



**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 № 5

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

13.05.2024

г. Воронеж, пл. Ленина,
д.12, каб.216

Председатель Комиссии

Ольга Александровна
Калагастова

Секретарь Комиссии

Надежда Александровна
Герасимова

ПРИСУТСТВОВАЛИ:

члены Комиссии:

Заместитель руководителя
Управления Росреестра по Воронежской области
(заместитель председателя)

Роман Вячеславович
Иволгин

Общественный представитель Уполномоченного
по защите прав предпринимателей в Воронежской
области

Марина Владимировна
Сенцова

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

Дмитрий Анатольевич
Цыганков

Заместитель министра финансов
Воронежской области

Владимир Викторович
Волков

Консультант исполнительного аппарата
Ассоциации «Совет муниципальных образований
Воронежской области»

Александр Дмитриевич
Кнуров

Присутствовали:

Директор ГБУ ВО «ЦГКО ВО»

Сергей Николаевич
Третьяков

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

Елена Вячеславовна
Немцова

Собственник объекта недвижимости с
кадастровым номером 36:09:2200016:123

Представитель по доверенности

Елена Вячеславовна
Шпрыкова

Представитель ООО СПК «Вершина»

Руслан Алексеевич
Рохмин

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 09.04.2024 № 52/3-1-17/72 (кадастровый номер 36:27:0011801:1892).

2. Рассмотрение заявления

от 09.04.2024 № 52/3-1-17/73 (кадастровый номер 36:27:0011702:1544).

3. Рассмотрение заявления АО «Научно-производственный центр «ВНИИ Комбикормовой промышленности» (ОГРН 1033600020937, 394026, г. Воронеж, просп. Труда, д. 91) от 09.04.2024 № 52/3-1-17/76 (кадастровый номер 36:34:0209020:152).

4. Рассмотрение заявления АО «Научно-производственный центр «ВНИИ Комбикормовой промышленности» (ОГРН 1033600020937, 394026, г. Воронеж, просп. Труда, д. 91) от 09.04.2024 № 52/3-1-17/76 (кадастровый номер 36:34:0209020:153).

5. Рассмотрение заявления АО «Научно-производственный центр «ВНИИ Комбикормовой промышленности» (ОГРН 1033600020937, 394026, г. Воронеж, просп. Труда, д. 91) от 09.04.2024 № 52/3-1-17/76 (кадастровый номер 36:34:0209020:190).

6. Рассмотрение заявления ООО «Агрокультура Воронеж» (ОГРН 1073610000650, 394016, г. Воронеж, Московский пр-кт, д. 196, офис 418) от 09.04.2024 № 52/3-1-17/78 (кадастровый номер 36:28:4800003:151).

7. Рассмотрение заявления от 09.04.2024 № 52/3-1-17/79 (кадастровый номер 36:25:6945009:269).
8. Рассмотрение заявления от 09.04.2024 № 52/3-1-17/79 (кадастровый номер 36:25:6945009:270).
9. Рассмотрение заявления ООО «АПК Черноземье» (ОГРН 1043664501100, 396650, г. Россошь, ул. Воровского, д. 3) от 10.04.2024 № 52/3-1-17/81 (кадастровый номер 36:27:0011102:6).
10. Рассмотрение заявления ООО «Нововоронежская АЭС-Авто» (ОГРН 1093668017222, 396072, Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Вокзальная, д. 2а) от 12.04.2024 № 52/3-1-17/84 (кадастровый номер 36:33:0003505:50).
11. Рассмотрение заявления ООО «Нововоронежская АЭС-Авто» (ОГРН 1093668017222, 396072, Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Вокзальная, д. 2а) от 12.04.2024 № 52/3-1-17/84 (кадастровый номер 36:33:0003505:175).
12. Рассмотрение заявления ООО «Нововоронежская АЭС-Авто» (ОГРН 1093668017222, 396072, Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Вокзальная, д. 2а) от 12.04.2024 № 52/3-1-17/84 (кадастровый номер 36:33:0000000:431).
13. Рассмотрение заявления ООО «Нововоронежская АЭС-Авто» (ОГРН 1093668017222, 396072, Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Вокзальная, д. 2а) от 12.04.2024 № 52/3-1-17/84 (кадастровый номер 36:33:0003207:172).
14. Рассмотрение заявления ООО «База ПКЦ» (ОГРН 1123668032245, 394028, г. Воронеж, ул. Черепанова, 3, оф. 1) от 15.04.2024 № 52/3-1-17/85 (кадастровый номер 36:34:0304030:4).
15. Рассмотрение заявления от 16.04.2024 № 52/3-1-17/86 (кадастровый номер 36:09:2200016:123).
16. Рассмотрение заявления ЗАО «Мясо-молочный комбинат» (ОГРН 1123668011785, 394065, г. Воронеж, пр-кт Патриотов, д.65Е) от 18.04.2024 № 52/3-1-17/87 (кадастровый номер 36:16:0901038:273).
17. Рассмотрение заявления ЗАО «Мясо-молочный комбинат» (ОГРН 1123668011785, 394065, г. Воронеж, пр-кт Патриотов, д.65Е) от 18.04.2024 № 52/3-1-17/88 (кадастровый номер 36:34:0508001:17758).
18. Рассмотрение заявления ЗАО «Мясо-молочный комбинат» (ОГРН 1123668011785, 394065, г. Воронеж, пр-кт Патриотов, д.65Е) от 18.04.2024 № 52/3-1-17/88 (кадастровый номер 36:34:0508001:82).
19. Рассмотрение заявления от 22.04.2024 № 52/3-1-17/89 (кадастровый номер 36:04:0101050:5).
20. Рассмотрение заявления ООО СПК «Вершина» (ОГРН 1143668060216, 396657, Воронежская область, Россошанский район, г. Россошь, ул. Промышленная, 7) от 25.04.2024 № 52/3-1-17/91 (кадастровый номер 36:27:0010600:49).
21. Рассмотрение заявления АО «ТРАНСНЕФТЬ-ДРУЖБА» (ОГРН 1023202736754, 241020, г. Брянск, ул. Уральская, д. 113) от 25.04.2024 № 52/3-1-17/92 (кадастровый номер 36:16:5500004:1).
22. Рассмотрение заявления ООО «ИНВЕСТ ДЕВЕЛОПМЕНТ 3» (ОГРН 1223600015693, 394018, г. Воронеж, ул. Революции 1905 года, 84а, оф. 107) от 26.04.2024 № 52/3-1-17/93 (кадастровый номер 36:34:0304006:1575).

23. Рассмотрение заявления ООО «ПРОСТОР-АГРО» (ОГРН 1133668036732, 396310, Воронежская область, Новоусманский район, с. Новая Усмань, ул. Солнечная, 20а) от 27.04.2024 № 52/3-1-17/94 (кадастровый номер 36:16:0101007:176).

24. Рассмотрение заявления ООО «ПРОСТОР-АГРО» (ОГРН 1133668036732, 396310, Воронежская область, Новоусманский район, с. Новая Усмань, ул. Солнечная, 20а) от 27.04.2024 № 52/3-1-17/94 (кадастровый номер 36:16:0101007:2066).

25. Рассмотрение заявления ООО «ПРОСТОР-1» (ОГРН 1023600934895, 396310, Воронежская область, Новоусманский район, с. Новая Усмань, ул. Солнечная, 28а) от 27.04.2024 № 52/3-1-17/95 (кадастровый номер 36:16:0101007:1063).

26. Рассмотрение заявления ГСК «ЭЛЕКТРОН» (ОГРН 1023601582025, 394065, г. Воронеж, просп. Патриотов, 11/3) от 27.04.2024 № 52/3-1-17/96 (кадастровый номер 36:34:0508001:135).

27. Рассмотрение заявления ГСК «ЭЛЕКТРОН» (ОГРН 1023601582025, 394065, г. Воронеж, просп. Патриотов, 11/3) от 27.04.2024 № 52/3-1-17/96 (кадастровый номер 36:34:0508001:136).

28. Рассмотрение заявления ООО ПИИТС «ЖелДорИзыскания» (ОГРН 1033600110488, 394065, г. Воронеж, просп. Патриотов, 11а) от 27.04.2024 № 52/3-1-17/97 (кадастровый номер 36:34:0508001:8385).

29. Рассмотрение заявления

от 27.04.2024 № 52/3-1-17/98 (кадастровый номер 36:33:0002402:1888).

30. Рассмотрение заявления

от 27.04.2024 № 52/3-1-17/98 (кадастровый номер 36:33:0002201:1).

31. Рассмотрение заявления

от 27.04.2024 № 52/3-1-17/99 (кадастровый номер 36:04:0102045:57).

32. Рассмотрение заявления

от 27.04.2024 № 52/3-1-17/99 (кадастровый номер 36:04:0102045:542).

33. Рассмотрение заявления ООО «Общепит» (ОГРН 1023601238055, 396655, Воронежская область, г. Россошь, ул. Пролетарская, д. 98) от 27.04.2024 № 52/3-1-17/100 (кадастровый номер 36:27:0012109:1).

34. Рассмотрение заявления ООО «Воронежский завод минерального порошка» (ОГРН 1093668027848, 394036, г. Воронеж, пр-кт Революции, д. 51) от 02.05.2024 № 52/3-1-17/101 (кадастровый номер 36:16:5500001:4777).

35. Рассмотрение заявления

от 02.05.2024 № 52/3-1-17/102 (кадастровый номер 36:34:0209018:1791).

36. Рассмотрение заявления

от 02.05.2024 № 52/3-1-17/103 (кадастровый номер 36:34:0208042:10).

37. Рассмотрение заявления

от 03.05.2024 № 52/3-1-17/104 (кадастровый номер 36:34:0000000:40974).

38. Рассмотрение заявления ООО «Плитка Черноземья» (396311, Воронежская область, Новоусманский район, с. Новая Усмань, ул. Дорожная, д. 1б, оф. 1-1) от 03.05.2024 № 52/3-1-17/105 (кадастровый номер 36:16:5500003:890).

39. Рассмотрение заявления от 03.05.2024 № 52/3-1-17/106 (кадастровый номер 36:34:0508001:17539).

40. Рассмотрение заявления Борисоглебского районного потребительского кооператива (ОГРН 1023600614058, 397160, Воронежская область, г. Борисоглебск, ул. Юбилейная, д. 65 А) от 03.05.2024 № 52/3-1-17/107 (кадастровый номер 36:04:0800009:71).

41. Рассмотрение заявления Борисоглебского районного потребительского кооператива (ОГРН 1023600614058, 397160, Воронежская область, г. Борисоглебск, ул. Юбилейная, д. 65 А) от 03.05.2024 № 52/3-1-17/107 (кадастровый номер 36:04:0700003:53).

42. Рассмотрение заявления Борисоглебского районного потребительского кооператива (ОГРН 1023600614058, 397160, Воронежская область, г. Борисоглебск, ул. Юбилейная, д. 65 А) от 03.05.2024 № 52/3-1-17/107 (кадастровый номер 36:04:2000006:57).

43. Рассмотрение заявления Борисоглебского районного потребительского кооператива (ОГРН 1023600614058, 397160, Воронежская область, г. Борисоглебск, ул. Юбилейная, д. 65 А) от 03.05.2024 № 52/3-1-17/107 (кадастровый номер 36:04:2000014:203).

44. Рассмотрение заявления Борисоглебского районного потребительского кооператива (ОГРН 1023600614058, 397160, Воронежская область, г. Борисоглебск, ул. Юбилейная, д. 65 А) от 03.05.2024 № 52/3-1-17/107 (кадастровый номер 36:04:0400006:105).

45. Рассмотрение заявления ООО «Мукомольный завод «Терновский» (ОГРН 1043659506065, 397110, Воронежская область, Терновский район, с. Терновка, ул. Мельничная, 1) от 03.05.2024 № 52/3-1-17/109 (кадастровый номер 36:30:0101031:102).

46. Рассмотрение заявления ООО «Мукомольный завод «Терновский» (ОГРН 1043659506065, 397110, Воронежская область, Терновский район, с. Терновка, ул. Мельничная, 1) от 03.05.2024 № 52/3-1-17/110 (кадастровый номер 36:30:0101044:4).

47. Рассмотрение заявления ПАО «Латненский элеватор» (ОГРН 1023601313889, 394016, г. Воронеж, просп. Московский, д. 19б, оф. 12) от 03.05.2024 № 52/3-1-17/111 (кадастровый номер 36:28:0200053:84).

48. Рассмотрение заявления ПАО «Латненский элеватор» (ОГРН 1023601313889, 394016, г. Воронеж, просп. Московский, д. 19б, оф. 12) от 03.05.2024 № 52/3-1-17/111 (кадастровый номер 36:28:0200049:5).

49. Рассмотрение заявления ПАО «Латненский элеватор» (ОГРН 1023601313889, 394016, г. Воронеж, просп. Московский, д. 19б, оф. 12) от 03.05.2024 № 52/3-1-17/111 (кадастровый номер 36:28:0200065:5).

Вопрос 1. Рассмотрение заявления

от 09.04.2024 № 52/3-1-17/72 (кадастровый номер 36:27:0011801:1892).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:27:0011801:1892 Воронежская область, р-н Россошанский, г. Россошь, ул. Простеева, 9/1
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	7 892 296,30
Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.
Организация (ИП, частнопрактикующий оценщик), подготовившая отчет об оценке/ сведения о саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является оценщик, подготовивший отчет об оценке рыночной стоимости	ООО «Оценка Черноземья»/ Саморегулируемая организация Ассоциация «Русское общество оценщиков»
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	4 777 208,00

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

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией ГБУ ВО «ЦГКО ВО», согласно которой в Перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром, земельный участок с кадастровым номером 36:27:0011801:1892, площадью 1 186 кв.м, имел следующий вид использования по документу: «Магазин». 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 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 36:27:0011801:1892 в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 1:

Члены комиссии	За	Против
Иволгин Роман Вячеславович	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Волков Владимир Викторович	За	
Кнуров Александр Дмитриевич	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 36:27:0011801:1892 в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

Вопрос 2. Рассмотрение заявления

от 09.04.2024 № 52/3-1-17/73 (кадастровый номер 36:27:0011702:1544).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:27:0011702:1544 Воронежская область, р-н Россошанский, г. Россошь, ул. Мира, 70
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	12 178 042,63
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,	ООО «Оценка Черноземья»/ Саморегулируемая организация Ассоциация «Русское общество оценщиков»

подготовивший отчет об оценке рыночной стоимости	
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	7 723 416,00

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

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией ГБУ ВО «ЦГКО ВО», согласно которой в Перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром, земельный участок с кадастровым номером 36:27:0011702:1544, площадью 1 927 кв.м, имел следующий вид использования по документу: «Магазины». 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\6 ГНП.

