



**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 № 11

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

14.11.2024

г. Воронеж, пл. Ленина,
д.12, каб.216

Председатель Комиссии

Ольга Александровна
Калагастова

И.о. секретаря Комиссии

Анна Викторовна
Вдовухина

ПРИСУТСТВОВАЛИ:

члены Комиссии:

Заместитель руководителя

Управления Росреестра по Воронежской области
(заместитель председателя)

Роман Вячеславович
Иволгин

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

Алексей Игоревич
Москалев

Общественный представитель Уполномоченного
по защите прав предпринимателей в Воронежской
области

Марина Владимировна
Сенцова

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

Дмитрий Анатольевич
Цыганков

Заместитель министра финансов
Воронежской области

Владимир Викторович
Волков

Консультант исполнительного аппарата
Ассоциации «Совет муниципальных образований
Воронежской области»

Александр Дмитриевич
Кнуров

Присутствовали:

Заместитель директора ГБУ ВО «ЦГКО ВО»

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

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

ПОВЕСТКА ДНЯ:

1. Рассмотрение заявления ООО «Хреновской конный завод» (ОГРН 1213600014616, 397740, Воронежская область, Бобровский район, с. Слобода, ул. Центральная усадьба конного завода, д. 5, помещ. 10) от 15.10.2024 № 52/3-1-17/275 (кадастровый номер 36:02:3000040:20).

2. Рассмотрение заявления ООО «Хреновской конный завод» (ОГРН 1213600014616, 397740, Воронежская область, Бобровский район, с. Слобода, ул. Центральная усадьба конного завода, д. 5, помещ. 10) от 15.10.2024 № 52/3-1-17/275 (кадастровый номер 36:02:3000040:10).

3. Рассмотрение заявления ООО «Хреновской конный завод» (ОГРН 1213600014616, 397740, Воронежская область, Бобровский район, с. Слобода, ул. Центральная усадьба конного завода, д. 5, помещ. 10) от 15.10.2024 № 52/3-1-17/275 (кадастровый номер 36:02:3000040:17).

4. Рассмотрение заявления ООО «Хреновской конный завод» (ОГРН 1213600014616, 397740, Воронежская область, Бобровский район, с. Слобода, ул. Центральная усадьба конного завода, д. 5, помещ. 10) от 15.10.2024 № 52/3-1-17/275 (кадастровый номер 36:02:3000040:18).

5. Рассмотрение заявления ООО «Хреновской конный завод» (ОГРН 1213600014616, 397740, Воронежская область, Бобровский район, с. Слобода, ул. Центральная усадьба конного завода, д. 5, помещ. 10) от 15.10.2024 № 52/3-1-17/275 (кадастровый номер 36:02:3000040:7).

6. Рассмотрение заявления ООО «Хреновской конный завод» (ОГРН 1213600014616, 397740, Воронежская область, Бобровский район, с. Слобода, ул. Центральная усадьба конного завода, д. 5, помещ. 10) от 15.10.2024 № 52/3-1-17/275 (кадастровый номер 36:02:3000040:9).

7. Рассмотрение заявления АО «Корпорация Гринн» (ОГРН 1024600949185, 241037, Брянская область, г. Брянск, ул. Брянского Фронта, д. 2) от 16.10.2024 № 52/3-1-17/276 (кадастровый номер 36:34:0304032:2683).

8. Рассмотрение заявления
от 21.10.2024 № 52/3-1-17/278
(кадастровый номер 36:05:0100101:110).

9. Рассмотрение заявления ООО «Центрально-Черноземная агропромышленная компания» (ОГРН 1113668006088, 394016, г. Воронеж,

Московский проспект, д. 19б, офис 12) от 22.10.2024 № 52/3-1-17/279 (кадастровый номер 36:21:0100001:1021).

10. Рассмотрение заявления ООО «Виктория Плюс» (ОГРН 1043664504938, 396659, Воронежская область, г. Россошь, ул. Ленина, д. 15) от 24.10.2024 № 52/3-1-17/280 (кадастровый номер 36:27:0990014:4).

11. Рассмотрение заявления
от 25.10.2024 № 52/3-1-17/281
(кадастровый номер 36:28:0104011:2).

12. Рассмотрение заявления ООО «ХолдиГрупп» (ОГРН 1053600214073, 394036, г. Воронеж, пер. Индустриальный, д. 1, неж. пом. I, кабинет 3) от 25.10.2024 № 52/3-1-17/282 (кадастровый номер 36:28:0104011:7).

13. Рассмотрение заявления
от 01.11.2024
№ 52/3-1-17/283 (кадастровый номер 36:32:0100098:56).

14. Рассмотрение заявления ООО «Элегант» (ОГРН 1043600066267, 396790, Воронежская область, г. Богучар, ул. Дзержинского, 1а) от 01.11.2024 № 52/3-1-17/284 (кадастровый номер 36:03:0100072:19).

15. Рассмотрение заявления
от 01.11.2024 № 52/3-1-17/285 (кадастровый номер 36:33:0002402:1888).

16. Рассмотрение заявления
от 01.11.2024 № 52/3-1-17/285 (кадастровый номер 36:33:0002201:1).

17. Рассмотрение заявления ООО «Юпитер» (ОГРН 1067746485575, 111123, г. Москва, ул. Новогиреевская, д. 4А, стр. 6) от 01.11.2024 № 52/3-1-17/286 (кадастровый номер 36:29:0101005:1).

18. Рассмотрение заявления
от 01.11.2024
№ 52/3-1-17/287 (кадастровый номер 36:10:0100243:18).

19. Рассмотрение заявления
от 01.11.2024
№ 52/3-1-17/288 (кадастровый номер 36:10:0100122:80).

20. Рассмотрение заявления
от 01.11.2024
№ 52/3-1-17/288 (кадастровый номер 36:10:0100213:1).

21. Рассмотрение заявления
от 01.11.2024
№ 52/3-1-17/288 (кадастровый номер 36:10:0100120:1).

22. Рассмотрение заявления ООО «Сириус» (ОГРН 1233600013646, 397907, Воронежская область, г. Лиски, ул. 40 лет Октября, д. 68/5, офис 106) от 01.11.2024 № 52/3-1-17/289 (кадастровый номер 36:14:0014001:114).

23. Рассмотрение заявления ООО «Сириус» (ОГРН 1233600013646, 397907, Воронежская область, г. Лиски, ул. 40 лет Октября, д. 68/5, офис 106) от 01.11.2024 № 52/3-1-17/289 (кадастровый номер 36:14:0014001:17).

24. Рассмотрение заявления ООО «Сириус» (ОГРН 1233600013646, 397907, Воронежская область, г. Лиски, ул. 40 лет Октября, д. 68/5, офис 106) от 01.11.2024 № 52/3-1-17/289 (кадастровый номер 36:14:0014001:57).

25. Рассмотрение заявления ОАО «Чугунолитейный завод БКМЗ» (ОГРН 1103604000554, 397160, Воронежская область, г. Борисоглебск, ул. Советская, д. 32, офис 11) от 06.11.2024 № 52/3-1-17/290 (кадастровый номер 36:04:0102052:92).

26. Рассмотрение заявления ООО «Росток» (ОГРН 1043600023257, 394006, г. Воронеж, ул. Бахметьева, 1) от 06.11.2024 № 52/3-1-17/291 (кадастровый номер 36:34:0507020:59).

