



**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 № 6

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

13.06.2024

г. Воронеж, пл. Ленина,
д.12, каб.216

Председатель Комиссии

Ольга Александровна
Калагастова

Секретарь Комиссии

Валерий Владимирович
Тамбовцев

ПРИСУТСТВОВАЛИ:

члены Комиссии:

Заместитель руководителя
Управления Росреестра по Воронежской области
(заместитель председателя)

Роман Вячеславович
Иволгин

Общественный представитель Уполномоченного
по защите прав предпринимателей в Воронежской
области

Марина Владимировна
Сенцова

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

Дмитрий Анатольевич
Цыганков

Заместитель генерального директора
ОАО «Воронежстройинформ», оценщик

Дмитрий Сергеевич
Чернов

Консультант исполнительного аппарата
Ассоциации «Совет муниципальных образований
Воронежской области»

Александр Дмитриевич
Кнуров

Присутствовали:

Директор ГБУ ВО «ЦГКО ВО»

Сергей Николаевич
Третьяков

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

Елена Вячеславовна
Немцова

Представитель по доверенности
ООО «Технопарк Техноград»

Александра Владимировна
Рубцова

Докладчик Ольга Александровна Калагастова

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

ПОВЕСТКА ДНЯ:

1. Рассмотрение заявления ООО «ПромРегион» (ОГРН 1083668014341, 396841, Воронежская область, Хохольский район, р.п. Хохольский, ул. Колхозная, 50а, оф.1) от 13.05.2024 № 52/3-1-17/112 (кадастровый номер 36:31:0100076:127).

2. Рассмотрение заявления ООО «ПромРегион» (ОГРН 1083668014341, 396841, Воронежская область, Хохольский район, р.п. Хохольский, ул. Колхозная, 50а, оф.1) от 13.05.2024 № 52/3-1-17/112 (кадастровый номер 36:31:0100076:126).

3. Рассмотрение заявления МАУ «Спортцентр» (ОГРН 1023601495653, 396070, Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Набережная, д. 9) от 13.05.2024 № 52/3-1-17/113 (кадастровый номер 36:33:0002202:2317).

4. Рассмотрение заявления МАУ «Спортцентр» (ОГРН 1023601495653, 396070, Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Набережная, д. 9) от 13.05.2024 № 52/3-1-17/113 (кадастровый номер 36:33:0002603:5).

5. Рассмотрение заявления

от 17.05.2024 № 52/3-1-17/114

(кадастровый номер 36:04:0102052:536).

6. Рассмотрение заявления АО «Воронежстальмост» (ОГРН 1023601541600, 394028, г. Воронеж, ул. Волгоградская, 39, офис 201) от 28.05.2024 № 52/3-1-17/119 (кадастровый номер 36:34:0305001:423).

7. Рассмотрение заявления ООО «Технопарк Техноград» (ОГРН 1233600005528, 396901, Воронежская область, г. Семилуки, ул. Ленина, зд. 15а, офис 103) от 04.06.2024 № 52/3-1-17/122 (кадастровый номер 36:28:8400015:360).

8. Рассмотрение заявления ООО «Технопарк Техноград» (ОГРН 1233600005528, 396901, Воронежская область, г. Семилуки, ул. Ленина, зд. 15а, офис 103) от 04.06.2024 № 52/3-1-17/122 (кадастровый номер 36:28:8400015:362).

9. Рассмотрение заявления ООО «Технопарк Техноград» (ОГРН 1233600005528, 396901, Воронежская область, г. Семилуки, ул. Ленина, зд. 15а, офис 103) от 04.06.2024 № 52/3-1-17/122 (кадастровый номер 36:28:8400015:363).

10. Рассмотрение заявления ООО «Технопарк Техноград» (ОГРН 1233600005528, 396901, Воронежская область, г. Семилуки, ул Ленина, зд. 15а, офис 103) от 04.06.2024 № 52/3-1-17/122 (кадастровый номер 36:28:8400015:364).

11. Рассмотрение заявления ООО «Технопарк Техноград» (ОГРН 1233600005528, 396901, Воронежская область, г. Семилуки, ул Ленина, зд. 15а, офис 103) от 04.06.2024 № 52/3-1-17/122 (кадастровый номер 36:28:8400015:365).