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

В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:

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

ВЫВОД

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

Председательствующим на голосование вынесен вопрос об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 36:27:0011702:1544 в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 2:

Члены комиссии	За	Против
Иволгин Роман Вячеславович	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Волков Владимир Викторович	За	
Кнуров Александр Дмитриевич	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 36:27:0011702:1544 в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

Вопрос 3. Рассмотрение заявления АО «Научно-производственный центр «ВНИИ Комбикормовой промышленности» (ОГРН 1033600020937, 394026, г. Воронеж, просп. Труда, д. 91) от 09.04.2024 № 52/3-1-17/76 (кадастровый номер 36:34:0209020:152).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:34:0209020:152 Воронежская область, г Воронеж, пр-кт Труда, 93в
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	33 135 033,74
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	АО «Воронежстройинформ»/ Саморегулируемая организация Ассоциация «Русское общество оценщиков»
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	23 887 812,00

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 03.05.2024 № 52/3-1-19/50), согласно которой администрация городского округа город Воронеж считает нецелесообразным уменьшение кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 36:34:0209020:152.

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией ГБУ ВО «ЦГКО ВО», согласно которой в Перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром, земельный участок с кадастровым номером 36:34:0209020:152, площадью 11 779 кв.м, имел следующий вид использования по документу: «Производственные здания». 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 6 сегменту «Производственная деятельность» с присвоением кода расчета вида использования 06:000 «Производственная деятельность», наименование расчетной подгруппы: Все ОНПРОИЗВОДСТВО\ПРОМ\Воронеж.

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

В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:

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 36:34:0209020:152 в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 3:

Члены комиссии	За	Против
Иволгин Роман Вячеславович	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Волков Владимир Викторович	За	
Кнуров Александр Дмитриевич	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 36:34:0209020:152 в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

Вопрос 4. Рассмотрение заявления АО «Научно-производственный центр «ВНИИ Комбикормовой промышленности» (ОГРН 1033600020937, 394026, г. Воронеж, просп. Труда, д. 91) от 09.04.2024 № 52/3-1-17/76 (кадастровый номер 36:34:0209020:153).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:34:0209020:153 Воронежская область, г Воронеж, пр-кт Труда, 93г
Кадастровая стоимость объекта	23 133 514,32

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	АО «Воронежстройинформ»/ Саморегулируемая организация Ассоциация «Русское общество оценщиков»
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	19 003 348,00

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 03.05.2024 № 52/3-1-19/50), согласно которой администрация городского округа город Воронеж считает нецелесообразным уменьшение кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 36:34:0209020:153.

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией ГБУ ВО «ЦГКО ВО», согласно которой в Перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром, земельный участок с кадастровым номером 36:34:0209020:153, площадью 9 877 кв.м, имел следующий вид использования по документу: «Производственные здания». 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 6 сегменту «Производственная деятельность» с присвоением кода расчета вида использования 06:000 «Производственная деятельность», наименование расчетной подгруппы: Все ОНПРОИЗВОДСТВО\ПРОМ\Воронеж.

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

В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:

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 36:34:0209020:153 в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 4:

Члены комиссии	За	Против
Иволгин Роман Вячеславович	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Волков Владимир Викторович	За	
Кнуров Александр Дмитриевич	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 36:34:0209020:153 в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

Вопрос 5. Рассмотрение заявления АО «Научно-производственный центр «ВНИИ Комбикормовой промышленности» (ОГРН 1033600020937, 394026, г. Воронеж, просп. Труда, д. 91) от 09.04.2024 № 52/3-1-17/76 (кадастровый номер 36:34:0209020:190).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:34:0209020:190 Воронежская область, г Воронеж, пр-кт Труда, 91
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	17 320 422,64
Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.
Организация (ИП, частнопрактикующий оценщик), подготовившая отчет об оценке/ сведения о саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является оценщик, подготовивший отчет об оценке рыночной стоимости	АО «Воронежстройинформ»/ Саморегулируемая организация Ассоциация «Русское общество оценщиков»
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	12 653 844,00

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 03.05.2024 № 52/3-1-19/50), согласно которой администрация городского округа город Воронеж считает нецелесообразным уменьшение кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 36:34:0209020:190.

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией ГБУ ВО «ЦГКО ВО», согласно которой в Перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром, земельный участок с кадастровым номером 36:34:0209020:190, площадью 6 212 кв.м, имел следующий вид использования по документу: «под производственные здания». 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 6 сегменту «Производственная деятельность» с присвоением кода расчета вида использования 06:000 «Производственная деятельность», наименование расчетной подгруппы: Все ОН\ПРОИЗВОДСТВО\ПРОМ\Воронеж.

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

В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:

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 36:34:0209020:190 в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 5:

Члены комиссии	За	Против
Иволгин Роман Вячеславович	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Волков Владимир Викторович	За	
Кнуров Александр Дмитриевич	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 36:34:0209020:190 в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

Вопрос 6. Рассмотрение заявления ООО «Агрокультура Воронеж» (ОГРН 1073610000650, 394016, г. Воронеж, Московский пр-кт, д. 19б, офис 418) от 09.04.2024 № 52/3-1-17/78 (кадастровый номер 36:28:4800003:151).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:28:4800003:151 Воронежская область, Семилукский район, с. Медвежье, ул. Центральная, уч. 1А
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	6 421 296,00
Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.
Организация (ИП, частнопрактикующий оценщик), подготовившая отчет об оценке/ сведения о саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является оценщик, подготовивший отчет об оценке рыночной стоимости	АО «Воронежстройинформ»/ Саморегулируемая организация Ассоциация «Русское общество оценщиков»
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	5 041 350,00

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

Кадастровая стоимость данного объекта рассчитывалась сравнительным

подходом (применение обосновано достаточным количеством информации об аналогах и о ценообразующих факторах) методом статистического (регрессионного) моделирования.

В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:

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 36:28:4800003:151 в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 6:

Члены комиссии	За	Против
Иволгин Роман Вячеславович	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Волков Владимир Викторович	За	
Кнуров Александр Дмитриевич	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 36:28:4800003:151 в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

Вопрос 7. Рассмотрение заявления

09.04.2024 № 52/3-1-17/79 (кадастровый номер 36:25:6945009:269).

от

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:25:6945009:269 Воронежская область, муниципальный район Рамонский, сельское поселение Комсомольское, поселок Петровское, улица Дорожная, земельный участок 35
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	166 586 945,00
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 «АКГ «ИнвестОценка»/ Саморегулируемая организация Ассоциация «Русское общество оценщиков»
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	94 517 827,00

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

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией ГБУ ВО «ЦГКО ВО», согласно которой в Перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром, земельный участок с кадастровым номером 36:25:6945009:269, площадью 305 300 кв.м, имел следующий вид использования по документу: «хранение автотранспорта». В соответствии с пунктом 55 методических указаний о государственной кадастровой оценке, утвержденных приказом Росреестра от 04.08.2021 № П/0336, утвержденным приказом Росреестра от 04.08.2021 № П/0336, данный объект оценки в результате группировки отнесен к 7 сегменту «Транспорт» с присвоением кода расчета вида использования 04:090 «Обслуживание автотранспорта в целом. Размещение постоянных или временных гаражей с несколькими стояночными местами, стоянок (парковок), гаражей, в том числе многоярусных, не указанных в кодах расчета вида использования 02:071, 03:012, 04:021, 04:031», наименование расчетной подгруппы: Все ОН\ТРАНСПОРТ\СНП.

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

В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:

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

ВЫВОД

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

Председательствующим на голосование вынесен вопрос об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 36:25:6945009:269 в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 7:

Члены комиссии	За	Против
Иволгин Роман Вячеславович	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Волков Владимир Викторович	За	
Кнуров Александр Дмитриевич	За	
Калагастова Ольга Александровна	За	

за – 6 членов комиссии;
против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Определить кадастровую стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером 36:25:6945009:269 в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

Вопрос 8. Рассмотрение заявления

от

09.04.2024 № 52/3-1-17/79 (кадастровый номер 36:25:6945009:270).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:25:6945009:270 Воронежская область, р-н Рамонский, п Петровское, ул Дорожная, 19
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	156 383 290,00
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 «АКГ «ИнвестОценка»/ Саморегулируемая организация Ассоциация «Русское общество оценщиков»
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	89 404 870,00

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

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией

ГБУ ВО «ЦГКО ВО», согласно которой в Перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром, земельный участок с кадастровым номером 36:25:6945009:270, площадью 286 600 кв.м, имел следующий вид использования по документу: «Для комплексного освоения в целях жилищного строительства».

При проведении группировки земельных участков в рамках государственной кадастровой оценки в 2022 г. Учреждение располагало сведениями об изменении вида разрешенного использования вышеуказанного земельного участка с «Для комплексного освоения в целях жилищного строительства» на «Хранение автотранспорта», поступившими из филиала публично-правовой компании «Роскадастр» по Воронежской области в рамках статьи 16 Федерального закона от 03.07.2016 № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» предыдущего тура оценки (письмо №10-04668/22 от 14.06.2022), в связи с чем данному объекту недвижимости был присвоен код расчета вида использования 04:090 «Обслуживание автотранспорта в целом. Размещение постоянных или временных гаражей с несколькими стояночными местами, стоянок (парковок), гаражей, в том числе многоярусных, не указанных в кодах расчета вида использования 02:071, 03:012, 04:021, 04:031».

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

В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:

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

ВЫВОД

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

Председательствующим на голосование вынесен вопрос об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 36:25:6945009:270 в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 8:

Члены комиссии	За	Против
Иволгин Роман Вячеславович	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Волков Владимир Викторович	За	
Кнуров Александр Дмитриевич	За	

Калагастова Ольга Александровна	За	
за – 6 членов комиссии; против - 0.		

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Определить кадастровую стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером 36:25:6945009:270 в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

Вопрос 9. Рассмотрение заявления ООО «АПК Черноземье» (ОГРН 1043664501100, 396650, г. Россошь, ул. Воровского, д. 3) от 10.04.2024 № 52/3-1-17/81 (кадастровый номер 36:27:0011102:6).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:27:0011102:6 Воронежская область, р-н Россошанский, г. Россошь, ул. Воровского, 3
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	4 118 328,50
Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.
Организация (ИП, частнопрактикующий оценщик), 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.)	2 414 820,00

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

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией ГБУ ВО «ЦГКО ВО», согласно которой в Перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром, земельный участок с кадастровым номером 36:27:0011102:6, площадью 2 410 кв.м, содержал следующий вид использования по документу: «для 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 сегменту 6 «Производственная деятельность» с присвоением кода расчета вида использования 06:000 «Производственная деятельность», наименование расчетной группы: Все ОН\ПРОИЗВОДСТВО\ПРОМ\ГНП.

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

В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:

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

ВЫВОД

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

Председательствующим на голосование вынесен вопрос об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 36:27:0011102:6 в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 9:

Члены комиссии	За	Против
Иволгин Роман Вячеславович	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Волков Владимир Викторович	За	
Кнуров Александр Дмитриевич	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 36:27:0011102:6 в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

Вопрос 10. Рассмотрение заявления ООО «Нововоронежская АЭС-Авто» (ОГРН 1093668017222, 396072, Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Вокзальная, д. 2а) от 12.04.2024 № 52/3-1-17/84 (кадастровый номер 36:33:0003505:50).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Здание
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:33:0003505:50 Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Вокзальная, д. 2а
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	22 342 717,06

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 «Проф-Оценка»/ Некоммерческое партнерство «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ»
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	14 601 000,00

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

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией ГБУ ВО «ЦГКО ВО», согласно которой в Перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром, объект капитального строительства с кадастровым номером 36:33:0003505:50 содержал следующую информацию о наименовании объекта: «здание - закрытая автостоянка на 54 автомашины», вид объекта недвижимости – Здание; площадь – 3623,2 кв.м, количество этажей (в т.ч. подземных) – 1 (0).

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 группе 3 «Объекты, предназначенные для хранения транспорта» с присвоением подгруппы 0304 «Паркинги», наименование расчетной группы: Все ОН\ОЗС\Затратный подход.

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

В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:

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. Также нарушено требование пп. б п. 22 федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611, согласно которому для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным.

Также 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.

На с. 113 отчета при расчете рыночной стоимости здания - закрытая автостоянка на 54 автомашины состояние оцениваемого здания необоснованно принято как «удовлетворительное».

На сс. 115 и 140 при проведении корректировки на торг необоснованно использовано значение скидки на торг для производственных объектов.

На с. 117 необоснованно применено присвоение коэффициентов при проведении корректировки на статус населенного пункта.

На с. 152 без обоснования использованы коэффициенты капитализации при расчёте в рамках доходного подхода.

ВЫВОД

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

Председательствующим на голосование вынесен вопрос об отклонении заявления о пересмотре кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 36:33:0003505:50.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 10:

Члены комиссии	За	Против
Иволгин Роман Вячеславович	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Волков Владимир Викторович	За	
Кнуров Александр Дмитриевич	За	
Калагастова Ольга Александровна	За	

за – 6 членов комиссии;
против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Отклонить заявление.

Вопрос 11. Рассмотрение заявления ООО «Нововоронежская АЭС-Авто» (ОГРН 1093668017222, 396072, Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Вокзальная, д. 2а) от 12.04.2024 № 52/3-1-17/84 (кадастровый номер 36:33:0003505:175).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Здание
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:33:0003505:175 Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Вокзальная, д. 2а
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	8 363 736,32
Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.
Организация (ИП,	ООО «Проф-Оценка»/

частнопрактикующий оценщик), подготовившая отчет об оценке/ сведения о саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является оценщик, подготовивший отчет об оценке рыночной стоимости	Некоммерческое партнерство «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ»
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	1 157 000,00

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

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией ГБУ ВО «ЦГКО ВО», согласно которой в Перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром, объект капитального строительства с кадастровым номером 36:33:0003505:175 содержит следующую информацию о наименовании объекта: «Автомойка для автобусов и легковых автомобилей ООО "Нововоронежская АЭС-Авто"», вид объекта недвижимости – Здание; площадь – 225 кв.м, Год завершения строительства – 2018, количество этажей (в т.ч. подземных) – 1 (0), Материал наружных стен – Сборно-щитовые, Класс конструктивной системы – КС-7_2.