27. Рассмотрение заявления ООО «Старт» (ОГРН 1053600106450, 394055, г. Воронеж, ул. Ворошилова, 5) от 06.11.2024 № 52/3-1-17/292 (кадастровый номер 36:34:0507023:43).

Вопрос 1. Рассмотрение заявления ООО «Хреновской конный завод» (ОГРН 1213600014616, 397740, Воронежская область, Бобровский район, с. Слобода, ул. Центральная усадьба конного завода, д. 5, помещ. 10) от 15.10.2024 № 52/3-1-17/275 (кадастровый номер 36:02:3000040:20).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:02:3000040:20 Воронежская область, р-н Бобровский, с. Слобода, Центральная усадьба конного завода, 22д
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	2 733 320,58
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.)	1 762 386,00

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

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией ГБУ ВО «ЦГКО ВО» (исх. от 12.11.2024 №52/3-12/481), согласно которой в Перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром, земельный участок с кадастровым номером 36:02:3000040:20, площадью 7374 кв.м, имел следующий вид использования по документу: «Для обслуживания здания «Шорная мастерская»». 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 01:181 «Обеспечение сельскохозяйственного производства. Размещение машинно-транспортных и ремонтных станций, ангаров и гаражей для сельскохозяйственной техники», 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 36:02:3000040:20 в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 1:

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

за – 7 членов комиссии;

против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Определить кадастровую стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером 36:02:3000040:20 в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

Вопрос 2. Рассмотрение заявления ООО «Хреновской конный завод» (ОГРН 1213600014616, 397740, Воронежская область, Бобровский район, с. Слобода, ул. Центральная усадьба конного завода, д. 5, помещ. 10) от 15.10.2024 № 52/3-1-17/275 (кадастровый номер 36:02:3000040:10).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:02:3000040:10 Воронежская область, р-н Бобровский, с. Слобода, Центральная усадьба

	конного завода, 21д
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	1 172 446,08
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.)	823 472,00

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

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией ГБУ ВО «ЦГКО ВО» (исх. от 12.11.2024 №52/3-12/481), согласно которой в Перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром, земельный участок с кадастровым номером 36:02:3000040:10, площадью 22 256 кв.м, имел следующий вид использования по документу: «Для обслуживания сенохранилища». 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 01:087 «Скотоводство. Размещение зданий, сооружений, используемых для содержания и разведения скота, хранения кормов», наименование расчетной подгруппы: Все ОН\ПРОИЗВОДСТВО\СХ Пром.

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 36:02:3000040:10 в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 2:

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

за – 7 членов комиссии;

против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Определить кадастровую стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером 36:02:3000040:10 в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

Вопрос 3. Рассмотрение заявления ООО «Хреновской конный завод» (ОГРН 1213600014616, 397740, Воронежская область, Бобровский район, с. Слобода, ул. Центральная усадьба конного завода, д. 5, помещ. 10) от 15.10.2024 № 52/3-1-17/275 (кадастровый номер 36:02:3000040:17).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:02:3000040:17 Воронежская область, р-н Бобровский, с. Слобода, Центральная усадьба конного завода, 22б
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	1 361 873,40
Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость
Организация (ИП, частнопрактикующий оценщик), подготовившая отчет об оценке/ сведения о саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является оценщик, подготовивший отчет об оценке рыночной стоимости	АО «Воронежстройинформ»/ Саморегулируемая организация Ассоциация «Русское общество оценщиков»
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	956 154,00

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

оценке».

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией ГБУ ВО «ЦГКО ВО» (исх. от 12.11.2024 №52/3-12/481), согласно которой в Перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром, земельный участок с кадастровым номером 36:02:3000040:17, площадью 25 842 кв.м, имел следующий вид использования по документу: «Для обслуживания здания «Первая маточная конюшня»». 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 01:087 «Скотоводство. Размещение зданий, сооружений, используемых для содержания и разведения скота, хранения кормов», наименование расчетной подгруппы: Все ОНПРОИЗВОДСТВО\СХ Пром.

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 36:02:3000040:17 в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 3:

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

за – 7 членов комиссии;

против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Определить кадастровую стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером 36:02:3000040:17 в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

Вопрос 4. Рассмотрение заявления ООО «Хреновской конный завод» (ОГРН 1213600014616, 397740, Воронежская область, Бобровский район, с. Слобода, ул. Центральная усадьба конного завода, д. 5, помещ. 10) от 15.10.2024 № 52/3-1-17/275 (кадастровый номер 36:02:3000040:18).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:02:3000040:18 Воронежская область, р-н Бобровский, с. Слобода, Центральная усадьба конного завода, 22в
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	1 685 760,00
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.)	1 120 000,00

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

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией ГБУ ВО «ЦГКО ВО» (исх. от 12.11.2024 №52/3-12/481), согласно которой в Перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром, земельный участок с кадастровым номером 36:02:3000040:18, площадью 32 000 кв.м, имел следующий вид использования по документу: «Для обслуживания здания «Вторая маточная конюшня»». 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 01:087 «Скотоводство. Размещение зданий, сооружений, используемых для содержания и разведения скота, хранения кормов», наименование расчетной подгруппы: Все ОН\ПРОИЗВОДСТВО\СХ Пром.

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 36:02:3000040:18 в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 4:

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

за – 7 членов комиссии;
против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Определить кадастровую стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером 36:02:3000040:18 в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

Вопрос 5. Рассмотрение заявления ООО «Хреновской конный завод» (ОГРН 1213600014616, 397740, Воронежская область, Бобровский район, с. Слобода, ул. Центральная усадьба конного завода, д. 5, помещ. 10) от 15.10.2024 № 52/3-1-17/275 (кадастровый номер 36:02:3000040:7).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:02:3000040:7 Воронежская область, р-н Бобровский, с. Слобода, Центральная усадьба конного завода, 21а
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	1 762 060,30
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),	АО «Воронежстройинформ»/ Саморегулируемая организация

подготовившая отчет об оценке/ сведения о саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является оценщик, подготовивший отчет об оценке рыночной стоимости	Ассоциация «Русское общество оценщиков»
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	1 168 475,00

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

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией ГБУ ВО «ЦГКО ВО» (исх. от 12.11.2024 №52/3-12/481), согласно которой в Перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром, земельный участок с кадастровым номером 36:02:3000040:7, площадью 33 385 кв.м, имел следующий вид использования по документу: «Для обслуживания здания «Конюшня для жеребят № 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 отнесён к 6 сегменту «Производственная деятельность» с присвоением кода расчета вида использования 01:087 «Скотоводство. Размещение зданий, сооружений, используемых для содержания и разведения скота, хранения кормов», наименование расчетной подгруппы: Все ОН\ПРОИЗВОДСТВО\СХ Пром.