12. Рассмотрение заявления ООО «Технопарк Техноград» (ОГРН 1233600005528, 396901, Воронежская область, г. Семилуки, ул Ленина, зд. 15а, офис 103) от 04.06.2024 № 52/3-1-17/122 (кадастровый номер 36:28:8400015:367).

13. Рассмотрение заявления ООО «Технопарк Техноград» (ОГРН 1233600005528, 396901, Воронежская область, г. Семилуки, ул Ленина, зд. 15а, офис 103) от 04.06.2024 № 52/3-1-17/122 (кадастровый номер 36:28:8400015:368).

14. Рассмотрение заявления ООО «Технопарк Техноград» (ОГРН 1233600005528, 396901, Воронежская область, г. Семилуки, ул Ленина, зд. 15а, офис 103) от 04.06.2024 № 52/3-1-17/122 (кадастровый номер 36:28:8400015:369).

15. Рассмотрение заявления ООО «Технопарк Техноград» (ОГРН 1233600005528, 396901, Воронежская область, г. Семилуки, ул Ленина, зд. 15а, офис 103) от 04.06.2024 № 52/3-1-17/122 (кадастровый номер 36:28:8400015:370).

16. Рассмотрение заявления ООО «Технопарк Техноград» (ОГРН 1233600005528, 396901, Воронежская область, г. Семилуки, ул Ленина, зд. 15а, офис 103) от 04.06.2024 № 52/3-1-17/122 (кадастровый номер 36:28:8400015:371).

17. Рассмотрение заявления ООО «Технопарк Техноград» (ОГРН 1233600005528, 396901, Воронежская область, г. Семилуки, ул Ленина, зд. 15а, офис 103) от 04.06.2024 № 52/3-1-17/122 (кадастровый номер 36:28:8400015:373).

18. Рассмотрение заявления
от 04.06.2024
№ 52/3-1-17/123 (кадастровый номер 36:03:0100027:231).

19. Рассмотрение заявления ООО «ПРОСТОР-АГРО» (ОГРН 1133668036732, 396310, Воронежская область, Новоусманский район, с. Новая Усмань, ул. Солнечная, 20а) от 10.06.2024 № 52/3-1-17/131 (кадастровый номер 36:16:0101007:176).

20. Рассмотрение заявления ООО «ПРОСТОР-АГРО» (ОГРН 1133668036732, 396310, Воронежская область, Новоусманский район, с. Новая Усмань, ул. Солнечная, 20а) от 10.06.2024 № 52/3-1-17/131 (кадастровый номер 36:16:0101007:2066).

21. Рассмотрение заявления ООО «АНПС» (ОГРН 1083668024550, 394052, г. Воронеж, ул. Чапаева, д. 196, оф. 1) от 04.06.2024 № 52/3-1-17/125 (кадастровый номер 36:33:0003503:2).

22. Рассмотрение заявления
от
04.06.2024 № 52/3-1-17/126 (кадастровый номер 36:28:0300010:5).

23. Рассмотрение заявления
от 04.06.2024 № 52/3-1-17/127
(кадастровый номер 36:10:0100283:29).

24. Рассмотрение заявления
от 04.06.2024 № 52/3-1-17/127
(кадастровый номер 36:10:0100221:11).

25. Рассмотрение заявления
(кадастровый номер 36:10:0100221:5).

от 04.06.2024 № 52/3-1-17/128

Вопрос 1. Рассмотрение заявления ООО «ПромРегион» (ОГРН 1083668014341, 396841, Воронежская область, Хохольский район, р.п. Хохольский, ул. Колхозная, 50а, оф.1) от 13.05.2024 № 52/3-1-17/112 (кадастровый номер 36:31:0100076:127).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:31:0100076:127 Воронежская область, Хохольский р-н, рп Хохольский, ул Колхозная
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	34 132 922,29
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.)	24 412 200,00

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 11.06.2024 № 52/3-12/279), согласно которой в Перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром, земельный участок с кадастровым номером 36:31:0100076:127, площадью 93 893 кв.м, имел следующий вид использования по документу: «для разработки карьера». В соответствии с пунктом 55 и приложением № 1 к методическим указаниям о государственной кадастровой оценке, утвержденным приказом Росреестра от 04.08.2021 № П/0336, данный объект оценки в результате группировки отнесён к 6 сегменту «Производственная деятельность» с присвоением кода расчета вида использования 06:010 «Недропользование. Осуществление геологических изысканий, разведка и добыча полезных ископаемых открытым (карьеры, отвалы) способом», наименование расчетной подгруппы: Все ОНПРОИЗВОДСТВОПРОМКарьеры.