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 группе 4 «Объекты коммерческого назначения, предназначенные для оказания услуг населению, включая многофункционального назначения» с присвоением подгруппы 0407 «Автомойки», наименование расчетной группы: Все ОН\ОЗС\Предпринимательство ВО.

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

В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:

При составлении отчета нарушено требование 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. Также нарушено требование пп. б п. 22 федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611, согласно которому для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным.

Также 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.

На с. 152 без обоснования использованы коэффициенты капитализации при

расчёте в рамках доходного подхода.

ВЫВОД

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

Председательствующим на голосование вынесен вопрос об отклонении заявления о пересмотре кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 36:33:0003505:175.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 11:

Члены комиссии	За	Против
Иволгин Роман Вячеславович	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Волков Владимир Викторович	За	
Кнуров Александр Дмитриевич	За	
Калагастова Ольга Александровна	За	

за – 6 членов комиссии;
против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Отклонить заявление.

Вопрос 12. Рассмотрение заявления ООО «Нововоронежская АЭС-Авто» (ОГРН 1093668017222, 396072, Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Вокзальная, д. 2а) от 12.04.2024 № 52/3-1-17/84 (кадастровый номер 36:33:0000000:431).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Здание
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:33:0000000:431 Воронежская область, город Нововоронеж, Промзона Южная
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	18 687 039,37
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 «Проф-Оценка»/ Некоммерческое партнерство «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ»
Рыночная стоимость, определенная в	5 613 000,00

отчете об оценке (руб.)

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

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией ГБУ ВО «ЦГКО ВО», согласно которой в Перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром, объект капитального строительства с кадастровым номером 36:33:0000000:431 содержит следующую информацию о наименовании объекта: «Здание - столовая на 300 посадочных мест позиция 92 VAE», вид объекта недвижимости – Здание; площадь – 1070,8 кв.м, количество этажей (в т.ч. подземных) – 1 (0).

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 группе 4 «Объекты коммерческого назначения, предназначенные для оказания услуг населению, включая многофункционального назначения» с присвоением подгруппы 0410 «Кафе 750 кв.м (75 человек) и более, производственные столовые, столовые, кухни, кухни-столовые 750 кв.м (75 человек) и более», наименование расчетной группы: Все ОН\ОЗС\Предпринимательство ВО.

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

В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:

При составлении отчета нарушено требование 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. Также нарушено требование пп. б п. 22 федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от от 25.09.2014 № 611, согласно которому для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным.

Также 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.

На сс. 99 и 127 отчета при расчете рыночной стоимости здания столовой на 300 посадочных мест позиция 92 VAE состояние отделки помещений оцениваемого здания без обоснования принято как «требуется косметический ремонт».

На с. 99 отчета при расчете рыночной стоимости здания столовой на 300 посадочных мест позиция 92 VAE состояние отделки помещений аналога № 4 необоснованно принято как «хорошее». Указанное состояние не подтверждено копией объявления, приведенной в приложении.

На с. 101 отчета без обоснования использована корректировка на торг в размере 8%, отсутствует обоснование выбора функции при применении корректировки.

На с. 104 без обоснования проведена корректировка на статус населенного пункта.

На с. 128 отчета без обоснования использована корректировка на торг в размере 7%, отсутствует обоснование выбора функции при ее применении.

На с. 126 использованные аналоги №№ 1 и 2 не сопоставимы с объектом оценки (столовая на 300 посадочных мест позиция 92 VAE/) по функциональному назначению.

На с. 152 без обоснования использовано значение недозагрузки при расчёте в рамках доходного подхода в отношении объекта оценки.

На с. 152 без обоснования использовано значение доли операционных расходов при расчёте в рамках доходного подхода в отношении объекта оценки.

На с. 152 без обоснования использованы коэффициенты капитализации при расчёте в рамках доходного подхода.

ВЫВОД

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

Председательствующим на голосование вынесен вопрос об отклонении заявления о пересмотре кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 36:33:0000000:431.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 12:

Члены комиссии	За	Против
Иволгин Роман Вячеславович	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Волков Владимир Викторович	За	
Кнуров Александр Дмитриевич	За	
Калагастова Ольга Александровна	За	

за – 6 членов комиссии;

против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Отклонить заявление.

Вопрос 13. Рассмотрение заявления ООО «Нововоронежская АЭС-Авто» (ОГРН 1093668017222, 396072, Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Вокзальная, д. 2а) от 12.04.2024 № 52/3-1-17/84 (кадастровый номер 36:33:0003207:172).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Здание
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:33:0003207:172 Воронежская область, г. Нововоронеж, Промзона
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	20 300 373,27
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 «Проф-Оценка»/ Некоммерческое партнерство «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ»
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	5 338 000,00

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

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией ГБУ ВО «ЦГКО ВО», согласно которой в Перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром, объект капитального строительства с кадастровым номером 36:33:0003207:172 содержал следующую информацию о наименовании объекта: «здание - столовая № 3», вид объекта недвижимости – Здание; площадь – 1673,7 кв.м, количество этажей (в т.ч. подземных) – 3 (1).

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 группе 4 «Объекты коммерческого назначения, предназначенные для оказания услуг населению, включая многофункционального назначения» с присвоением подгруппы 0410 «Кафе 750 кв.м (75 человек) и более, производственные столовые, столовые, кухни, кухни-столовые 750 кв.м (75 человек) и более», наименование расчетной группы Все ОН\ОЗС\Предпринимательство ВО.

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

В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:

При составлении отчета нарушено требование 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. Также нарушено требование пп. б п. 22 федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611, согласно которому для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным.

Также 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.

На сс. 106 и 134 отчета при расчете рыночной стоимости здания столовой № 3 состояние отделки помещений оцениваемого здания без обоснования принято как «требуется косметический ремонт», в отчете отсутствует подтверждение указанной информации.

На с. 110 отчета без обоснования использована корректировка на торг в размере 8%, отсутствует обоснование выбора функции при ее применении.

На с. 134 отчета без обоснования использована корректировка на торг в размере 7%, отсутствует обоснование выбора функции при ее применении.

На с. 136 отчета при расчете рыночной стоимости здания - столовая № 3 состояние отделки оцениваемого здания необоснованно принято как «требуется косметический ремонт», в отчете отсутствует подтверждение указанной информации.

На с. 152 без обоснования использовано значение недозагрузки при расчёте в рамках доходного подхода в отношении объекта оценки.

На с. 152 без обоснования использовано значение доли операционных расходов при расчёте в рамках доходного подхода в отношении объекта оценки.

На с. 152 без обоснования использованы коэффициенты капитализации при расчёте в рамках доходного подхода.

ВЫВОД

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

Председательствующим на голосование вынесен вопрос об отклонении заявления о пересмотре кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 36:33:0003207:172.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 13:

Члены комиссии	За	Против
Иволгин Роман Вячеславович	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Волков Владимир Викторович	За	
Кнуров Александр Дмитриевич	За	
Калагастова Ольга Александровна	За	

за – 6 членов комиссии;

против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Отклонить заявление.

Вопрос 14. Рассмотрение заявления ООО «База ПКЦ» (ОГРН 1123668032245, 394028, г. Воронеж, ул. Черепанова, 3, оф. 1) от 15.04.2024 № 52/3-1-17/85 (кадастровый номер 36:34:0304030:4).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение	36:34:0304030:4 Воронежская область, г. Воронеж,

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

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

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией администрации городского округа город Воронеж (вх. от 03.05.2024 № 52/3-1-19/50), согласно которой администрация городского округа город Воронеж считает нецелесообразным уменьшение кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 36:34:0304030:4.

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией ГБУ ВО «ЦГКО ВО», согласно которой в Перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром, земельный участок с кадастровым номером 36:34:0304030:4, площадью 21 603 кв.м, содержал следующий вид использования по документу: «Фактически занимаемый предприятием». 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 ОНПРОИЗВОДСТВО\ПРОМ\Воронеж.

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

В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:

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

Информация о наличии у аналога № 3 (сс. 53-55) подъездных путей с твердым

покрытием (с. 72) не подтверждена. Одновременно с этим сведения о наличии асфальтированного подъезда к участку, содержащиеся в объявлении (с. 53), не соответствуют данным фотофиксации, размещенным в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» в приложении «Google Карты».

При составлении отчета нарушено требование п. 8 федерального стандарта оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200, согласно которому для подтверждения полученной из внешних источников информации в отчет об оценке включаются прямые ссылки на страницы сайтов информационно-телекоммуникационной сети «Интернет», на которых размещена информация, а также реквизиты используемых документов и материалов (например, источник, название издания, название статьи, сведения об авторе и дата или период опубликования).

Содержащаяся на с. 70 таблица классификации земельных участков согласно виду разрешенного использования не позволяет идентифицировать данный источник информации, поскольку приведенная ссылка на страницу сайта информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» не активна, тогда как источник, название издания, название статьи, сведения об авторе и дата или период опубликования не указаны.

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

Земельный участок, выбранный в качестве аналога № 1 (сс. 45-49), без обоснования отнесен к одному сегменту рынка с объектом оценки, тогда как информация о возможности его использования аналогично оцениваемому земельному участку не приведена.

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

В рамках обоснования корректировки на местоположение без обоснования приведены данные о протяженности маршрутов от мест расположения объекта оценки и аналогов до центра города (сс. 58-59), тогда как основанием для определения значений коэффициентов, рекомендуемых источником информации, послужило расстояние от объектов до центра города (с. 60).

ВЫВОД

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

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

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 14:

Члены комиссии	За	Против
Иволгин Роман Вячеславович	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	

Волков Владимир Викторович	За	
Кнуров Александр Дмитриевич	За	
Калагастова Ольга Александровна	За	

за – 6 членов комиссии;
против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:
Отклонить заявление.

Вопрос 15. Рассмотрение заявления

от 16.04.2024 № 52/3-1-17/86 (кадастровый номер 36:09:2200016:123).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Здание
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:09:2200016:123 Воронежская область, Грибановский р-н, с Листопадовка, ул Глотова, д 1
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	5 124 007,87
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 Елагин Александр Александрович/ Саморегулируемая организация Ассоциация «Русское общество оценщиков»
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	2 403 000,00

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

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией ГБУ ВО «ЦГКО ВО», согласно которой в Перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром, содержались следующие сведения об объекте недвижимости с кадастровым номером 36:09:2200016:123: площадь – «353,3» кв.м, наименование – «магазин и цех по переработке сельскохозяйственной продукции», количество этажей – 1, материал стен – Кирпичные, класс конструктивной системы – КС-1, группа капитальности – I. 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 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: «Группа 4\Все ОН\ОЗС\ Предпринимательство ВО».

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

В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:

При составлении отчета нарушено требование п. 10 федерального стандарта оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200, в силу которого признание информации достоверной, надежной, существенной и достаточной требует профессионального суждения оценщика, сформированного на основании анализа такой информации.

В отчете отсутствует анализ исследуемого рынка недвижимости, не представлено профессиональное суждение оценщика в отношении анализа фактических данных о ценах сделок и предложений, а также о выборе аналогов.

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

В отчете представлены копии интернет страниц объявлений для аналогов (сс. 103-107 отчета), на которых отсутствуют сведения о дате предложения и характеристиках объектов, в связи с чем невозможно делать выводы о достоверности информации о цене предложения и о характеристиках аналогов, представленных в таблицах расчета на сс.48, 51-60 отчета, актуальных на дату оценки (01.01.2023).

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 отчете необоснованно использован в качестве источника информации о характеристиках объекта оценки и оцениваемых частей (с. 7 отчета) технический паспорт здания от 10.11.2011 инв. № 3348, в то время как на основании данного документа отсутствует возможность достоверной идентификации объекта оценки, поскольку площадь в техническом паспорте и площадь объекта оценки согласно сведениям ЕГРН не совпадают. Кроме того, в отчете имеется информация о реконструкции оцениваемого объекта.

Отсутствует обоснование определения рыночной стоимости оцениваемого здания по частям (сс. 51-61 отчета).

Отсутствует обоснование применения корректировки на тип объекта для объекта оценки как для помещения, в то время как объектом оценки является здание (сс. 51-61 отчета).

В отчете отсутствует анализ соответствия данных справочника оценщика недвижимости-2017 под редакцией Лейфера Л.А. «Земельные участки», Нижний

Новгород, 2017 год, данных справочника оценщика недвижимости-2018 под редакцией Лейфера Л.А., «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», Нижний Новгород, 2018 год, данных Справочника оценщика недвижимости-2018 под редакцией Лейфера Л.А. «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» Нижний Новгород, 2018 год (сс. 33-43 отчета) рыночным условиям на дату оценки (01.01.2023). Применение в расчетах корректировок из справочников оценщика 2017 и 2018 не обосновано.

В отчете отсутствует обоснование проведения расчетов на дату действия цены – март 2024, в то время как дата оценки – 01.01.2023.

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 36:09:2200016:123.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 15:

Члены комиссии	За	Против
Иволгин Роман Вячеславович	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Волков Владимир Викторович	За	
Кнуров Александр Дмитриевич	За	
Калагастова Ольга Александровна	За	

за – 6 членов комиссии;
против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Отклонить заявление.

Вопрос 16. Рассмотрение заявления ЗАО «Мясо-молочный комбинат» (ОГРН 1123668011785, 394065, г. Воронеж, пр-кт Патриотов, д.65Е) от 18.04.2024 № 52/3-1-17/87 (кадастровый номер 36:16:0901038:273).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:16:0901038:273 Воронежская область, р-н Новоусманский, п. Воля, ул. Лесная, уч. 2-а
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	14 734 405,35
Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была

	установлена его кадастровая стоимость.
Организация (ИП, частнопрактикующий оценщик), подготовившая отчет об оценке/ сведения о саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является оценщик, подготовивший отчет об оценке рыночной стоимости	АО «Воронежстройинформ»/ Саморегулируемая организация Ассоциация «Русское общество оценщиков»
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	9 523 395,00

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

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией администрации Новоусманского муниципального района Воронежской области (вх. от 22.04.2024 № 52/3-1-19/41), согласно которой администрация Новоусманского муниципального района Воронежской области не возражает против снижения кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 36:16:0901038:273.