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 36:02:3000040:7 в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 5:

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

Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Калагастова Ольга Александровна	За	

за – 7 членов комиссии;
против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Определить кадастровую стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером 36:02:3000040:7 в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

Вопрос 6. Рассмотрение заявления ООО «Хреновской конный завод» (ОГРН 1213600014616, 397740, Воронежская область, Бобровский район, с. Слобода, ул. Центральная усадьба конного завода, д. 5, помещ. 10) от 15.10.2024 № 52/3-1-17/275 (кадастровый номер 36:02:3000040:9).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:02:3000040:9 Воронежская область, р-н Бобровский, с. Слобода, Центральная усадьба конного завода, 21в
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	1 347 697,10
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), 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.)	946 201,00

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

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией ГБУ ВО «ЦГКО ВО» (исх. от 12.11.2024 №52/3-12/481), согласно которой в Перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром, земельный участок с кадастровым номером 36:02:3000040:9, площадью 25 573 кв.м, имел следующий вид использования по документу: «Для обслуживания здания «Конюшня для рабочих лошадей». 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 01:087 «Скотоводство. Размещение зданий, сооружений, используемых для содержания и разведения скота, хранения кормов», наименование расчетной подгруппы: Все ОНПРОИЗВОДСТВО\СХ Пром.

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 36:02:3000040:9 в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 6:

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

за – 7 членов комиссии;
против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Определить кадастровую стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером 36:02:3000040:9 в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

Вопрос 7. Рассмотрение заявления АО «Корпорация Гринн» (ОГРН 1024600949185, 241037, Брянская область, г. Брянск, ул Брянского Фронта, д. 2) от 16.10.2024 № 52/3-1-17/276 (кадастровый номер 36:34:0304032:2683).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:34:0304032:2683 Воронежская область, г. Воронеж, ул. Брусилова, 4, 4з

Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	172 180 755,63
Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость
Организация (ИП, частнопрактикующий оценщик), подготовившая отчет об оценке/ сведения о саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является оценщик, подготовивший отчет об оценке рыночной стоимости	ООО «ЦЭО «ЦЕРТА»/ Саморегулируемая организация «Региональная ассоциация оценщиков»
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	144 924 000,00

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 06.11.2024 №52/3-1-19/124), согласно которой администрация городского округа город Воронеж считает нецелесообразным уменьшение кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 36:34:0304032:2683.

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией ГБУ ВО «ЦГКО ВО» (исх. от 12.11.2024 №52/3-12/481), согласно которой в Перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром, земельный участок с кадастровым номером 36:34:0304032:2683, площадью 20 631 кв.м, имел следующий вид использования по документу: «торговые комплексы, торговые центры, универмаги». В соответствии с пунктом 55 методических указаний о государственной кадастровой оценке, утвержденных приказом Росреестра от 04.08.2021 № П/0336, данный объект оценки в результате группировки отнесён к 4 сегменту «Предпринимательство» с присвоением кода расчета вида использования 04:020 «Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы). Здания, сооружения, помещения, общей площадью свыше 5 000 кв.м с целью размещения одной или нескольких организаций, осуществляющих продажу товаров и (или) оказание услуг. Включает коды расчета вида использования 04.050 - 04.096», наименование расчетной подгруппы: Все ОН\ПРЕДПРИНИМАТЕЛЬСТВО\Воронеж.

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

В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:

При составлении отчета нарушено требование п. 12 федерального стандарта оценки «Процесс оценки (ФСО № III)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200, согласно которому в процессе оценки оценщик использует информацию, доступную участникам рынка на дату оценки. Информация, которая стала доступна после даты оценки, может быть использована только в следующих случаях: 1) если такая информация отражает

состояние рынка и объекта оценки на дату оценки, соответствует ожиданиям участников рынка на дату оценки (например, статистическая информация, финансовые результаты деятельности компании и другая информация, относящаяся к состоянию объекта оценки и (или) рынка в период до даты оценки или на дату оценки); 2) если использование такой информации допускается в особом порядке в рамках соответствующих специальных стандартов оценки при определении стоимости отдельных видов объектов оценки.

При проведении расчетов на сс. 62, 64, 69 использованы данные Сборника №21 рыночных корректировок и данных, подлежащих использованию при определении стоимости объектов недвижимости, по состоянию на 01.01.2024 (для даты оценки недвижимости в пределах первого полугодия 2024 года), тогда как дата оценки 01.01.2022.

Применение корректировки на условия рынка (изменение цен за период между датами сделки и оценки) необоснованно, так как не учтен зафиксированный рост стоимости земельных участков с дат предложения аналогов и даты оценки.

При составлении отчета нарушено требование п. 10 федерального стандарта оценки «Процесс оценки (ФСО № III)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200, согласно которому в процессе оценки оценщик собирает информацию, достаточную для определения стоимости объекта оценки, принимая во внимание ее достоверность, надежность и существенность для цели оценки. Признание информации достоверной, надежной, существенной и достаточной требует профессионального суждения оценщика, сформированного на основании анализа такой информации.

Корректировка на транспортную доступность не обоснована. Информация о наличии у аналогов №№ 2 и 3 асфальтированного подъезда не подтверждена и противоречит данным Публичной кадастровой карты.

ВЫВОД

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

Председательствующим на голосование вынесен вопрос об отклонении заявления о пересмотре кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 36:34:0304032:2683.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 7:

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

за – 7 членов комиссии;
против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:
Отклонить заявление.

Вопрос 8. Рассмотрение заявления

от 21.10.2024

№ 52/3-1-17/278 (кадастровый номер 36:05:0100101:110).

Предметом спора является:	
Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:05:0100101:110 Воронежская область, Бутурлиновский муниципальный район, Бутурлиновское городское поселение, г. Бутурлиновка, ул. 3 Интернационала, 4 «А»
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	16 803 157,00
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 Трюшниковая Юлия Александровна/ Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков (СМАО)
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	9 891 900,00

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

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией ГБУ ВО «ЦГКО ВО» (исх. от 12.11.2024 №52/3-12/481), согласно которой в Перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром, земельный участок с кадастровым номером 36:05:0100101:110, площадью 2 975 кв.м, имел следующий вид использования по документу: «Общественное питание». В соответствии с пунктом 55 и приложением № 1 методических указаний о государственной кадастровой оценке, утвержденных приказом Росреестра от 04.08.2021 № П/0336, данный объект оценки в результате группировки отнесен 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\Прочие ГПП.

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

В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:

Оформление и содержание отчета об оценке соответствует требованиям

Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», а также требованиям, установленным федеральными стандартами оценки.

ВЫВОД

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

Председательствующим на голосование вынесен вопрос об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 36:05:0100101:110 в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 8:

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

за – 7 членов комиссии;

против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Определить кадастровую стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером 36:05:0100101:110 в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

Вопрос 9. Рассмотрение заявления ООО «Центрально-Черноземная агропромышленная компания» (ОГРН 1113668006088, 394016, г. Воронеж, Московский проспект, д. 19б, офис 12) от 22.10.2024 № 52/3-1-17/279 (кадастровый номер 36:21:0100001:1021).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:21:0100001:1021 Российская Федерация, Воронежская область, Панинский муниципальный район, Панинское городское поселение, рабочий поселок Панино, ул. Чапаева, 24
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	84 433 171,94
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.)	46 488 983,00

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

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией ГБУ ВО «ЦГКО ВО» (исх. от 12.11.2024 №52/3-12/481), согласно которой в Перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром, земельный участок с кадастровым номером 36:21:0100001:1021, площадью 84 989 кв.м, имел следующий вид использования по документу: «производственная деятельность». В соответствии с пунктом 55 методических указаний о государственной кадастровой оценке, утвержденных приказом Росреестра от 04.08.2021 № П/0336, данный объект оценки в результате группировки отнесён к 6 сегменту «Производственная деятельность» с присвоением кода расчета вида использования 06:000 «производственная деятельность», наименование расчетной подгруппы: Все ОН\ПРОИЗВОДСТВО\ПРОМ\ГНП.