Кадастровая стоимость данного объекта рассчитывалась сравнительным подходом методом УПКС.

В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:

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

Объекты сравнения №№ 1-3 (сс. 37-41) необоснованно используются в качестве аналогов оцениваемого земельного участка, так как не относятся к одному с ним сегменту рынка ввиду различий в характере использования. Не приведена информация, подтверждающая физическую возможность и юридическую допустимость использования данных земельных участков аналогично оцениваемому земельному участку: для разработки карьера.

При составлении отчета нарушено требование п. 8 федерального стандарта оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200, согласно которому подтверждение полученной из внешних источников информации должно быть выполнено следующим образом: в виде ссылок на источники информации, позволяющих идентифицировать источник информации и определить дату ее появления (публикации) или подготовки. В частности, в отчет об оценке включаются прямые ссылки на страницы сайтов информационно-телекоммуникационной сети «Интернет», на которых размещена информация, а также реквизиты используемых документов и материалов (например, источник, название издания, название статьи, сведения об авторе и дата или период опубликования); в виде материалов и копий документов, информационных источников, которые с высокой вероятностью недоступны или могут быть в будущем недоступны, в частности, по причине изменения этой информации или адреса страницы в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет», отсутствия информации в открытом доступе (например информация, предоставленная заказчиком оценки) либо доступ к которым происходит на платной основе; такое раскрытие информации делается с учетом ограничений, связанных с конфиденциальностью информации.

Источник информации, использованный для определения величины корректировки на торг (с. 44), недоступен в настоящее время в телекоммуникационной сети «Интернет», одновременно с этим копия электронной страницы данного информационного источника, позволяющая идентифицировать данный источник информации, а также дату его публикации и подготовки, в отчет не включена.

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

Корректировка на местоположение в зависимости от расстояния до областного центра (с. 44) не обоснована, поскольку не приведено описание способа определения оценщиком расстояния до областного центра от мест расположения объекта оценки и аналогов.

ВЫВОД

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

Председательствующим на голосование вынесен вопрос об отклонении заявления о пересмотре кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 36:31:0100076:127.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 1:

Члены комиссии	За	Против
Иволгин Роман Вячеславович	За	
Кнуров Александр Дмитриевич	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Калагастова Ольга Александровна	За	

за – 6 членов комиссии;
против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Отклонить заявление.

Вопрос 2. Рассмотрение заявления ООО «ПромРегион» (ОГРН 1083668014341, 396841, Воронежская область, Хохольский район, р.п. Хохольский, ул. Колхозная, 50а, оф.1) от 13.05.2024 № 52/3-1-17/112 (кадастровый номер 36:31:0100076:126).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:31:0100076:126 Воронежская область, Хохольский р-н, рп Хохольский, ул Колхозная
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	5 920 276,12
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.)	3 951 400,00
--	--------------

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 11.06.2024 № 52/3-12/279), согласно которой в Перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром, земельный участок с кадастровым номером 36:31:0100076:126, площадью 7 277 кв.м, имел следующий вид использования по документу: «склад». В соответствии с пунктом 55 и приложением № 1 к методическим указаниям о государственной кадастровой оценке, утвержденным приказом Росреестра от 04.08.2021 № П/0336, данный объект оценки в результате группировки отнесён к 6 сегменту «Производственная деятельность» с присвоением кода расчета вида использования 06:090 «Склады. Размещение сооружений, имеющих назначение по временному хранению, распределению и перевалке грузов (за исключением хранения стратегических запасов), не являющихся частями производственных комплексов, на которых был создан груз: промышленные базы, склады, погрузочные терминалы и доки, за исключением железнодорожных перевалочных складов», наименование расчетной подгруппы: Все ОН\ПРОИЗВОДСТВО\ПРОМ\ГНП.