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией ГБУ ВО «ЦГКО ВО», согласно которой в Перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром, земельный участок с кадастровым номером 36:16:0901038:273, площадью 15 435 кв.м, имел следующий вид использования по документу: «для размещения производственной базы, для размещения перерабатывающего комплекса». В соответствии с пунктом 55 методических указаний о государственной кадастровой оценке, утвержденных приказом Росреестра от 04.08.2021 № П/0336, данный объект оценки в результате группировки отнесен к сегменту б «Производственная деятельность» с присвоением кода расчета вида использования 06:000 «Под промышленные предприятия», наименование расчетной группы: Все ОН\ПРОИЗВОДСТВО\ПРОМ\СНП.

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

В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:

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

ВЫВОД

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

Председательствующим на голосование вынесен вопрос об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 36:16:0901038:273 в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 16:

Члены комиссии	За	Против
Иволгин Роман Вячеславович	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Волков Владимир Викторович	За	
Кнуров Александр Дмитриевич	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 36:16:0901038:273 в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

Вопрос 17. Рассмотрение заявления ЗАО «Мясо-молочный комбинат» (ОГРН 1123668011785, 394065, г. Воронеж, пр-кт Патриотов, д.65Е) от 18.04.2024 № 52/3-1-17/88 (кадастровый номер 36:34:0508001:17758).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:34:0508001:17758 Воронежская область, г. Воронеж, пр-кт Патриотов, 65е, 65ц
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	32 995 594,62
Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.
Организация (ИП, частнопрактикующий оценщик), подготовившая отчет об оценке/ сведения о саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является оценщик, подготовивший отчет об оценке рыночной стоимости	АО «Воронежстройинформ»/ Саморегулируемая организация Ассоциация «Русское общество оценщиков»
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	30 311 658,00

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 03.05.2024 № 52/3-1-19/49), согласно которой администрация городского округа город Воронеж считает нецелесообразным уменьшение кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 36:34:0508001:17758.

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией ГБУ ВО «ЦГКО ВО», согласно которой в Перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром, земельный участок с кадастровым номером 36:34:0508001:17758, площадью 21 006 кв.м, имел следующий вид использования по документу: «Промышленные предприятия и коммунально-складские организации III-V классов вредности». В соответствии с пунктом 55 методических указаний о государственной кадастровой оценке, утвержденных приказом Росреестра от 04.08.2021 № П/0336, данный объект оценки в результате группировки отнесен к сегменту 6 «Производственная деятельность» с присвоением кода расчета вида использования 06:000 «Под промышленные предприятия», наименование расчетной группы: Все ОН\ПРОИЗВОДСТВО\ПРОМ\Воронеж.

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

В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:

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

В отчете на с. 58 без обоснования проведена корректировка на дату предложения, в отчете отсутствует анализ зависимости стоимости земельных участков от показателя инфляции.

Отсутствие корректировки на удаление от центра города не обосновано.

В отчете при проведении корректировки на торг без обоснования использовано минимальное значение расширенного интервала.

ВЫВОД

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

Председательствующим на голосование вынесен вопрос об отклонении заявления о пересмотре кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 36:34:0508001:17758.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 17:

Члены комиссии	За	Против
Иволгин Роман Вячеславович	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Волков Владимир Викторович	За	
Кнуров Александр Дмитриевич	За	

Калагастова Ольга Александровна	За	
---------------------------------	----	--

за – 6 членов комиссии;
против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Отклонить заявление.

Вопрос 18. Рассмотрение заявления ЗАО «Мясо-молочный комбинат» (ОГРН 1123668011785, 394065, г. Воронеж, пр-кт Патриотов, д.65Е) от 18.04.2024 № 52/3-1-17/88 (кадастровый номер 36:34:0508001:82).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:34:0508001:82 Российская Федерация, Воронежская область, городской округ город Воронеж, город Воронеж, проспект Патриотов, земельный участок 61б
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	38 632 972,56
Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.
Организация (ИП, частнопрактикующий оценщик), подготовившая отчет об оценке/ сведения о саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является оценщик, подготовивший отчет об оценке рыночной стоимости	АО «Воронежстройинформ»/ Саморегулируемая организация Ассоциация «Русское общество оценщиков»
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	34 206 508,00

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 03.05.2024 № 52/3-1-19/49), согласно которой администрация городского округа город Воронеж считает нецелесообразным уменьшение кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 36:34:0508001:82.

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией ГБУ ВО «ЦГКО ВО», согласно которой в Перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром, земельный участок с кадастровым номером 36:34:0508001:82, площадью 24 556 кв.м, имел следующий вид использования по

документу: «Здание». В соответствии с пунктом 55 методических указаний о государственной кадастровой оценке, утвержденных приказом Росреестра от 04.08.2021 № П/0336, данный объект оценки в результате группировки отнесен к сегменту 6 «Производственная деятельность» с присвоением кода расчета вида использования 06:000 «Под промышленные предприятия», наименование расчетной группы: Все ОН\ПРОИЗВОДСТВО\ПРОМ\Воронеж.

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

В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:

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

В отчете на с. 58 без обоснования проведена корректировка на дату предложения, в отчете отсутствует анализ зависимости стоимости земельных участков от показателя инфляции.

Отсутствие корректировки на удаление от центра города не обосновано.

В отчете при проведении корректировки на торг без обоснования использовано минимальное значение расширенного интервала.

ВЫВОД

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

Председательствующим на голосование вынесен вопрос об отклонении заявления о пересмотре кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 36:34:0508001:82.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 18:

Члены комиссии	За	Против
Иволгин Роман Вячеславович	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Волков Владимир Викторович	За	
Кнуров Александр Дмитриевич	За	
Калагастова Ольга Александровна	За	

за – 6 членов комиссии;

против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Отклонить заявление.

Вопрос 19. Рассмотрение заявления

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:04:0101050:5 Воронежская область, г. Борисоглебск, ул. Пушкинская, 91
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	4 795 140,02
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.)	2 911 500,00

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

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией ГБУ ВО «ЦГКО ВО», согласно которой в Перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром, земельный участок с кадастровым номером 36:04:0101050:5, площадью 2 846 кв.м, имел следующий вид использования по документу: «для организации автостоянки для хранения автомобилей». 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 7 сегменту «Транспорт» с присвоением кода расчета вида использования 04:091 «Обслуживание автотранспорта. Размещение открытых площадок, предназначенных для хранения автотранспорта», наименование расчетной подгруппы: «Все ОН\ТРАНСПОРТ\ГНП».

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

В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:

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

ВЫВОД

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

Председательствующим на голосование вынесен вопрос об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 36:04:0101050:5 в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 19:

Члены комиссии	За	Против
Иволгин Роман Вячеславович	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Волков Владимир Викторович	За	
Кнуров Александр Дмитриевич	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 36:04:0101050:5 в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

Вопрос 20. Рассмотрение заявления ООО СПК «Вершина» (ОГРН 1143668060216, 396657, Воронежская область, Россошанский район, г. Россошь, ул. Промышленная, 7) от 25.04.2024 № 52/3-1-17/91 (кадастровый номер 36:27:0010600:49).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:27:0010600:49 Воронежская область, р-н Россошанский, г. Россошь, ул. Промышленная, 7
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	50 218 560,00
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	32 592 000,00

отчете об оценке (руб.)

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

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией ГБУ ВО «ЦГКО ВО», согласно которой в Перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром, земельный участок с кадастровым номером 36:27:0010600:49, площадью 48 000 кв.м, имел следующий вид использования по документу: «отдельные объекты обслуживания общегородского значения, зеленые насаждения». 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 6 сегменту «Производственная деятельность» с присвоением кода расчета вида использования 06:000 «Производственная деятельность», наименование расчетной подгруппы: «Все ОНПРОИЗВОДСТВОПРОМГНП».

Кадастровая стоимость данного объекта рассчитывалась сравнительным подходом 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 36:27:0010600:49 в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 20:

Члены комиссии	За	Против
Иволгин Роман Вячеславович	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Волков Владимир Викторович	За	
Кнуров Александр Дмитриевич	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 36:27:0010600:49 в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

Вопрос 21. Рассмотрение заявления АО «ТРАНСНЕФТЬ-ДРУЖБА» (ОГРН 1023202736754, 241020, г. Брянск, ул. Уральская, д. 113) от 25.04.2024 № 52/3-1-17/92 (кадастровый номер 36:16:5500004:1).

Предметом спора является:	
Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:16:5500004:1 Российская Федерация, Воронежская область, Новоусманский муниципальный район, Никольское сельское поселение, пос. Софьино, территория ЛПДС Воронеж, 1
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	156 926 026,98
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 «РУСКонсалт»/ Ассоциация СРО «НКСО»
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	85 038 000,00

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

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией ГБУ ВО «ЦГКО ВО», согласно которой в Перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром, земельный участок с кадастровым номером 36:16:5500004:1, площадью 235 561 кв.м, содержал следующий вид использования по документу: «Места перегрузки и хранения сырой нефти, битума, мазута, и других вязких нефтепродуктов и химических грузов». 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 06:091 «Склады. Размещение сооружений, имеющих назначение по временному хранению, распределению и перевалке грузов (за исключением хранения стратегических запасов), не являющихся частями производственных комплексов, на которых был создан груз: нефтехранилища и нефтеналивные станции, газовые хранилища и обслуживающие их газоконденсатные и газоперекачивающие станции», наименование расчетной группы Все ОНПРОИЗВОДСТВОПРОММС.

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

В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:

При составлении отчета нарушено требование федерального стандарта оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200, согласно которому подтверждение полученной из внешних источников информации должно быть выполнено следующим образом: в виде ссылок на источники информации, позволяющих идентифицировать источник информации и определить дату ее появления (публикации) или подготовки. В частности, в отчет об оценке включаются прямые ссылки на страницы сайтов информационно-телекоммуникационной сети «Интернет», на которых размещена информация, а также реквизиты используемых документов и материалов (например, источник, название издания, название статьи, сведения об авторе и дата или период опубликования); в виде материалов и копий документов, информационных источников, которые с высокой вероятностью недоступны или могут быть в будущем недоступны, в частности, по причине изменения этой информации или адреса страницы в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет», отсутствия информации в открытом доступе (например, информация, предоставленная заказчиком оценки) либо доступ к которым происходит на платной основе.

Информация об аналогах, содержащаяся в отчете на с. 47 в таблице 24, не подтверждена копиями интернет-страниц. Одновременно с этим интернет-страница с объявлением о предложении к продаже аналога № 1 недоступна в настоящее время, интернет-страницы с объявлениями о предложении к продаже аналогов №№ 2,3 не содержат сведений о дате опубликования. Таким образом, не подтверждена информация о характеристиках и цене предложения на дату оценки аналога № 1, а также информация о ценах предложения на дату оценки аналогов №№ 2,3.

ВЫВОД

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

Председательствующим на голосование вынесен вопрос об отклонении заявления о пересмотре кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 36:16:5500004:1.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 21:

Члены комиссии	За	Против
Иволгин Роман Вячеславович	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Волков Владимир Викторович	За	
Кнуров Александр Дмитриевич	За	
Калагастова Ольга Александровна	За	

за – 6 членов комиссии;

против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Отклонить заявление.

Вопрос 22. Рассмотрение заявления ООО «ИНВЕСТ ДЕВЕЛОПМЕНТ 3» (ОГРН 1223600015693, 394018, г. Воронеж, ул. Революции 1905 года, 84а, оф. 107) от 26.04.2024 № 52/3-1-17/93 (кадастровый номер 36:34:0304006:1575).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:34:0304006:1575 Воронежская область, г Воронеж, пр-кт Ленинский, 77д
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	1 800 684,00
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 КФ «УПРАВЛЕНИЕ ИНВЕСТИЦИЯМИ»/ Саморегулируемая организация Ассоциация «Межрегиональный союз оценщиков»
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	1 420 000,00

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 06.05.2024 № 52/3-1-19/51), согласно которой администрация городского округа город Воронеж считает нецелесообразным уменьшение кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 36:34:0304006:1575.

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией ГБУ ВО «ЦГКО ВО», согласно которой в Перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром, земельный участок с кадастровым номером 36:34:0304006:1575, площадью 200 кв.м, имел следующий вид использования по документу: «Предприятия общественного питания: рестораны, столовые, кафе, закусочные, бары и т.д.». 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 04:060 «Общественное питание. Здания, сооружения, помещения, используемые в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары)», наименование расчетной подгруппы: «Все ОН\ПРЕДПРИНИМАТЕЛЬСТВО\Воронеж».

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

Изменение вида использования по документу на: «Для строительства магазина товаров первой необходимости», в рамках ст. 15 Федерального закона от 03.07.2016 № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке», не повлекло за собой изменение кадастровой стоимости.

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 36:34:0304006:1575 в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 22:

Члены комиссии	За	Против
Иволгин Роман Вячеславович	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Волков Владимир Викторович	За	
Кнуров Александр Дмитриевич	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 36:34:0304006:1575 в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

Вопрос 23. Рассмотрение заявления ООО «ПРОСТОР-АГРО» (ОГРН 1133668036732, 396310, Воронежская область, Новоусманский район, с. Новая Усмань, ул. Солнечная, 20а) от 27.04.2024 № 52/3-1-17/94 (кадастровый номер 36:16:0101007:176).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:16:0101007:176 Воронежская область, р-н Новоусманский, с Новая Усмань, ул Солнечная, 20 а
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	13 842 180,00
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 Юлиа Александровна/ Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков (СМАО)
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	8 838 000,00

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

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией ГБУ ВО «ЦГКО ВО», согласно которой в Перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром, земельный участок с кадастровым номером 36:16:0101007:176, площадью 9 000 кв.м, имел следующий вид использования по документу: «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 отнесен к сегменту 6 «Производственная деятельность» с присвоением кода расчета вида использования 06:000 «Производственная деятельность», наименование расчетной группы: Все ОН\ ПРОИЗВОДСТВО \ ПРОМ \ ГНП.