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

В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:

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

ВЫВОД

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

Председательствующим на голосование вынесен вопрос об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 36:21:0100001:1021 в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 9:

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

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

за – 7 членов комиссии;
против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Определить кадастровую стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером 36:21:0100001:1021 в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

Вопрос 10. Рассмотрение заявления ООО «Виктория Плюс» (ОГРН 1043664504938, 396659, Воронежская область, г. Россошь, ул. Ленина, д. 15) от 24.10.2024 № 52/3-1-17/280 (кадастровый номер 36:27:0990014:4).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:27:0990014:4 Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир жилой дом. Участок находится примерно в 2300 м., по направлению на юго-восток от ориентира. Почтовый адрес ориентира: Воронежская область, р-н. Россошанский,
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	2 480 091,68
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), подготовившая отчет об оценке/ сведения о саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является оценщик, подготовивший отчет об оценке рыночной стоимости	ООО «Оценка Черноземья»/ Саморегулируемая организация Ассоциация «Русское общество оценщиков»
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	1 427 580,00

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

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией

ГБУ ВО «ЦГКО ВО» (исх. от 12.11.2024 №52/3-12/481), согласно которой в Перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром, земельный участок с кадастровым номером 36:27:0990014:4, площадью 4 532 кв.м, имел следующий вид использования по документу: «Для размещения сезонной базы отдыха». В соответствии с пунктом 55 и приложением № 1 методических указаний о государственной кадастровой оценке, утвержденных приказом Росреестра от 04.08.2021 № П/0336, данный объект оценки в результате группировки отнесён к 5 сегменту «Отдых (рекреация)» с присвоением кода расчета вида использования 05:022 «Туристическое обслуживание. Размещение пансионатов, туристических гостиниц, кемпингов, домов отдыха, не оказывающих услуги по лечению, а также иных зданий, используемых с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них, размещение детских лагерей», наименование расчетной подгруппы: Все ОН\ОТДЫХ\СНП.

Кадастровая стоимость данного земельного участка рассчитана сравнительным подходом 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 неоднозначное толкование или вводить в заблуждение, и требование пп. 3 п. 2 федерального стандарта оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200, согласно которому отчет должен содержать достаточное количество сведений, позволяющее квалифицированному специалисту, не участвовавшему в процессе оценки объекта оценки, понять логику и объем проведенного оценщиком исследования, убедиться в его соответствии заданию на оценку и достаточности для цели оценки.

В качестве анализа рынка по фактическим предложениям о продаже (сс. 33-39 Отчета), а также в качестве аналогов (сс. 57-75 Отчета) взяты объекты, не сопоставимые по своим характеристикам с объектом оценки, в связи с чем уровень цен в сегменте рынка аналогов не соответствует уровню цен в сегменте рынка объекта оценки.

ВЫВОД

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

Председательствующим на голосование вынесен вопрос об отклонении заявления о пересмотре кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 36:27:0990014:4.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 10:

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

Калагастова Ольга Александровна	За	
за – 7 членов комиссии; против - 0.		

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Отклонить заявление.

Вопрос 11. Рассмотрение заявления

от 25.10.2024 № 52/3-1-17/281

(кадастровый номер 36:28:0104011:2).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:28:0104011:2 Воронежская область, р-н Семилукский, г. Семилуки, ул. Рязанцева, 1-а
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	10 018 871,59
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 «Агентство независимой экспертизы собственности»/ Некоммерческое партнерство саморегулируемой организации «Деловой Союз Оценщиков»
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	5 875 000,00

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

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией ГБУ ВО «ЦГКО ВО» (исх. от 12.11.2024 №52/3-12/481), согласно которой в Перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром, земельный участок с кадастровым номером 36:28:0104011:2, площадью 6 353 кв.м, имел следующий вид использования по документу: «Для обслуживания объектов материально-технического, продовольственного снабжения». В соответствии с пунктом 55 и приложением № 1 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 ОНПРОИЗВОДСТВО\ПРОМ\ГНП.

Кадастровая стоимость данного земельного участка рассчитана сравнительным подходом 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 неоднозначное толкование или вводить в заблуждение, и требование пп. 3 п. 2 федерального стандарта оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200, согласно которому отчет должен содержать достаточное количество сведений, позволяющее квалифицированному специалисту, не участвовавшему в процессе оценки объекта оценки, понять логику и объем проведенного оценщиком исследования, убедиться в его соответствии заданию на оценку и достаточности для цели оценки.

В качестве анализа рынка по фактическим предложениям о продаже (с. 21 Отчета), а также в качестве аналогов (сс. 28-29 Отчета) взяты объекты, не сопоставимые по своим характеристикам с объектом оценки, в связи с чем уровень цен в сегменте рынка аналогов не соответствует уровню цен в сегменте рынка объекта оценки.

Оценщик использует информацию о событиях, произошедших после даты оценки. Так, дата оценки – 01.01.2022, а диапазоны средних удельных цен продажи земельных участков под индустриальную застройку по районам Воронежской области представлены по состоянию на конец 2022 года (с. 22 Отчета). Таким образом, данные сведения не могут быть использованы в рамках анализа рынка земельных участков под индустриальную застройку на 01.01.2022.

Источник информации, используемый при определении значений корректировки на торг и на местоположение, не подтвержден (сс. 32, 33 Отчета).

Отсутствует обоснование определения корректировки на местоположение для аналогов №№ 1-3 исходя из минимального значения для объектов под коммерческую застройку в населенных пунктах в ближайшей окрестности областного центра (с. 33 Отчета), в то время как данные объекты являются объектами под индустриальную застройку, расположенными в прочих населенных пунктах в ближайшей окрестности областного центра.

В Отчете имеются арифметические ошибки при расчете рыночной стоимости объекта оценки. В расчетной таблице (сс. 30-32 Отчета) при применении корректировки на назначение к аналогу № 3 применено значение в размере 1,87, в то время как в описании корректировки (с. 34 Отчета) указано значение 0,87.

ВЫВОД

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

Председательствующим на голосование вынесен вопрос об отклонении заявления о пересмотре кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 36:28:0104011:2.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 11:

Члены комиссии	За	Против
Иволгин Роман Вячеславович	За	

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

за – 7 членов комиссии;
против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Отклонить заявление.

