивший отчет об оценке рыночной стоимости	ассоциация оценщиков (СМАО)
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	42 474 000,00

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

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией администрации городского округа город Воронеж (вх. от 16.09.2024 №52/3-1-19/101), согласно которой администрация городского округа город Воронеж считает нецелесообразным уменьшение кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 36:34:0507020:59.

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией ГБУ ВО «ЦГКО ВО» (исх. от 16.09.2024 № 52/3-12/409), согласно которой в Перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром, земельный участок с кадастровым номером 36:34:0507020:59, площадью 6 772 кв. м, имел следующий вид использования по документу: «Здания административно-бытового назначения». В соответствии с пунктом 55 методических указаний о государственной кадастровой оценке, утвержденных приказом Росреестра от 04.08.2021 № П/0336, данный объект оценки в результате группировки отнесён к 4 сегменту «Предпринимательство» с присвоением кода расчета вида использования 04:010 «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 земельного участка рассчитана сравнительным подходом методом статистического (регрессионного) моделирования.

В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:

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

При определении корректировки на местоположение в пределах населенного пункта (сс.50-51) не учтены различия объектов оценки и аналогов по фактору удаленности от центра города.

При составлении отчета нарушено требование ст. 11 Федерального закона № 135-ФЗ от 29.07.1998 «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», согласно которой отчет не должен допускать неоднозначное толкование или вводить в заблуждение.

Расположение аналога №2 внутри районов города необоснованно определено только как район многоквартирной жилой застройки/район крупной автомагистрали (сс. 50-51), тогда как рядом расположена промышленная зона.

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 36:34:0507020:59.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 28:

Члены комиссии	За	Против
Иволгин Роман Вячеславович	За	
Волков Владимир Викторович	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Калагастова Ольга Александровна	За	

за – 6 членов комиссии;
против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Отклонить заявление.

Председательствующий подвел итоги заседания и объявил заседание закрытым.

Председатель комиссии

О.А. Калагастова