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

В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:

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; требование п. 22б 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; 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.

На с. 56 отчета при описании корректировки на форму участка оценщик

утверждает, что объект оценки в отличие от аналогов имеет неправильную форму. При этом для аналога № 2 в рамках отчета отсутствует подтверждение информации в отношении формы данного земельного участка. Таким образом, корректировка на форму участка для аналога № 2 применена необоснованно.

Отсутствует обоснование применения корректировки на наличие асфальтированного подъезда для аналога № 2 – представленные копии интернет-страниц на с. 58 отчета не отражают информацию о качестве подъезда к данному земельному участку.

ВЫВОД

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

Председательствующим на голосование вынесен вопрос об отклонении заявления о пересмотре кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 36:16:0101007:176.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 23:

Члены комиссии	За	Против
Иволгин Роман Вячеславович	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Волков Владимир Викторович	За	
Кнуров Александр Дмитриевич	За	
Калагастова Ольга Александровна	За	

за – 6 членов комиссии;
против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Отклонить заявление.

Вопрос 24. Рассмотрение заявления ООО «ПРОСТОР-АГРО» (ОГРН 1133668036732, 396310, Воронежская область, Новоусманский район, с. Новая Усмань, ул. Солнечная, 20а) от 27.04.2024 № 52/3-1-17/94 (кадастровый номер 36:16:0101007:2066).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:16:0101007:2066 Воронежская область, р-н Новоусманский, с Новая Усмань, ул Солнечная, 20б
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	8 537 532,48
Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.
Организация (ИП,	Частнопрактикующий оценщик

частнопрактикующий оценщик), подготовившая отчет об оценке/ сведения о саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является оценщик, подготовивший отчет об оценке рыночной стоимости	Трюшникова Юлия Александровна/ Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков (СМАО)
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	5 735 200,00

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

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией ГБУ ВО «ЦГКО ВО», согласно которой в Перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром, земельный участок с кадастровым номером 36:16:0101007:2066, площадью 5 552 кв.м, имел следующий вид использования по документу: «хранение и переработка сельскохозяйственной продукции». 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 01:150 «Хранение и переработка сельскохозяйственной продукции. Размещение зданий, сооружений, используемых для производства, хранения, первичной и глубокой переработки сельскохозяйственной продукции», наименование расчетной группы: Все ОН\ПРОИЗВОДСТВО\ПРОМ\ГНП.

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

В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:

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; требование п. 22б 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; 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.

На с. 56 отчета при описании корректировки на форму участка оценщик

утверждает, что объект оценки в отличие от аналогов имеет неправильную форму. При этом для аналога № 2 в рамках отчета отсутствует подтверждение информации в отношении формы данного земельного участка. Таким образом, корректировка на форму участка для аналога № 2 применена необоснованно.

Отсутствует обоснование применения корректировки на наличие асфальтированного подъезда для аналога № 2 – представленные копии интернет-страниц на с. 58 отчета не отражают информацию о качестве подъезда к данному земельному участку.

ВЫВОД

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

Председательствующим на голосование вынесен вопрос об отклонении заявления о пересмотре кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 36:16:0101007:2066.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 24:

Члены комиссии	За	Против
Иволгин Роман Вячеславович	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Волков Владимир Викторович	За	
Кнуров Александр Дмитриевич	За	
Калагастова Ольга Александровна	За	

за – 6 членов комиссии;
против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Отклонить заявление.

Вопрос 25. Рассмотрение заявления ООО «ПРОСТОР-1» (ОГРН 1023600934895, 396310, Воронежская область, Новоусманский район, с. Новая Усмань, ул. Солнечная, 28а) от 27.04.2024 № 52/3-1-17/95 (кадастровый номер 36:16:0101007:1063).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:16:0101007:1063 Воронежская область, р-н Новоусманский, с. Новая Усмань, ул. Солнечная, 28д
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	16 829 401,68
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

частнопрактикующий оценщик), подготовившая отчет об оценке/ сведения о саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является оценщик, подготовивший отчет об оценке рыночной стоимости	Трюшникова Юлия Александровна/ Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков (СМАО)
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	10 815 900,00

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

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией ГБУ ВО «ЦГКО ВО», согласно которой в Перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром, земельный участок с кадастровым номером 36:16:0101007:1063, площадью 11 116 кв.м, имел следующий вид использования по документу: «для размещения производственных объектов». 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 б «Производственная деятельность» с присвоением кода расчета вида использования 06:000 «Производственная деятельность», наименование расчетной группы: Все ОН\ПРОИЗВОДСТВО\ПРОМ\ГНП.

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

В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:

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

ВЫВОД

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

Председательствующим на голосование вынесен вопрос об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 36:16:0101007:1063 в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 25:

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

Кнуров Александр Дмитриевич	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 36:16:0101007:1063 в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

Вопрос 26. Рассмотрение заявления ГСК «ЭЛЕКТРОН» (ОГРН 1023601582025, 394065, г. Воронеж, просп. Патриотов, 11/3) от 27.04.2024 № 52/3-1-17/96 (кадастровый номер 36:34:0508001:135).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:34:0508001:135 Воронежская область, г Воронеж, в коммунальной зоне южнее пр Патриотов, уч №3
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	523 519 647,46
Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.
Организация (ИП, частнопрактикующий оценщик), подготовившая отчет об оценке/ сведения о саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является оценщик, подготовивший отчет об оценке рыночной стоимости	Частнопрактикующий оценщик Трюшникова Юлия Александровна/ Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков (СМАО)
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	352 029 000,00

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 06.05.2024 № 52/3-1-19/51), согласно которой администрация городского округа город Воронеж считает нецелесообразным уменьшение кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 36:34:0508001:135.

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией ГБУ ВО «ЦГКО ВО», согласно которой в Перечне объектов оценки,

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

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

В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:

При составлении отчета нарушено требование федерального стандарта оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200, согласно которому подтверждение полученной из внешних источников информации должно быть выполнено следующим образом: в виде ссылок на источники информации, позволяющих идентифицировать источник информации и определить дату ее появления (публикации) или подготовки. В частности, в отчет об оценке включаются прямые ссылки на страницы сайтов информационно-телекоммуникационной сети «Интернет», на которых размещена информация, а также реквизиты используемых документов и материалов (например: источник, название издания, название статьи, сведения об авторе и дата или период опубликования); в виде материалов и копий документов, информационных источников, которые с высокой вероятностью недоступны или могут быть в будущем недоступны, в частности, по причине изменения этой информации или адреса страницы в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет», отсутствия информации в открытом доступе (например: информация, предоставленная заказчиком оценки) либо доступ к которым происходит на платной основе; такое раскрытие информации делается с учетом ограничений, связанных с конфиденциальностью информации.

Источник информации, использованный для определения величины корректировки на площадь земельного участка (с. 53), недоступен в настоящее время в телекоммуникационной сети «Интернет», тогда как копия электронной страницы данного информационного источника, позволяющая идентифицировать данный источник информации, а также дату его публикации и подготовки, в отчет не включена.

ВЫВОД

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

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

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 26:

Члены комиссии	За	Против
Иволгин Роман Вячеславович	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Волков Владимир Викторович	За	
Кнуров Александр Дмитриевич	За	
Калагастова Ольга Александровна	За	

за – 6 членов комиссии;
против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Отклонить заявление.

Вопрос 27. Рассмотрение заявления ГСК «ЭЛЕКТРОН» (ОГРН 1023601582025, 394065, г. Воронеж, просп. Патриотов, 11/3) от 27.04.2024 № 52/3-1-17/96 (кадастровый номер 36:34:0508001:136).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:34:0508001:136 Воронежская область, г Воронеж, в коммунальной зоне южнее пр Патриотов уч №4
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	338 872 818,60
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 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.)	241 446 000,00

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 06.05.2024 № 52/3-1-19/51), согласно которой администрация городского округа город Воронеж считает

нецелесообразным уменьшение кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 36:34:0508001:136.

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

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

В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:

При составлении отчета нарушено требование федерального стандарта оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200, согласно которому подтверждение полученной из внешних источников информации должно быть выполнено следующим образом: в виде ссылок на источники информации, позволяющих идентифицировать источник информации и определить дату ее появления (публикации) или подготовки. В частности, в отчет об оценке включаются прямые ссылки на страницы сайтов информационно-телекоммуникационной сети «Интернет», на которых размещена информация, а также реквизиты используемых документов и материалов (например: источник, название издания, название статьи, сведения об авторе и дата или период опубликования); в виде материалов и копий документов, информационных источников, которые с высокой вероятностью недоступны или могут быть в будущем недоступны, в частности, по причине изменения этой информации или адреса страницы в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет», отсутствия информации в открытом доступе (например: информация, предоставленная заказчиком оценки) либо доступ к которым происходит на платной основе; такое раскрытие информации делается с учетом ограничений, связанных с конфиденциальностью информации.

Источник информации, использованный для определения величины корректировки на площадь земельного участка (с. 53), недоступен в настоящее время в телекоммуникационной сети «Интернет», тогда как копия электронной страницы данного информационного источника, позволяющая идентифицировать данный источник информации, а также дату его публикации и подготовки, в отчет не включена.

ВЫВОД

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

Председательствующим на голосование вынесен вопрос об отклонении

заявления о пересмотре кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 36:34:0508001:136.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 27:

Члены комиссии	За	Против
Иволгин Роман Вячеславович	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Волков Владимир Викторович	За	
Кнуров Александр Дмитриевич	За	
Калагастова Ольга Александровна	За	

за – 6 членов комиссии;
против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:
Отклонить заявление.

Вопрос 28. Рассмотрение заявления ООО ПИИТС «ЖелДорИзыскания» (ОГРН 1033600110488, 394065, г. Воронеж, просп. Патриотов, 11а) от 27.04.2024 № 52/3-1-17/97 (кадастровый номер 36:34:0508001:8385).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:34:0508001:8385 Воронежская область, г Воронеж, пр-кт Патриотов, 11 а
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	30 802 886,50
Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.
Организация (ИП, частнопрактикующий оценщик), подготовившая отчет об оценке/ сведения о саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является оценщик, подготовивший отчет об оценке рыночной стоимости	Частнопрактикующий оценщик Трюшникова Юлия Александровна/ Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков (СМАО)
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	26 773 000,00

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 06.05.2024 № 52/3-1-19/51), согласно которой администрация городского округа город Воронеж считает нецелесообразным уменьшение кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 36:34:0508001:8385.

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией ГБУ ВО «ЦГКО ВО», согласно которой в Перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром, земельный участок с кадастровым номером 36:34:0508001:8385, площадью 11 815 кв.м, имел следующий вид использования по документу: «производственная база V класса вредности». 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 ОН\ПРОИЗВОДСТВО\ПРОМ\Воронеж.

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

В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:

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

ВЫВОД

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

Председательствующим на голосование вынесен вопрос об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 36:34:0508001:8385 в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 28:

Члены комиссии	За	Против
Иволгин Роман Вячеславович	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Волков Владимир Викторович	За	
Кнуров Александр Дмитриевич	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 36:34:0508001:8385 в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

Вопрос 29. Рассмотрение заявления

от 27.04.2024 № 52/3-1-17/98 (кадастровый номер 36:33:0002402:1888).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:33:0002402:1888 Воронежская область, г Нововоронеж, ул Космонавтов, 43-б
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	5 781 024,70
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	Частнопрактикующий оценщик Трюшниковая Юлия Александровна/ Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков (СМАО)
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	3 452 100,00

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

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией ГБУ ВО «ЦГКО ВО», согласно которой в Перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром, земельный участок с кадастровым номером 36:33:0002402:1888, площадью 913 кв.м, имел следующий вид использования по документу: «предприятие торговли». 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 04:040 «Магазины. Здания, сооружения, помещения, предназначенные для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв.м», наименование расчетной группы ПРЕДПРИНИМАТЕЛЬСТВО\6 ГНП. Кадастровая стоимость данного объекта рассчитывалась сравнительным подходом (применение обосновано достаточным количеством информации об аналогах и о ценообразующих факторах) методом статистического (регрессионного) моделирования.

В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:

При составлении отчета нарушено требование ст. 11 Федерального закона от

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

Корректирующие коэффициенты из использованного источника информации без обоснования применены к ценам аналогов №№ 1, 2, 3 (с. 42-45), расположенных в населенных пунктах, существенно различающихся по численности населения (с. 54) с населенным пунктом расположения объекта оценки, что противоречит рекомендациям, содержащимся в данном источнике информации; одновременно с этим, численность населения в населенных пунктах расположения аналогов не достигает нижней границы диапазона, установленного используемым источником информации (с. 136, 137 Справочника оценщика недвижимости - 2022. «Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение» под ред. Л. А. Лейфера, по состоянию на 2021 год).

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.

Отсутствует обоснование отказа от применения корректировки на обеспеченность земельного участка подведенными к его границе инженерными коммуникациями (с. 55). Документы, на которые ссылается оценщик (Постановление Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 25.06.2013 г. №10761/11, федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611), не содержат информацию, подтверждающую сопоставимость аналогов и объекта оценки по указанному фактору.

ВЫВОД

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

Председательствующим на голосование вынесен вопрос об отклонении заявления о пересмотре кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 36:33:0002402:1888.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 29:

Члены комиссии	За	Против
Иволгин Роман Вячеславович	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Волков Владимир Викторович	За	
Кнуров Александр Дмитриевич	За	
Калагастова Ольга Александровна	За	

за – 6 членов комиссии;

против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Отклонить заявление.

Вопрос 30. Рассмотрение заявления

от 27.04.2024 № 52/3-1-17/98 (кадастровый номер 36:33:0002201:1).