Вопрос 12. Рассмотрение заявления ООО «ХолдиГрупп» (ОГРН 1053600214073, 394036, г. Воронеж, пер. Индустриальный, д. 1, неж. пом. I, кабинет 3) от 25.10.2024 № 52/3-1-17/282 (кадастровый номер 36:28:0104011:7).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:28:0104011:7 Воронежская область, р-н Семилукский, г. Семилуки, ул. Рязанцева, 1в
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	11 990 539,74
Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость
Организация (ИП, частнопрактикующий оценщик), подготовившая отчет об оценке/ сведения о саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является оценщик, подготовивший отчет об оценке рыночной стоимости	ООО «Агентство независимой экспертизы собственности»/ Некоммерческое партнерство саморегулируемой организации «Деловой Союз Оценщиков»
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	6 910 000,00

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

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией ГБУ ВО «ЦГКО ВО» (исх. от 12.11.2024 №52/3-12/481), согласно которой в Перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром, земельный участок с кадастровым номером 36:28:0104011:7, площадью 7 554 кв.м, имел следующий вид использования по документу: «Для обслуживания объектов материально-технического, продовольственного снабжения». В соответствии с пунктом 55 и приложением № 1 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 06:040 «Пищевая промышленность. Размещение объектов пищевой промышленности, по переработке сельскохозяйственной продукции способом, приводящим к их переработке в иную продукцию (консервирование, копчение, хлебопечение), в том числе для производства напитков, алкогольных напитков и табачных изделий», наименование расчетной подгруппы: Все ОН\ПРОИЗВОДСТВО\ПРОМ\ГНП.

Кадастровая стоимость данного земельного участка рассчитана сравнительным подходом 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 неоднозначное толкование или вводить в заблуждение, и требование пп. 3 п. 2 федерального стандарта оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200, согласно которому отчет должен содержать достаточное количество сведений, позволяющее квалифицированному специалисту, не участвовавшему в процессе оценки объекта оценки, понять логику и объем проведенного оценщиком исследования, убедиться в его соответствии заданию на оценку и достаточности для цели оценки.

В качестве анализа рынка по фактическим предложениям о продаже (с. 21 Отчета), а также в качестве аналогов (с. 28-29 Отчета) взяты объекты, не сопоставимые по своим характеристикам с объектом оценки, в связи с чем уровень цен в сегменте рынка аналогов не соответствует уровню цен в сегменте рынка объекта оценки.

Оценщик использует информацию о событиях, произошедших после даты оценки. Так, дата оценки – 01.01.2022, а диапазоны средних удельных цен продажи земельных участков под индустриальную застройку по районам Воронежской области представлены по состоянию на конец 2022 года (с. 22 Отчета). Таким образом, данные сведения не могут быть использованы в рамках анализа рынка земельных участков под индустриальную застройку на 01.01.2022.

Источник информации, используемый при определении значений корректировки на торг и на местоположение, не подтвержден (с. 32, 33 Отчета).

Отсутствует обоснование определения корректировки на местоположение для аналогов №№ 1-3 исходя из минимального значения для объектов под коммерческую застройку в населенных пунктах в ближайшей окрестности областного центра (с. 33 Отчета), в то время как данные объекты являются объектами под индустриальную застройку, расположенными в прочих населенных пунктах в ближайшей окрестности областного центра.

В Отчете имеются арифметические ошибки при расчете рыночной стоимости объекта оценки. В расчетной таблице (с. 30-32 Отчета) при применении корректировки на назначение к аналогу № 3 применено значение в размере 1,87, в то время как в описании корректировки (с. 34 Отчета) указано значение 0,87.

ВЫВОД

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

Председательствующим на голосование вынесен вопрос об отклонении заявления о пересмотре кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 36:28:0104011:7.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 12:

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

за – 7 членов комиссии;
против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Отклонить заявление.

Вопрос 13. Рассмотрение заявления

от 01.11.2024

№ 52/3-1-17/283 (кадастровый номер 36:32:0100098:56).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:32:0100098:56 Воронежская область, Эртильский р-н., г. Эртиль, ул. Советская, д. 2Б
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	7 036 952,00
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.)	4 449 900,00

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

оценке».

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией ГБУ ВО «ЦГКО ВО» (исх. от 12.11.2024 №52/3-12/481), согласно которой в Перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром, земельный участок с кадастровым номером 36:32:0100098:56, площадью 1 300 кв.м, имел следующий вид использования по документу: «Магазины продовольственные и промтоварные». В соответствии с пунктом 55 и приложением № 1 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\Прочие ГНП.

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

В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:

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

ВЫВОД

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

Председательствующим на голосование вынесен вопрос об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 36:32:0100098:56 в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 13:

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

за – 7 членов комиссии;

против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Определить кадастровую стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером 36:32:0100098:56 в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

Вопрос 14. Рассмотрение заявления ООО «Элегант» (ОГРН 1043600066267, 396790, Воронежская область, г. Богучар, ул. Дзержинского, 1а) от 01.11.2024 № 52/3-1-17/284 (кадастровый номер 36:03:0100072:19).

Предметом спора является:	
Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:03:0100072:19 Воронежская область, р-н Богучарский, г. Богучар, ул. Дзержинского, 1 «А»
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	8 520 152,79
Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость
Организация (ИП, частнопрактикующий оценщик), подготовившая отчет об оценке/ сведения о саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является оценщик, подготовивший отчет об оценке рыночной стоимости	Частнопрактикующий оценщик Трюшникова Юлия Александровна/ Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков (СМАО)
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	5 865 300,00

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

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией ГБУ ВО «ЦГКО ВО» (исх. от 12.11.2024 №52/3-12/481), согласно которой в Перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром, земельный участок с кадастровым номером 36:03:0100072:19 площадью 1 531 кв.м, имел следующий вид использования по документу: «Для общественно-деловых целей». В соответствии с пунктом 55 методических указаний о государственной кадастровой оценке, утвержденных приказом Росреестра от 04.08.2021 № П/0336, данный объект оценки в результате группировки отнесён к 4 сегменту «Предпринимательство» с присвоением кода расчета вида использования 04:000 «Предпринимательство», наименование расчетной подгруппы: Все ОН\ПРЕДПРИНИМАТЕЛЬСТВО\Прочие ГНП.

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

В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:

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

ВЫВОД

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

Председательствующим на голосование вынесен вопрос об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 36:03:0100072:19 в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 14:

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

за – 7 членов комиссии;
против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Определить кадастровую стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером 36:03:0100072:19 в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

Вопрос 15. Рассмотрение заявления

от 01.11.2024 № 52/3-1-17/285 (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	Частнопрактикующий оценщик Трюшников Юлиа Александровна/ Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков (СМАО)

которой является оценщик, подготовивший отчет об оценке рыночной стоимости	
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	4 961 200,00

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» (исх. от 12.11.2024 №52/3-12/481), 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 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 земельного участка рассчитана сравнительным подходом методом статистического (регрессионного) моделирования.

В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:

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

ВЫВОД

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

Председательствующим на голосование вынесен вопрос об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 36:33:0002402:1888 в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 15:

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

за – 7 членов комиссии;

против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Определить кадастровую стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером 36:33:0002402:1888 в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

Вопрос 16. Рассмотрение заявления

от 01.11.2024 № 52/3-1-17/285 (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.)	3 950 500,00

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» (исх. от 12.11.2024 №52/3-12/481), 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 отнесён к 4 сегменту «Предпринимательство» с присвоением кода расчета вида использования 04:040 «Магазины. Здания, сооружения, помещения, предназначенные для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5 000 кв.м», наименование расчетной подгруппы: Все ОНПРЕДПРИНИМАТЕЛЬСТВО\6 ГНП.

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

В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:

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

ВЫВОД

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

Председательствующим на голосование вынесен вопрос об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 36:33:0002201:1 в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 16:

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

за – 7 членов комиссии;
против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Определить кадастровую стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером 36:33:0002201:1 в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

Вопрос 17. Рассмотрение заявления ООО «Юпитер» (ОГРН 1067746485575, 111123, г. Москва, ул. Новогиреевская, д. 4А, стр. 6) от 01.11.2024 № 52/3-1-17/286 (кадастровый номер 36:29:0101005:1).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:29:0101005:1 Воронежская область, р-н Таловский, рп. Таловая, ул. Чапаева, дом 41
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	21 049 145,80
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 Трюшников Юлиа Александровна/ Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков (СМАО)
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	12 187 300,00

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

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией ГБУ ВО «ЦГКО ВО» (исх. от 12.11.2024 №52/3-12/481), согласно которой в Перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром, земельный участок с кадастровым номером 36:29:0101005:1, площадью 16 810 кв.м, имел следующий вид использования по документу: «Для промышленности и иного назначения». В соответствии с пунктом 55 методических указаний о государственной кадастровой оценке, утвержденных приказом Росреестра от 04.08.2021 № П/0336, данный объект оценки в результате группировки отнесён к 6 сегменту «Производственная деятельность» с присвоением кода расчета вида использования 06:000 «Производственная деятельность», наименование расчетной подгруппы: Все ОН\ПРОИЗВОДСТВО\ПРОМ\ГНП.

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

В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:

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

ВЫВОД

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

Председательствующим на голосование вынесен вопрос об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 36:29:0101005:1 в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 17:

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

Кнуров Александр Дмитриевич	За	
Москалев Алексей Игоревич	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Калагастова Ольга Александровна	За	

за – 7 членов комиссии;
против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Определить кадастровую стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером 36:29:0101005:1 в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

Вопрос 18. Рассмотрение заявления

от

01.11.2024 № 52/3-1-17/287 (кадастровый номер 36:10:0100243:18).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:10:0100243:18 Воронежская область, р-н Калачеевский, г. Калач, ул. Газовая, 3 «а»
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	8 737 023,36
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.)	6 437 900,00

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

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией ГБУ ВО «ЦГКО ВО» (исх. от 12.11.2024 №52/3-12/481), согласно которой в Перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром, земельный участок с кадастровым номером 36:10:0100243:18, площадью 7 036 кв.м, имел следующий вид использования по документу: «Для размещения производственной базы филиала «Сжиженный газ»». В соответствии с пунктом 55 методических указаний о

государственной кадастровой оценке, утвержденных приказом Росреестра от 04.08.2021 № П/0336, данный объект оценки в результате группировки отнесен к 6 сегменту «Производственная деятельность» с присвоением кода расчета вида использования 06:000 «Производственная деятельность», наименование расчетной подгруппы: Все ОНПРОИЗВОДСТВОПРОМГНП.

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

В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:

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

ВЫВОД

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

Председательствующим на голосование вынесен вопрос об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 36:10:0100243:18 в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 18:

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

за – 7 членов комиссии;
против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Определить кадастровую стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером 36:10:0100243:18 в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

Вопрос 19. Рассмотрение заявления

от

01.11.2024 № 52/3-1-17/288 (кадастровый номер 36:10:0100122:80).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:10:0100122:80 Воронежская область, р-н Калачеевский, г. Калач, ул. Карла Либкнехта, д. 8

Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	13 531 372,80
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 Трюшников Юлиа Александровна/ Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков (СМАО)
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	7 739 400,00

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

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией ГБУ ВО «ЦГКО ВО» (исх. от 12.11.2024 №52/3-12/481), согласно которой в Перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром, земельный участок с кадастровым номером 36:10:0100122:80, площадью 2 433 кв.м, имел следующий вид использования по документу: «Для использования административного здания, магазина, аптеки, СТО». В соответствии с пунктом 55 и приложением № 1 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\Прочие ГНП.

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

В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:

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

ВЫВОД

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

Председательствующим на голосование вынесен вопрос об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 36:10:0100122:80 в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 19:

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

за – 7 членов комиссии;

против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Определить кадастровую стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером 36:10:0100122:80 в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

Вопрос 20. Рассмотрение заявления

от

01.11.2024 № 52/3-1-17/288 (кадастровый номер 36:10:0100213:1).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:10:0100213:1 Воронежская область, р-н Калачеевский, г. Калач, ул. 3-го Интернационала, 1
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	27 789 373,59
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.)	16 790 300,00

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

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией

ГБУ ВО «ЦГКО ВО» (исх. от 12.11.2024 №52/3-12/481), согласно которой в Перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром, земельный участок с кадастровым номером 36:10:0100213:1, площадью 4 731 кв.м, имел следующий вид использования по документу: «Для использования нежилых зданий и сооружений». В соответствии с пунктом 55 и приложением № 1 методических указаний о государственной кадастровой оценке, утвержденных приказом Росреестра от 04.08.2021 № П/0336, данный объект оценки в результате группировки отнесён к 4 сегменту «Предпринимательство» с присвоением кода расчета вида использования 04:000 «Предпринимательство», наименование расчетной подгруппы: Все ОНПРЕДПРИНИМАТЕЛЬСТВО\Прочие ГНП.

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

В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:

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

ВЫВОД

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

Председательствующим на голосование вынесен вопрос об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 36:10:0100213:1 в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 20:

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

за – 7 членов комиссии;
против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Определить кадастровую стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером 36:10:0100213:1 в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

Вопрос 21. Рассмотрение заявления

01.11.2024 № 52/3-1-17/288 (кадастровый номер 36:10:0100120:1).

от

Предметом спора является:	
Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:10:0100120:1 Воронежская область, р-н Калачеевский, г. Калач, ул. 1 Мая, 12
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	21 648 649,32
Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость
Организация (ИП, частнопрактикующий оценщик), подготовившая отчет об оценке/ 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.)	13 633 600,00

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

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией ГБУ ВО «ЦГКО ВО» (исх. от 12.11.2024 №52/3-12/481), согласно которой в Перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром, земельный участок с кадастровым номером 36:10:0100120:1, площадью 3 723 кв.м, имел следующий вид использования по документу: «Для обслуживания административного здания». В соответствии с пунктом 55 и приложением № 1 методических указаний о государственной кадастровой оценке, утвержденных приказом Росреестра от 04.08.2021 № П/0336, данный объект оценки в результате группировки отнесён к 4 сегменту «Предпринимательство» с присвоением кода расчета вида использования 04:010 «Деловое управление. Здания, сооружения, помещения, используемые с целью размещения объектов управленческой деятельности, не связанной с государственным или муниципальным управлением и оказанием услуг, а также с целью обеспечения совершения сделок, не требующих передачи товара в момент их совершения между организациями, в том числе биржевая деятельность (за исключением банковской и страховой деятельности)», наименование расчетной подгруппы: Все ОН\ПРЕДПРИНИМАТЕЛЬСТВО\Прочие ГНП.