Предметом спора является:	
Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:33:0002201:1 Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Победы, 3б
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	4 762 140,80
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	Частнопрактикующий оценщик Трюшниковая Юлия Александровна/ Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков (СМАО)
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	2 958 200,00

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

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией ГБУ ВО «ЦГКО ВО», согласно которой в Перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром, земельный участок с кадастровым номером 36:33:0002201:1, площадью 727 кв.м, имел следующий вид использования по документу: «эксплуатация торгового павильона «Триумф»». 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 04:040 «Магазины. Здания, сооружения, помещения, предназначенные для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв.м», наименование расчетной группы ПРЕДПРИНИМАТЕЛЬСТВО\6 ГНП. Кадастровая стоимость данного объекта рассчитывалась сравнительным подходом (применение обосновано достаточным количеством информации об аналогах и о ценообразующих факторах) методом статистического (регрессионного) моделирования.

В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:

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

Корректирующие коэффициенты из использованного источника информации без обоснования применены к ценам аналогов №№ 1, 2, 3 (с. 42-45), расположенных в населенных пунктах, существенно различающихся по численности населения (с. 54) с населенным пунктом расположения объекта оценки, что противоречит рекомендациям, содержащимся в данном источнике информации; одновременно с этим, численность населения в населенных пунктах расположения аналогов не достигает нижней границы диапазона, установленного используемым источником информации (с. 136, 137 Справочника оценщика недвижимости - 2022. «Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение» под ред. Л. А. Лейфера, по состоянию на 2021 год).

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.

Отсутствует обоснование отказа от применения корректировки на обеспеченность земельного участка подведенными к его границе инженерными коммуникациями (с. 55). Документы, на которые ссылается оценщик (Постановление Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 25.06.2013 г. №10761/11, федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611), не содержат информацию, подтверждающую сопоставимость аналогов и объекта оценки по указанному фактору.

ВЫВОД

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

Председательствующим на голосование вынесен вопрос об отклонении заявления о пересмотре кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 36:33:0002201:1.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 30:

Члены комиссии	За	Против
Иволгин Роман Вячеславович	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Волков Владимир Викторович	За	
Кнуров Александр Дмитриевич	За	
Калагастова Ольга Александровна	За	

за – 6 членов комиссии;
против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Отклонить заявление.

Вопрос 31. Рассмотрение заявления

от 27.04.2024 № 52/3-1-

17/99 (кадастровый номер 36:04:0102045:57).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:04:0102045:57 Воронежская область, Городской округ Борисоглебский, город Борисоглебск, улица Матросовская, земельный участок 144/4
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	14 725 124,15
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.)	8 986 000,00

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

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией ГБУ ВО «ЦГКО ВО», согласно которой в Перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром, земельный участок с кадастровым номером 36:04:0102045:57, площадью 8 657 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 отнесён к 6 сегменту «Производственная деятельность» с присвоением кода расчета вида использования 06:000 «Производственная деятельность», наименование расчетной подгруппы: «Все ОНПРОИЗВОДСТВО\ПРОМ\ГНП».

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

В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:

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

ВЫВОД

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

Председательствующим на голосование вынесен вопрос об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 36:04:0102045:57 в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 31:

Члены комиссии	За	Против
Иволгин Роман Вячеславович	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Волков Владимир Викторович	За	
Кнуров Александр Дмитриевич	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 36:04:0102045:57 в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

Вопрос 32. Рассмотрение заявления

от 27.04.2024 № 52/3-1-

17/99 (кадастровый номер 36:04:0102045:542).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:04:0102045:542 Воронежская область, Городской округ Борисоглебский, город Борисоглебск, улица Чкалова, земельный участок 74А/1
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	15 432 949,10
Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.
Организация (ИП, частнопрактикующий оценщик),	Частнопрактикующий оценщик Трюшников Юлиа Александровна/

подготовившая отчет об оценке/ сведения о саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является оценщик, подготовивший отчет об оценке рыночной стоимости	Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков (СМАО)
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	9 275 200,00

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

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией ГБУ ВО «ЦГКО ВО», согласно которой в Перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром, земельный участок с кадастровым номером 36:04:0102045:542, площадью 9 005 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 отнесён к 6 сегменту «Производственная деятельность» с присвоением кода расчета вида использования 06:000 «Производственная деятельность», наименование расчетной подгруппы: «Все ОНПРОИЗВОДСТВО\ПРОМ\ГНП».

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

В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:

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

ВЫВОД

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

Председательствующим на голосование вынесен вопрос об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 36:04:0102045:542 в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 32:

Члены комиссии	За	Против
Иволгин Роман Вячеславович	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Волков Владимир Викторович	За	
Кнуров Александр Дмитриевич	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 36:04:0102045:542 в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

Вопрос 33. Рассмотрение заявления ООО «Общепит» (ОГРН 1023601238055, 396655, Воронежская область, г. Россошь, ул. Пролетарская, д. 98) от 27.04.2024 № 52/3-1-17/100 (кадастровый номер 36:27:0012109:1).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:27:0012109:1 Воронежская область, р-н Россошанский, г. Россошь, ул. Пролетарская, 98
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	15 386 541,48
Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.
Организация (ИП, частнопрактикующий оценщик), подготовившая отчет об оценке/ сведения о саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является оценщик, подготовивший отчет об оценке рыночной стоимости	Частнопрактикующий оценщик Трюшников Юлиа Александровна/ Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков (СМАО)
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	8 937 800,00

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

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией ГБУ ВО «ЦГКО ВО», согласно которой в Перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром, земельный участок с кадастровым номером 36:27:0012109:1, площадью 2 367 кв.м, имел следующий вид использования по документу: «Для ресторана». 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 04:060 «Общественное питание. Здания, сооружения, помещения, используемые в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары)», наименование расчетной

подгруппы: «Все ОН\ПРЕДПРИНИМАТЕЛЬСТВО\6 ГНП».

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

В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:

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

ВЫВОД

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

Председательствующим на голосование вынесен вопрос об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 36:27:0012109:1 в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 33:

Члены комиссии	За	Против
Иволгин Роман Вячеславович	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Волков Владимир Викторович	За	
Кнуров Александр Дмитриевич	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 36:27:0012109:1 в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

Вопрос 34. Рассмотрение заявления ООО «Воронежский завод минерального порошка» (ОГРН 1093668027848, 394036, г. Воронеж, пр-кт Революции, д. 51) от 02.05.2024 № 52/3-1-17/101 (кадастровый номер 36:16:5500001:4777).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:16:5500001:4777 Воронежская область, Новоусманский район, с/п Отрадненское, п Отрадное, Российская Федерация, в 750 м от поворота с магистрали М-4 "Дон" на п Отрадное
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	30 479 330,30
Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта

	недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.
Организация (ИП, частнопрактикующий оценщик), подготовившая отчет об оценке/ сведения о саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является оценщик, подготовивший отчет об оценке рыночной стоимости	ООО «Оценка и консалтинг»/ Саморегулируемая организация оценщиков «Союз «Федерация Специалистов Оценщиков»
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	18 931 000,00

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

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией ГБУ ВО «ЦГКО ВО», согласно которой в Перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром, земельный участок с кадастровым номером 36:16:5500001:4777, площадью 19 885 кв.м, имел следующий вид использования по документу: «Склад, складские площадки». 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 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 ОНПРОИЗВОДСТВОПРОМСНП».

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

В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:

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

ВЫВОД

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

Председательствующим на голосование вынесен вопрос об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 36:16:5500001:4777 в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 34:

Члены комиссии	За	Против
Иволгин Роман Вячеславович	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Волков Владимир Викторович	За	
Кнуров Александр Дмитриевич	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 36:16:5500001:4777 в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

Вопрос 35. Рассмотрение заявления

от 02.05.2024 № 52/3-1-17/102 (кадастровый номер 36:34:0209018:1791).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:34:0209018:1791 Воронежская область, г. Воронеж, пр-кт Труда
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	21 248 610,00
Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.
Организация (ИП, частнопрактикующий оценщик), подготовившая отчет об оценке/ сведения о саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является оценщик, подготовивший отчет об оценке рыночной стоимости	ООО «Оценка и консалтинг»/ Саморегулируемая организация оценщиков «Союз «Федерация Специалистов Оценщиков»
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	13 008 000,00

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 06.05.2024 № 52/3-1-19/51), согласно которой администрация городского округа город Воронеж считает нецелесообразным уменьшение кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 36:34:0209018:1791.

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией ГБУ ВО «ЦГКО ВО», согласно которой в Перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром, земельный участок с кадастровым номером 36:34:0209018:1791, площадью 3000 кв.м, имел следующий вид использования по документу: «Обеспечение занятий спортом в помещениях». В соответствии с пунктом 55 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 3 сегменту «Общественное использование» с присвоением кода расчета вида использования 05:010 «Спорт в целом. Здания, сооружения, помещения, используемые в качестве спортивных клубов, спортивных залов, бассейнов, устройство площадок для занятия спортом и физкультурой (беговые дорожки, спортивные сооружения, теннисные корты, поля для спортивной игры, автодромы, мотодромы, трамплины, трассы и спортивные стрельбища), в том числе водным спортом (причалы и сооружения, необходимые для водных видов спорта и хранения соответствующего инвентаря)», наименование расчетной подгруппы: Все ОН\ СОЦ\ Воронеж.

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

В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:

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

В отчете без обоснования использованы сведения о градостроительных регламентах, неактуальных на дату проведения оценки. В градостроительных регламентах, актуальных на 01.01.2022, основные виды разрешенного использования (ВРИ) в зоне расположения аналогов, схожие с ВРИ объекта оценки, отсутствуют.

Отсутствует обоснование применения корректирующего коэффициента в размере 2,7% к аналогам №№ 1-3 (с. 61 отчета), в то время как согласно таблице, приведенной в отчете (с. 61), корректировка для данных аналогов составляет 4%.

На сс. 59-60 при проведении корректировки на дату оценки без обоснования использовано значение индекса инфляции для корректировки стоимости объекта недвижимости. В отчете отсутствует обоснование взаимосвязи изменения стоимости земельных участков под спортивное использование от показателя инфляции.

ВЫВОД

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

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

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 35:

Члены комиссии	За	Против
Иволгин Роман Вячеславович	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Волков Владимир Викторович	За	
Кнуров Александр Дмитриевич	За	
Калагастова Ольга Александровна	За	

за – 6 членов комиссии;
против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Отклонить заявление.

Вопрос 36. Рассмотрение заявления

от 02.05.2024 № 52/3-1-

17/103 (кадастровый номер 36:34:0208042:10).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:34:0208042:10 Воронежская обл, г Воронеж, ул Краснодонская, 23б
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	77 757 865,62
Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.
Организация (ИП, частнопрактикующий оценщик), подготовившая отчет об оценке/ сведения о саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является оценщик, подготовивший отчет об оценке рыночной стоимости	ООО «Оценка и консалтинг»/ Саморегулируемая организация оценщиков «Союз «Федерация Специалистов Оценщиков»
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	48 749 000,00

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 06.05.2024 № 52/3-1-19/51), согласно которой администрация городского округа город Воронеж считает нецелесообразным уменьшение кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 36:34:0208042:10.

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией ГБУ ВО «ЦГКО ВО», согласно которой в Перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром, земельный участок с кадастровым номером 36:34:0208042:10, площадью 12 561 кв.м, имел следующий вид использования по документу: «Спортивный комплекс». 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 3 сегменту «Общественное использование» с присвоением кода расчета вида использования 05:010 «Спорт в целом. Здания, сооружения, помещения, используемые в качестве спортивных клубов, спортивных залов, бассейнов, устройство площадок для занятия спортом и физкультурой (беговые дорожки, спортивные сооружения, теннисные корты, поля для спортивной игры, автодромы, мотодромы, трамплины, трассы и спортивные стрельбища), в том числе водным спортом (причалы и сооружения, необходимые для водных видов спорта и хранения соответствующего инвентаря)», наименование расчетной подгруппы: Все ОН\СОЦ\Воронеж.

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

В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:

При составлении отчета нарушено требование п. 22б 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.

Земельные участки, выбранные в качестве аналогов №№ 2, 3 (с. 53), без обоснования отнесены к одному сегменту рынка с объектом оценки; информация о возможности их использования аналогично оцениваемому земельному участку не приведена.

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

Анализ рынка (сс. 14-46) не содержит интервала значений цен сделок или

предложений с земельными участками из сегмента рынка, к которому относится оцениваемый земельный участок при его фактическом использовании.

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

Корректировка на функциональное назначение земельного участка, примененная к ценам аналогов №№ 2, 3 (с. 57), не соответствует их функциональному назначению (с. 53)

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 36:34:0208042:10.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 36:

Члены комиссии	За	Против
Иволгин Роман Вячеславович	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Волков Владимир Викторович	За	
Кнуров Александр Дмитриевич	За	
Калагастова Ольга Александровна	За	

за – 6 членов комиссии;
против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Отклонить заявление.

Вопрос 37. Рассмотрение заявления

от 03.05.2024 № 52/3-1-17/104 (кадастровый номер 36:34:0000000:40974).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:34:0000000:40974 Российская Федерация, Воронежская область, г Воронеж, ул. Карла Либкнехта, 33в
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	3 572 721,92
Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.
Организация (ИП,	Частнопрактикующий оценщик

частнопрактикующий оценщик), подготовившая отчет об оценке/ сведения о саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является оценщик, подготовивший отчет об оценке рыночной стоимости	Трюшникова Юлия Александровна/ Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков (СМАО)
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	2 783 000,00

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 06.05.2024 № 52/3-1-19/51), согласно которой администрация городского округа город Воронеж считает нецелесообразным уменьшение кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 36:34:0000000:40974.

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

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

В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:

При составлении отчета нарушено требование ст. 11 Федерального закона 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.

На с. 44 отчета оценщик утверждает, что для проведения расчетов отбирались аналоги по следующим критериям: дата предложения, передаваемые права, местоположение, категория земель, назначение, площадь, наличие улучшений, транспортная доступность, расположение относительно автодороги, форма участка,

рельеф, наличие коммуникаций. Однако аналоги № 4, № 6, № 7, представленные на сс. 30-31 отчета, по данным параметрам сопоставимы с объектом оценки. Отказ от использования аналогов № 4, № 6, № 7 не обоснован.

ВЫВОД

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

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

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 37:

Члены комиссии	За	Против
Иволгин Роман Вячеславович	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Волков Владимир Викторович	За	
Кнуров Александр Дмитриевич	За	
Калагастова Ольга Александровна	За	

за – 6 членов комиссии;
против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Отклонить заявление.