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

В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:

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

ВЫВОД

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

Председательствующим на голосование вынесен вопрос об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 36:10:0100120:1 в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 21:

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

за – 7 членов комиссии;
против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Определить кадастровую стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером 36:10:0100120:1 в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

Вопрос 22. Рассмотрение заявления ООО «Сириус» (ОГРН 1233600013646, 397907, Воронежская область, г. Лиски, ул. 40 лет Октября, д. 68/5, офис 106) от 01.11.2024 № 52/3-1-17/289 (кадастровый номер 36:14:0014001:114).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:14:0014001:114 Воронежская область, р-н Лискинский, г. Лиски, ул. 40 лет Октября, 68/4
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	4 137 838,56
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,	Частнопрактикующий оценщик Трюшников Юлиа Александровна/ Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков (СМАО)

подготовивший отчет об оценке рыночной стоимости	
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	2 852 300,00

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

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией ГБУ ВО «ЦГКО ВО» (исх. от 12.11.2024 №52/3-12/481), согласно которой в Перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром, земельный участок с кадастровым номером 36:14:0014001:114, площадью 3 504 кв.м, имел следующий вид использования по документу: «для размещения существующих нежилых помещений». В соответствии с пунктом 55 методических указаний о государственной кадастровой оценке, утвержденных приказом Росреестра от 04.08.2021 № П/0336, данный объект оценки в результате группировки отнесён к 6 сегменту «Производственная деятельность» с присвоением кода расчета вида использования 06:000 «Производственная деятельность», наименование расчетной подгруппы: Все ОНПРОИЗВОДСТВОПРОМГНП.

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

В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:

При составлении отчета нарушено требование ст. 11 Федерального закона № 135-ФЗ от 29.07.1998 «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», согласно которой отчет не должен допускать неоднозначное толкование или вводить в заблуждение. Использование при проведении корректировки на удаленность от областного центра расстояний, измеряемых по автотрассам, необоснованно. Согласно ответу составителя примененного справочника ООО «Информ-ОценкаПро» (письмо от 22.11.2022 № 211/2022) расстояние от объекта недвижимости до областного центра, рассматриваемое при расчетах, измеряется в километрах по прямой.

При составлении отчета нарушено требование п. 10 федерального стандарта оценки «Процесс оценки (ФСО № III)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200, согласно которому в процессе оценки оценщик собирает информацию, достаточную для определения стоимости объекта оценки, принимая во внимание ее достоверность, надежность и существенность для цели оценки. Признание информации достоверной, надежной, существенной и достаточной требует профессионального суждения оценщика, сформированного на основании анализа такой информации.

Применение корректировки на наличие свободного подъезда к участку к аналогу № 2 (с. 63 Отчета) осуществлено в отсутствие такого суждения, сформированного на основании достаточной информации.

Состав передаваемых прав для аналога № 2 на дату проведения оценки не подтвержден. На с. 46 отсутствует информация о продаже права аренды на земельный участок, одновременно с этим отсутствует подтверждение суждения оценщика о предлагаемом к продаже праве аренды земельного участка на дату проведения оценки (01.01.2022).

ВЫВОД

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

Председательствующим на голосование вынесен вопрос об отклонении заявления о пересмотре кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 36:14:0014001:114.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 22:

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

за – 7 членов комиссии;
против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Отклонить заявление.

Вопрос 23. Рассмотрение заявления ООО «Сириус» (ОГРН 1233600013646, 397907, Воронежская область, г. Лиски, ул. 40 лет Октября, д. 68/5, офис 106) от 01.11.2024 № 52/3-1-17/289 (кадастровый номер 36:14:0014001:17).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:14:0014001:17 Воронежская область, р-н Лискинский, г. Лиски, ул. 40 лет Октября, 68/3
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	17 008 794,30
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	Частнопрактикующий оценщик Трюшников Юлиа Александровна/ Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков (СМАО)
Рыночная стоимость, определенная в	10 342 300,00

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

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

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией ГБУ ВО «ЦГКО ВО» (исх. от 12.11.2024 №52/3-12/481), согласно которой в Перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром, земельный участок с кадастровым номером 36:14:0014001:17, площадью 14 187 кв.м, имел следующий вид использования по документу: «Для размещения существующих нежилых помещений». В соответствии с пунктом 55 методических указаний о государственной кадастровой оценке, утвержденных приказом Росреестра от 04.08.2021 № П/0336, данный объект оценки в результате группировки отнесён к 6 сегменту «Производственная деятельность» с присвоением кода расчета вида использования 06:000 «Производственная деятельность», наименование расчетной подгруппы: Все ОН\ПРОИЗВОДСТВО\ПРОМ\ГНП.

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

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 Российской Федерации», согласно которой отчет не должен допускать неоднозначное толкование или вводить в заблуждение. Использование при проведении корректировки на удаленность от областного центра расстояний, измеряемых по авторогам, необоснованно. Согласно ответу составителя примененного справочника ООО «Информ-ОценкаПро» (письмо от 22.11.2022 № 211/2022) расстояние от объекта недвижимости до областного центра, рассматриваемое при расчетах, измеряется в километрах по прямой.

При составлении отчета нарушено требование п. 10 федерального стандарта оценки «Процесс оценки (ФСО № III)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200, согласно которому в процессе оценки оценщик собирает информацию, достаточную для определения стоимости объекта оценки, принимая во внимание ее достоверность, надежность и существенность для цели оценки. Признание информации достоверной, надежной, существенной и достаточной требует профессионального суждения оценщика, сформированного на основании анализа такой информации.

Применение корректировки на наличие свободного подъезда к участку к аналогу № 2 (с. 63 Отчета) осуществлено в отсутствие такого суждения, сформированного на основании достаточной информации.

Состав передаваемых прав для аналога № 2 на дату проведения оценки не подтвержден. На с. 46 отсутствует информация о продаже права аренды на земельный участок, одновременно с этим отсутствует подтверждение суждения оценщика о предлагаемом к продаже праве аренды земельного участка на дату проведения оценки (01.01.2022).

ВЫВОД

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

Председательствующим на голосование вынесен вопрос об отклонении

заявления о пересмотре кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 36:14:0014001:17.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 23:

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

за – 7 членов комиссии;
против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Отклонить заявление.

Вопрос 24. Рассмотрение заявления ООО «Сириус» (ОГРН 1233600013646, 397907, Воронежская область, г. Лиски, ул. 40 лет Октября, д. 68/5, офис 106) от 01.11.2024 № 52/3-1-17/289 (кадастровый номер 36:14:0014001:57).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:14:0014001:57 Воронежская область, Лискинский район, г. Лиски, ул. 40 лет Октября, 68/5
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	94 337 200,44
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.)	64 685 600,00

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

оценке».

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией ГБУ ВО «ЦГКО ВО» (исх. от 12.11.2024 №52/3-12/481), согласно которой в Перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром, земельный участок с кадастровым номером 36:14:0014001:57, площадью 88 732 кв.м, имел следующий вид использования по документу: «Для размещения существующих нежилых помещений». В соответствии с пунктом 55 методических указаний о государственной кадастровой оценке, утвержденных приказом Росреестра от 04.08.2021 № П/0336, данный объект оценки в результате группировки отнесён к 6 сегменту «Производственная деятельность» с присвоением кода расчета вида использования 06:000 «Производственная деятельность», наименование расчетной подгруппы: Все ОНПРОИЗВОДСТВОПРОМГНП.