Вопрос 38. Рассмотрение заявления ООО «Плитка Черноземья» (396311, Воронежская область, Новоусманский район, с. Новая Усмань, ул. Дорожная, д. 16, оф. 1-1) от 03.05.2024 № 52/3-1-17/105 (кадастровый номер 36:16:5500003:890).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:16:5500003:890 Российская Федерация, Воронежская область, Новоусманский р-н, в 4 км по направлению на юг от центра с Новая Усмань
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	27 005 200,00
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,	Частнопрактикующий оценщик Трюшников Юлиа Александровна/ Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков (СМАО)

подготовивший отчет об оценке рыночной стоимости	
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	16 320 000,00

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

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией ГБУ ВО «ЦГКО ВО», согласно которой в Перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром, земельный участок с кадастровым номером 36:16:5500003:890, площадью 40 000 кв.м, имел следующий вид использования по документу: «сельскохозяйственное использование, производственная деятельность, тяжелая промышленность, легкая промышленность, пищевая промышленность, нефтехимическая промышленность, строительная промышленность, энергетика, связь, склады». 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», наименование расчетной подгруппы: Все ОН\ПРОИЗВОДСТВО\ПРОМ\МС.

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

В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:

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

ВЫВОД

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

Председательствующим на голосование вынесен вопрос об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 36:16:5500003:890 в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 38:

Члены комиссии	За	Против
Иволгин Роман Вячеславович	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Волков Владимир Викторович	За	
Кнуров Александр Дмитриевич	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 36:16:5500003:890 в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

Вопрос 39. Рассмотрение заявления

от

03.05.2024 № 52/3-1-17/106 (кадастровый номер 36:34:0508001:17539).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Здание
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:34:0508001:17539 Российская Федерация, Воронежская область, городской округ город Воронеж, город Воронеж, проспект Патриотов, дом 43н
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	39 661 026,97
Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.
Организация (ИП, частнопрактикующий оценщик), подготовившая отчет об оценке/ сведения о саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является оценщик, подготовивший отчет об оценке рыночной стоимости	ООО «ЦЭО «ЦЕРТА»/ Саморегулируемая организация «Региональная ассоциация оценщиков»
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	20 038 000,00

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 06.05.2024 № 52/3-1-19/51), согласно которой администрация городского округа город Воронеж считает нецелесообразным уменьшение кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 36:34:0508001:17539.

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией ГБУ ВО «ЦГКО ВО», согласно которой в Перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром, объект капитального строительства с кадастровым номером 36:34:0508001:17539 содержал следующую информацию о наименовании объекта: «Автомоечный комплекс», вид объекта недвижимости – Здание; площадь – 854,5 кв.м, количество этажей (в т.ч. подземных) – 2, Материал наружных стен –

Кирпичные, Класс конструктивной системы – КС-1, Группа капитальности – I.

В соответствии с пунктом 55 методических указаний о государственной кадастровой оценке, утвержденных 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 подгруппы 0407 «Автомойки», наименование расчетной группы Все ОН\ОЗС\Предпринимательство ВО.

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

В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:

При составлении отчета нарушено требование 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.

Отказ от использования сравнительного подхода в рамках определения рыночной стоимости объекта оценки не обоснован (с. 142 отчета).

Отсутствует обоснование величины корректировки на расположение внутри населенного пункта в отношении аналога № 3 с учетом его расположения в зоне автомагистралей/зоне индивидуальной жилой застройки, в то время как данный объект расположен вдоль автодороги, не обладающей статусом автомагистрали (с. 108 отчета).

Отсутствует обоснование применения корректировки на тип объекта для объекта оценки как для помещения, в то время как объектом оценки является здание (с. 131 отчета).

Отказ от использования аналогов, представленных в анализе рынка недвижимости (сс. 33-75 отчета), не обоснован.

ВЫВОД

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

Председательствующим на голосование вынесен вопрос об отклонении заявления о пересмотре кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 36:34:0508001:17539.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 39:

Члены комиссии	За	Против
Иволгин Роман Вячеславович	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Волков Владимир Викторович	За	
Кнуров Александр Дмитриевич	За	
Калагастова Ольга Александровна	За	

за – 6 членов комиссии;
против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Отклонить заявление.

Вопрос 40. Рассмотрение заявления Борисоглебского районного потребительского кооператива (ОГРН 1023600614058, 397160, Воронежская область, г. Борисоглебск, ул. Юбилейная, д. 65 А) от 03.05.2024 № 52/3-1-17/107 (кадастровый номер 36:04:0800009:71).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Здание
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:04:0800009:71 Воронежская область, р-н. Борисоглебский, с. Петровское, ул. Почтовая, д. 10
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	4 930 977,78
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 Елагин Александр Александрович/ Саморегулируемая организация Ассоциация «Русское общество оценщиков»
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	2 560 842,00

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

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией ГБУ ВО «ЦГКО ВО», согласно которой в Перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром, объект капитального строительства с кадастровым номером 36:04:0800009:71 содержал следующую информацию о наименовании объекта: «Отдельно стоящее здание (магазин)», вид объекта недвижимости – Здание; площадь – 328,4 кв.м, количество этажей (в т.ч. подземных) – 1 (0), Материал наружных стен – Кирпичные, Класс конструктивной системы – КС-1, Группа капитальности – I.

В соответствии с пунктом 55 методических указаний о государственной кадастровой оценке, утвержденных 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 подгруппы 0402 «Магазины 250 и более кв.м», наименование расчетной группы Все ОН\ОЗС\Предпринимательство ВО.

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

В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:

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

В отчете отсутствует анализ соответствия использованных Справочников оценщика недвижимости, под ред. Лейфера Л.А. за 2017 и 2018 гг., рыночной информации на дату оценки 01.01.2023г. Применение корректировок с использованием указанных Справочников не обосновано.

Для объекта оценки с кадастровым номером 36:04:0800009:71 на с. 58 отчета без обоснования указано расположение относительно красной линии – внутри квартала.

В отчете отсутствует информация о ценах предложений из открытых источников. Информация об аналогах на сс. 176 и 177 отчета не содержит точного адреса или кадастрового номера аналога, соответственно, проверить местоположение и другие характеристики не представляется возможным.

Также 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.

Аналоги для расчета стоимости земельного участка относятся к другому сегменту рынка (индустриальная застройка) сс. 58 – 70 отчета.

Объект оценки расположен в сельском населенном пункте, тогда как все аналоги расположены в городских населенных пунктах. Использование данных аналогов в расчетах не обосновано.

ВЫВОД

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

Председательствующим на голосование вынесен вопрос об отклонении заявления о пересмотре кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 36:04:0800009:71.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 40:

Члены комиссии	За	Против
Иволгин Роман Вячеславович	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	

Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Волков Владимир Викторович	За	
Кнуров Александр Дмитриевич	За	
Калагастова Ольга Александровна	За	

за – 6 членов комиссии;
против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Отклонить заявление.

Вопрос 41. Рассмотрение заявления Борисоглебского районного потребительского кооператива (ОГРН 1023600614058, 397160, Воронежская область, г. Борисоглебск, ул. Юбилейная, д. 65 А) от 03.05.2024 № 52/3-1-17/107 (кадастровый номер 36:04:0700003:53).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Здание
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:04:0700003:53 Воронежская область, р-н. Борисоглебский, п. Миролюбие, ул. Советская, д. 17
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	7 958 108,64
Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.
Организация (ИП, частнопрактикующий оценщик), подготовившая отчет об оценке/ сведения о саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является оценщик, подготовивший отчет об оценке рыночной стоимости	Частнопрактикующий оценщик Елагин Александр Александрович/ Саморегулируемая организация Ассоциация «Русское общество оценщиков»
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	4 732 749,00

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

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией ГБУ ВО «ЦГКО ВО», согласно которой в Перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром, объект капитального строительства с кадастровым номером 36:04:0700003:53 содержал следующую информацию о наименовании объекта: «здание (магазин)», вид объекта недвижимости – Здание; площадь – 557,9 кв.м, количество этажей (в т.ч. подземных) – 1 (0), Материал наружных стен –

Кирпичные, Класс конструктивной системы – КС-1, Группа капитальности – I.

В соответствии с пунктом 55 методических указаний о государственной кадастровой оценке, утвержденных 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 подгруппы 0402 «Магазины 250 и более кв.м», наименование расчетной группы Все ОН\ОЗС\Предпринимательство ВО.

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

В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:

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

В отчете отсутствует анализ соответствия использованных Справочников оценщика недвижимости, под ред. Лейфера Л.А. за 2017 и 2018 гг., рыночной информации на дату оценки 01.01.2023г. Применение корректировок с использованием указанных Справочников не обосновано.

В отчете отсутствует информация о ценах предложений из открытых источников. Информация об аналогах на сс. 176 и 177 отчета не содержит точного адреса или кадастрового номера аналога, соответственно, проверить местоположение и другие характеристики не представляется возможным.

Также 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.

Аналоги для расчета стоимости земельного участка относятся к другому сегменту рынка (индустриальная застройка) сс. 58 – 70 отчета.

Объект оценки расположен в сельском населенном пункте, тогда как все аналоги расположены в городских населенных пунктах. Использование данных аналогов в расчетах не обосновано.

ВЫВОД

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

Председательствующим на голосование вынесен вопрос об отклонении заявления о пересмотре кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 36:04:0700003:53.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 41:

Члены комиссии	За	Против
Иволгин Роман Вячеславович	За	

Сенцова Марина Владимировна	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Волков Владимир Викторович	За	
Кнуров Александр Дмитриевич	За	
Калагастова Ольга Александровна	За	

за – 6 членов комиссии;
против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Отклонить заявление.

Вопрос 42. Рассмотрение заявления Борисоглебского районного потребительского кооператива (ОГРН 1023600614058, 397160, Воронежская область, г. Борисоглебск, ул. Юбилейная, д. 65 А) от 03.05.2024 № 52/3-1-17/107 (кадастровый номер 36:04:2000006:57).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Здание
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:04:2000006:57 Воронежская область, р-н. Борисоглебский, с. Чигорак, ул. Центральная, д. 6
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	5 022 570,24
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 Елагин Александр Александрович/ Саморегулируемая организация Ассоциация «Русское общество оценщиков»
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	2 260 690,00

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

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией ГБУ ВО «ЦГКО ВО», согласно которой в Перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром, объект капитального строительства с кадастровым номером 36:04:2000006:57 содержал следующую информацию о наименовании объекта: «Магазин», вид объекта недвижимости – Здание; площадь – 334,5 кв.м,

количество этажей (в т.ч. подземных) – 1 (0), Материал наружных стен – Кирпичные, Класс конструктивной системы – КС-1, Группа капитальности – I.

В соответствии с пунктом 55 методических указаний о государственной кадастровой оценке, утвержденных 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 подгруппы 0402 «Магазины 250 и более кв.м», наименование расчетной группы Все ОН\ОЗС\Предпринимательство ВО.

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

В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:

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

В отчете отсутствует анализ соответствия использованных Справочников оценщика недвижимости, под ред. Лейфера Л.А. за 2017 и 2018 гг., рыночной информации на дату оценки 01.01.2023г. Применение корректировок с использованием указанных Справочников не обосновано.

В отчете отсутствует информация о ценах предложений из открытых источников. Информация об аналогах на сс. 176 и 177 отчета не содержит точного адреса или кадастрового номера аналога, соответственно, проверить местоположение и другие характеристики не представляется возможным.

Также 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.

Аналоги для расчета стоимости земельного участка относятся к другому сегменту рынка (индустриальная застройка) сс. 58 – 70 отчета.

Объект оценки расположен в сельском населенном пункте, тогда как все аналоги расположены в городских населенных пунктах. Использование данных аналогов в расчетах не обосновано.

ВЫВОД

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

Председательствующим на голосование вынесен вопрос об отклонении заявления о пересмотре кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 36:04:2000006:57 .

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 42:

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

Иволгин Роман Вячеславович	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Волков Владимир Викторович	За	
Кнуров Александр Дмитриевич	За	
Калагастова Ольга Александровна	За	

за – 6 членов комиссии;
против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Отклонить заявление.

Вопрос 43. Рассмотрение заявления Борисоглебского районного потребительского кооператива (ОГРН 1023600614058, 397160, Воронежская область, г. Борисоглебск, ул. Юбилейная, д. 65 А) от 03.05.2024 № 52/3-1-17/107 (кадастровый номер 36:04:2000014:203).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Здание
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:04:2000014:203 Воронежская область, Борисоглебский городской округ, с.Чигорак, улица Проезжая, 32
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	4 106 436,80
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	Частнопрактикующий оценщик Елагин Александр Александрович/ Саморегулируемая организация Ассоциация «Русское общество оценщиков»
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	2 711 499,00

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

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией ГБУ ВО «ЦГКО ВО», согласно которой в Перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром, объект капитального строительства с кадастровым

номером 36:04:2000014:203 содержит следующую информацию о наименовании объекта: «Отдельно стоящее здание», вид объекта недвижимости – Здание; площадь – 154,4 кв.м, год завершения строительства – 2015, количество этажей (в т.ч. подземных) – 1 (0), Материал наружных стен – Крупноблочные, Класс конструктивной системы – КС-3, Группа капитальности – I и (или) II.

В соответствии с пунктом 55 методических указаний о государственной кадастровой оценке, утвержденных 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 подгруппы 0401 «Магазины до 250 кв.м, за исключением киосков, павильонов, ларьков», наименование расчетной группы Все ОН\ОЗС\Предпринимательство ВО.

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

В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:

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

В отчете отсутствует анализ соответствия использованных Справочников оценщика недвижимости, под ред. Лейфера Л.А. за 2017 и 2018 гг., рыночной информации на дату оценки 01.01.2023г. Применение корректировок с использованием указанных Справочников не обосновано.

В отчете отсутствует информация о ценах предложений из открытых источников. Информация об аналогах на сс. 176 и 177 отчета не содержит точного адреса или кадастрового номера аналога, соответственно, проверить местоположение и другие характеристики не представляется возможным.

Также 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.

Аналоги для расчета стоимости земельного участка относятся к другому сегменту рынка (индустриальная застройка) сс. 58 – 70 отчета.