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

В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:

При составлении отчета нарушено требование ст. 11 Федерального закона № 135-ФЗ от 29.07.1998 «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», согласно которой отчет не должен допускать неоднозначное толкование или вводить в заблуждение. Использование при проведении корректировки на удаленность от областного центра расстояний, измеряемых по авторогам, необоснованно. Согласно ответу составителя примененного справочника ООО «Информ-ОценкаПро» (письмо от 22.11.2022 № 211/2022) расстояние от объекта недвижимости до областного центра, рассматриваемое при расчетах, измеряется в километрах по прямой.

При составлении отчета нарушено требование п. 10 федерального стандарта оценки «Процесс оценки (ФСО № III)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200, согласно которому в процессе оценки оценщик собирает информацию, достаточную для определения стоимости объекта оценки, принимая во внимание ее достоверность, надежность и существенность для цели оценки. Признание информации достоверной, надежной, существенной и достаточной требует профессионального суждения оценщика, сформированного на основании анализа такой информации.

Применение корректировки на наличие свободного подъезда к участку к аналогу № 2 (с. 63 Отчета) осуществлено в отсутствие такого суждения, сформированного на основании достаточной информации.

Состав передаваемых прав для аналога № 2 на дату проведения оценки не подтвержден. На с. 46 отсутствует информация о продаже права аренды на земельный участок, одновременно с этим отсутствует подтверждение суждения оценщика о предлагаемом к продаже праве аренды земельного участка на дату проведения оценки (01.01.2022).

ВЫВОД

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

Председательствующим на голосование вынесен вопрос об отклонении заявления о пересмотре кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 36:14:0014001:57.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 24:

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

за – 7 членов комиссии;
против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Отклонить заявление.

Вопрос 25. Рассмотрение заявления ОАО «Чугунолитейный завод БКМЗ» (ОГРН 1103604000554, 397160, Воронежская область, г. Борисоглебск, ул. Советская, д. 32, офис 11) от 06.11.2024 № 52/3-1-17/290 (кадастровый номер 36:04:0102052:92).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:04:0102052:92 Воронежская область, Борисоглебский городской округ, г. Борисоглебск, ул. Матросовская, земельный участок 154В
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	14 916 929,46
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 Трюшников Юлиа Александровна/ Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков (СМАО)
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	12 148 700,00

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

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией

ГБУ ВО «ЦГКО ВО» (исх. от 12.11.2024 №52/3-12/481), согласно которой в Перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром, земельный участок с кадастровым номером 36:04:0102052:92 площадью 10 313 кв.м, имел следующий вид использования по документу: «для эксплуатации промышленной площадки №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 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:

При составлении отчета нарушено требование ст. 11 Федерального закона № 135-ФЗ от 29.07.1998 «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», согласно которой отчет не должен допускать неоднозначное толкование или вводить в заблуждение. Корректировка на рельеф местности не обоснована. Расчет корректирующего коэффициента для аналога № 3 противоречит описанию корректировки на с. 51 Отчета.

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

Доступ к аналогу № 3 осуществляется через смежные участки. Отсутствие корректировки на свободный доступ к участку 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 36:04:0102052:92.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 25:

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

за – 7 членов комиссии;

против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Отклонить заявление.

Вопрос 26. Рассмотрение заявления ООО «Росток» (ОГРН 1043600023257, 394006, г. Воронеж, ул. Бахметьева, 1) от 06.11.2024 № 52/3-1-17/291 (кадастровый номер 36:34:0507020:59).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:34:0507020:59 Российская Федерация, Воронежская область, г. Воронеж, ул. Бахметьева, 1
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	69 225 483,32
Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость
Организация (ИП, частнопрактикующий оценщик), подготовившая отчет об оценке/ 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.)	51 880 000,00

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

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией ГБУ ВО «ЦГКО ВО» (исх. от 12.11.2024 №52/3-12/481), согласно которой в Перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром, земельный участок с кадастровым номером 36:34:0507020:59 площадью 6 772 кв.м, имел следующий вид использования по документу: «Здания административно-бытового назначения». В соответствии с пунктом 55 методических указаний о государственной кадастровой оценке, утвержденных приказом Росреестра от 04.08.2021 № П/0336, данный объект оценки в результате группировки отнесён к 4 сегменту «Предпринимательство» с присвоением кода расчета вида использования 04:010 «Деловое управление. Здания, сооружения, помещения, используемые с целью размещения объектов управленческой деятельности, не связанной с государственным или муниципальным управлением и оказанием услуг, а также с целью обеспечения совершения сделок, не требующих передачи товара в момент их совершения между организациями, в том числе биржевая деятельность (за исключением банковской и страховой деятельности)», наименование расчетной подгруппы: Все

ОН\ПРЕДПРИНИМАТЕЛЬСТВО\Воронеж.

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

В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:

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

В качестве анализа рынка по фактическим предложениям о продаже (сс. 30-35 Отчета), а также в качестве аналогов (сс. 44-47 Отчета) взяты объекты, не сопоставимые по своим характеристикам с объектом оценки, в связи с чем уровень цен в сегменте рынка аналогов не соответствует уровню цен в сегменте рынка объекта оценки.

ВЫВОД

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

Председательствующим на голосование вынесен вопрос об отклонении заявления о пересмотре кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 36:34:0507020:59.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 26:

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

за – 7 членов комиссии;
против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Отклонить заявление.

Вопрос 27. Рассмотрение заявления ООО «Старт» (ОГРН 1053600106450, 394055, г. Воронеж, ул. Ворошилова, 5) от 06.11.2024 № 52/3-1-17/292 (кадастровый номер 36:34:0507023:43).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:34:0507023:43 Российская Федерация, Воронежская область, г. Воронеж, ул. Ворошилова, 5
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	27 395 649,00
Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость
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.)	22 218 000,00

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

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией ГБУ ВО «ЦГКО ВО» (исх. от 12.11.2024 №52/3-12/481), согласно которой в Перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром, земельный участок с кадастровым номером 36:34:0507023:43 площадью 2 745 кв.м, имел следующий вид использования по документу: «Торгово-офисные помещения». В соответствии с пунктом 55 методических указаний о государственной кадастровой оценке, утвержденных приказом Росреестра от 04.08.2021 № П/0336, данный объект оценки в результате группировки отнесён к 4 сегменту «Предпринимательство» с присвоением кода расчета вида использования 04:040 «Магазины. Здания, сооружения, помещения, предназначенные для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5 000 кв.м», наименование расчетной подгруппы: Все ОН\ПРЕДПРИНИМАТЕЛЬСТВО\Воронеж.

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

В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:

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

проведенного оценщиком исследования, убедиться в его соответствии заданию на оценку и достаточности для цели оценки.

В качестве анализа рынка по фактическим предложениям о продаже (сс. 30-35 Отчета), а также в качестве аналогов (сс. 44-47 Отчета) взяты объекты, не сопоставимые по своим характеристикам с объектом оценки, в связи с чем уровень цен в сегменте рынка аналогов не соответствует уровню цен в сегменте рынка объекта оценки.

ВЫВОД

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

Председательствующим на голосование вынесен вопрос об отклонении заявления о пересмотре кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 36:34:0507023:43.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 27:

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

за – 7 членов комиссии;
против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Отклонить заявление.

Председательствующий подвел итоги заседания и объявил заседание закрытым.

Председатель комиссии

О.А. Калагастова