Объект оценки расположен в сельском населенном пункте, тогда как все аналоги расположены в городских населенных пунктах. Использование данных аналогов в расчетах не обосновано.

ВЫВОД

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

Председательствующим на голосование вынесен вопрос об отклонении заявления о пересмотре кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 36:04:2000014:203.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 43:

Члены комиссии	За	Против
Иволгин Роман Вячеславович	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Волков Владимир Викторович	За	
Кнуров Александр Дмитриевич	За	
Калагастова Ольга Александровна	За	

за – 6 членов комиссии;
против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Отклонить заявление.

Вопрос 44. Рассмотрение заявления Борисоглебского районного потребительского кооператива (ОГРН 1023600614058, 397160, Воронежская область, г. Борисоглебск, ул. Юбилейная, д. 65 А) от 03.05.2024 № 52/3-1-17/107 (кадастровый номер 36:04:0400006:105).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Здание
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:04:0400006:105 Воронежская область, р-н Борисоглебский, с.Губари, ул. С. Троцкого, д. 8
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	3 034 112,91
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	Частнопрактикующий оценщик Елагин Александр Александрович/ Саморегулируемая организация Ассоциация «Русское общество оценщиков»
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	1 658 779,00

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

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией

ГБУ ВО «ЦГКО ВО», согласно которой в Перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром, объект капитального строительства с кадастровым номером 36:04:0400006:105 содержал следующую информацию о наименовании объекта: «Отдельно стоящее здание (Магазин)», вид объекта недвижимости – Здание; площадь – 183,7 кв.м, количество этажей (в т.ч. подземных) – 1 (0), Материал наружных стен – Кирпичные, Класс конструктивной системы – КС-1, Группа капитальности – I.

В соответствии с пунктом 55 методических указаний о государственной кадастровой оценке, утвержденных 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 подгруппы 0401 «Магазины до 250 кв.м, за исключением киосков, павильонов, ларьков», наименование расчетной группы Все ОН/ОЗС\Предпринимательство ВО.

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

В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:

При составлении отчета нарушено требование ст. 11 Федерального закона № 135-ФЗ от 29.07.1998 «Об оценочной деятельности в РФ», согласно которой отчет не должен допускать неоднозначное толкование или вводить в заблуждение, а также пп. 3 п. 2 федерального стандарта оценки «Отчет об оценке» (ФСО VI), утвержденного Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 14.04.2022г. № 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.

В отчете отсутствует анализ соответствия использованных Справочников оценщика недвижимости, под ред. Лейфера Л.А. за 2017 и 2018 гг., рыночной информации на дату оценки 01.01.2023г. Применение корректировок с использованием указанных Справочников не обосновано.

В отчете отсутствует информация о ценах предложений из открытых источников. Информация об аналогах на сс. 176 и 177 отчета не содержит точного адреса или кадастрового номера аналога, соответственно, проверить местоположение и другие характеристики не представляется возможным.

Также 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.

Аналоги для расчета стоимости земельного участка относятся к другому сегменту рынка (индустриальная застройка) сс. 58 – 70 отчета.

Объект оценки расположен в сельском населенном пункте, тогда как все аналоги расположены в городских населенных пунктах. Использование данных аналогов в расчетах не обосновано.

ВЫВОД

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

Председательствующим на голосование вынесен вопрос об отклонении заявления о пересмотре кадастровой стоимости объекта недвижимости с

кадастровым номером 36:04:0400006:105.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 44:

Члены комиссии	За	Против
Иволгин Роман Вячеславович	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Волков Владимир Викторович	За	
Кнуров Александр Дмитриевич	За	
Калагастова Ольга Александровна	За	

за – 6 членов комиссии;
против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Отклонить заявление.

Вопрос 45. Рассмотрение заявления ООО «Мукомольный завод «Терновский» (ОГРН 1043659506065, 397110, Воронежская область, Терновский район, с. Терновка, ул. Мельничная, 1) от 03.05.2024 № 52/3-1-17/109 (кадастровый номер 36:30:0101031:102).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:30:0101031:102 Воронежская область, р-н Терновский, с Терновка, ул Мельничная, 1
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	15 976 649,13
Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.
Организация (ИП, частнопрактикующий оценщик), подготовившая отчет об оценке/ сведения о саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является оценщик, подготовивший отчет об оценке рыночной стоимости	АО «Воронежстройинформ»/ Саморегулируемая организация Ассоциация «Русское общество оценщиков»
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	12 733 153,00

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 Терновского муниципального района Воронежской области (вх. от 07.05.2024 № 52/3-1-19/52), согласно которой администрация Терновского муниципального района Воронежской области возражает против снижения кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 36:30:0101031:102.

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией ГБУ ВО «ЦГКО ВО», согласно которой в Перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром, земельный участок с кадастровым номером 36:30:0101031:102, площадью 40 681 кв.м, имел следующий вид использования по документу: «Для размещения 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 отнесён к 6 сегменту «Производственная деятельность» с присвоением кода расчета вида использования 06:000 «Производственная деятельность», наименование расчетной подгруппы: Все ОНПРОИЗВОДСТВОПРОМ\СНП.

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 36:30:0101031:102 в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 45:

Члены комиссии	За	Против
Иволгин Роман Вячеславович	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Волков Владимир Викторович	За	
Кнуров Александр Дмитриевич	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 36:30:0101031:102 в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

Вопрос 46. Рассмотрение заявления ООО «Мукомольный завод «Терновский» (ОГРН 1043659506065, 397110, Воронежская область, Терновский район, с. Терновка, ул. Мельничная, 1) от 03.05.2024 № 52/3-1-17/110 (кадастровый номер 36:30:0101044:4).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:30:0101044:4 Воронежская область, р-н Терновский, с Терновка, ул Трудовая, 11 а
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	25 395 885,45
Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.
Организация (ИП, частнопрактикующий оценщик), подготовившая отчет об оценке/ сведения о саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является оценщик, подготовивший отчет об оценке рыночной стоимости	АО «Воронежстройинформ»/ Саморегулируемая организация Ассоциация «Русское общество оценщиков»
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	18 235 530,00

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

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией администрации Терновского муниципального района Воронежской области (вх. от 07.05.2024 № 52/3-1-19/52), согласно которой администрация Терновского муниципального района Воронежской области возражает против снижения кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 36:30:0101044:4.

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией ГБУ ВО «ЦГКО ВО», согласно которой в Перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром, земельный участок с кадастровым номером 36:30:0101044:4, площадью 64 665 кв.м, имел следующий вид использования по документу: «Для размещения 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 отнесён к 6 сегменту «Производственная деятельность» с присвоением кода расчета вида использования 06:000 «Производственная деятельность», наименование расчетной подгруппы: Все ОНПРОИЗВОДСТВОПРОМ\СНП.

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 36:30:0101044:4 в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 46:

Члены комиссии	За	Против
Иволгин Роман Вячеславович	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Волков Владимир Викторович	За	
Кнуров Александр Дмитриевич	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 36:30:0101044:4 в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

Вопрос 47. Рассмотрение заявления ПАО «Латненский элеватор» (ОГРН 1023601313889, 394016, г. Воронеж, просп. Московский, д. 19б, оф. 12) от 03.05.2024 № 52/3-1-17/111 (кадастровый номер 36:28:0200053:84).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:28:0200053:84 Воронежская область обл., Семилукский р-н., рп. Латная, ул. Ленина, 90 А
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	54 916 543,30
Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.
Организация (ИП, частнопрактикующий оценщик), подготовившая отчет об оценке/	АО «Воронежстройинформ»/ Саморегулируемая организация Ассоциация «Русское общество

сведения о саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является оценщик, подготовивший отчет об оценке рыночной стоимости	оценщиков»
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	35 667 260,00

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

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией ГБУ ВО «ЦГКО ВО», согласно которой в Перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром, земельный участок с кадастровым номером 36:28:0200053:84, площадью 58 090 кв.м, имел следующий вид использования по документу: «Для обслуживания зданий и сооружений». 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 36:28:0200053:84 в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 47:

Члены комиссии	За	Против
Иволгин Роман Вячеславович	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Волков Владимир Викторович	За	
Кнуров Александр Дмитриевич	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 36:28:0200053:84 в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

Вопрос 48. Рассмотрение заявления ПАО «Латненский элеватор» (ОГРН 1023601313889, 394016, г. Воронеж, просп. Московский, д. 19б, оф. 12) от 03.05.2024 № 52/3-1-17/111 (кадастровый номер 36:28:0200049:5).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:28:0200049:5 Воронежская область, р-н Семилукский, рп Латная, ул Ленина, уч №1 б
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	40 883 418,72
Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.
Организация (ИП, частнопрактикующий оценщик), подготовившая отчет об оценке/ сведения о саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является оценщик, подготовивший отчет об оценке рыночной стоимости	АО «Воронежстройинформ»/ Саморегулируемая организация Ассоциация «Русское общество оценщиков»
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	31 101 822,00

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

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией ГБУ ВО «ЦГКО ВО», согласно которой в Перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром, земельный участок с кадастровым номером 36:28:0200049:5, площадью 49 134 кв.м, имел следующий вид использования по документу: «Для обслуживания зданий и сооружений». 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 36:28:0200049:5 в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 48:

Члены комиссии	За	Против
Иволгин Роман Вячеславович	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Волков Владимир Викторович	За	
Кнуров Александр Дмитриевич	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 36:28:0200049:5 в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

Вопрос 49. Рассмотрение заявления ПАО «Латненский элеватор» (ОГРН 1023601313889, 394016, г. Воронеж, просп. Московский, д. 19б, оф. 12) от 03.05.2024 № 52/3-1-17/111 (кадастровый номер 36:28:0200065:5).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:28:0200065:5 Воронежская область, р-н Семилукский, рп Латная, ул Ленина, уч.№99А
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	28 349 462,24
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	АО «Воронежстройинформ»/ Саморегулируемая организация Ассоциация «Русское общество оценщиков»

рыночной стоимости	
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	20 461 456,00

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

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией ГБУ ВО «ЦГКО ВО», согласно которой в Перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром, земельный участок с кадастровым номером 36:28:0200065:5, площадью 28 738 кв.м, имел следующий вид использования по документу: «Для обслуживания зданий и сооружений». 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 36:28:0200065:5 в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 49:

Члены комиссии	За	Против
Иволгин Роман Вячеславович	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Волков Владимир Викторович	За	
Кнуров Александр Дмитриевич	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 36:28:0200065:5 в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

Вопрос 50. Рассматривается вопрос о внесении изменений в Порядок организации работы и ведения делопроизводства в комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости на территории Воронежской области, утвержденный протоколом комиссии от 17.01.2023 № 1 (далее – Порядок). Данные изменения направлены на сокращение бумажного документооборота. При этом за всеми заинтересованными лицами сохраняется право на получение заверенной копии на бумажном носителе.

Предлагаю:

В п. 1.1., п. 1.6., п. 2.1., п. 2.5., п. 3.6., п. 3.8., п. 3.32., п. 3.36., п. 3.42. Порядка, департамент имущественных и земельных отношений заменить на министерство имущественных и земельных отношений.

В п. 3.3. слова «О дате, времени и месте заседаний Комиссии, определяемых ее председателем, члены комиссии извещаются не позднее, чем за пять рабочих дней до даты проведения заседания Комиссии путем направления соответствующих писем на бумажном носителе, а также электронными средствами связи.» заменить словами «О дате, времени и месте заседаний Комиссии, определяемых ее председателем, члены комиссии извещаются не позднее, чем за пять рабочих дней до даты проведения заседания Комиссии путем направления соответствующих писем в виде документа на бумажном носителе или электронного документа».

В п. 3.4. слова «Извещение изготавливается в письменном виде на чистом листе бумаги с соблюдением стандартных правил оформления в соответствии с Инструкцией и подписывается секретарем Комиссии либо председателем Комиссии, а в их отсутствие – заместителем председателя Комиссии» заменить словами «Извещение изготавливается в виде документа на бумажном носителе или электронного документа с соблюдением стандартных правил оформления в соответствии с Инструкцией и подписывается секретарем Комиссии либо председателем Комиссии, а в их отсутствие – заместителем председателя Комиссии».

В п. 3.5. Форму повестки заседания

№ п/п	Заявитель	Кадастровый номер/площадь	Местоположение	Категория/Вид разрешенного использования	Кадастровая стоимость, руб.
1	2	3	4	5	6

Рыночная стоимость, руб.	Отличие рыночной стоимости от кадастровой стоимости, в %	Организация (ИП, частнопрактикующий оценщик), подготовившая отчет об оценке/сведения о саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является оценщик, подготовивший отчет об оценке рыночной стоимости
7	8	9

заменить следующей формой повестки заседания:

№	Заявитель	Кадастровый номер	Площадь, кв.м	Местоположение	Категория/Вид разрешенного использования (Вид объекта недвижимости/Назначение)	Кадастровая стоимость, руб.
1	2	3	4	5	6	7

Рыночная стоимость, руб.	Отличие рыночной стоимости от кадастровой стоимости, в %	Организация (ИП, частнопрактикующий оценщик), подготовившая отчет об оценке/сведения о саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является оценщик, подготовивший отчет об оценке рыночной стоимости
8	9	10

В п. 3.9. слова «Уведомление изготавливается в письменном виде на чистом листе бумаги с соблюдением стандартных правил оформления в соответствии с Инструкцией и подписывается секретарем Комиссии либо председателем Комиссии, а в их отсутствие – заместителем председателя Комиссии.» заменить словами «Уведомление изготавливается в виде документа на бумажном носителе или электронного документа с соблюдением стандартных правил оформления в соответствии с Инструкцией и подписывается секретарем Комиссии либо председателем Комиссии, а в их отсутствие – заместителем председателя Комиссии.»

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 50:

Члены комиссии	За	Против
Иволгин Роман Вячеславович	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Волков Владимир Викторович	За	
Кнуров Александр Дмитриевич	За	
Калагастова Ольга Александровна	За	

за – 6 членов комиссии;

против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Внести предложенные изменения в Порядок организации работы и ведения делопроизводства в комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости на территории Воронежской области, утвержденный протоколом комиссии от 17.01.2023 № 1.

Председательствующий подвел итоги заседания и объявил заседание закрытым.

Председатель комиссии

О.А. Калагастова