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

В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:

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

ВЫВОД

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

Председательствующим на голосование вынесен вопрос об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 36:31:0100076:126 в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 2:

Члены комиссии	За	Против
Иволгин Роман Вячеславович	За	
Кнуров Александр Дмитриевич	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Калагастова Ольга Александровна	За	

за – 6 членов комиссии;
против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Определить кадастровую стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером 36:31:0100076:126 в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

Вопрос 3. Рассмотрение заявления МАУ «Спортцентр» (ОГРН 1023601495653, 396070, Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Набережная, д. 9) от 13.05.2024 № 52/3-1-17/113 (кадастровый номер 36:33:0002202:2317).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:33:0002202:2317 Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 5г
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	10 288 346,16
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 «ФИНКОН ЭКСПЕРТ»/ Саморегулируемая организация Ассоциация «Русское общество оценщиков»
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	6 872 400,00

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 11.06.2024 № 52/3-12/279), согласно которой в Перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром, земельный участок с кадастровым номером 36:33:0002202:2317, площадью 2 152 кв.м, имел следующий вид использования по документу: «земельные участки, предназначенные для размещения объектов физической культуры и спорта, в зоне застройки среднеэтажными жилыми домами (ЖИ-3)». В соответствии с пунктом 55 и приложением № 1 к методическим указаниям о государственной кадастровой оценке, утвержденным приказом Росреестра от 04.08.2021 № П/0336, данный объект оценки в результате группировки отнесён к 3 сегменту «Общественное использование» с присвоением кода расчета вида использования 05:010 «Спорт в целом. Здания, сооружения, помещения, используемые в качестве спортивных

клубов, спортивных залов, бассейнов, устройство площадок для занятия спортом и физкультурой (беговые дорожки, спортивные сооружения, теннисные корты, поля для спортивной игры, автодромы, мотодромы, трамплины, трассы и спортивные стрельбища), в том числе водным спортом (причалы и сооружения, необходимые для водных видов спорта и хранения соответствующего инвентаря)», наименование расчетной подгруппы: Все ОН\СОЦ\6 ГНП.

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

В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:

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

ВЫВОД

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

В соответствии с пунктом 6 Приказа Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 24.08.2020 № П/0311 «Об утверждении порядка работы комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости» Сенцова Марина Владимировна заявила самоотвод по причине косвенной заинтересованности в исходе голосования в связи с наличием служебной зависимости от ООО «ФИНКОН ЭКСПЕРТ»/Саморегулируемая организация Ассоциация «Русское общество оценщиков» .

Председательствующим на голосование вынесен вопрос об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 36:33:0002202:2317 в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 3:

Члены комиссии	За	Против
Иволгин Роман Вячеславович	За	
Кнуров Александр Дмитриевич	За	
Сенцова Марина Владимировна	-	-
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Калагастова Ольга Александровна	За	

за – 5 членов комиссии;
против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Определить кадастровую стоимость объекта недвижимости с кадастровым

номером 36:33:0002202:2317 в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

Вопрос 4. Рассмотрение заявления МАУ «Спортцентр» (ОГРН 1023601495653, 396070, Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Набережная, д. 9) от 13.05.2024 № 52/3-1-17/113 (кадастровый номер 36:33:0002603:5).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:33:0002603:5 Воронежская обл, г Нововоронеж, ул Строителей, 1
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	280 250 976,32
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	ООО «ФИНКОН ЭКСПЕРТ»/ Саморегулируемая организация Ассоциация «Русское общество оценщиков»
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	183 737 300,00

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 11.06.2024 № 52/3-12/279), согласно которой в Перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром, земельный участок с кадастровым номером 36:33:0002603:5, площадью 59 339 кв.м, имел следующий вид использования по документу: «Земли физической культуры и спорта». В соответствии с пунктом 55 и приложением № 1 к методическим указаниям о государственной кадастровой оценке, утвержденным приказом Росреестра от 04.08.2021 № П/0336, данный объект оценки в результате группировки отнесен к 3 сегменту «Общественное использование» с присвоением кода расчета вида использования 05:010 «Спорт в целом. Здания, сооружения, помещения, используемые в качестве спортивных клубов, спортивных залов, бассейнов, устройство площадок для занятия спортом и физкультурой (беговые дорожки, спортивные сооружения, теннисные корты, поля для спортивной игры, автодромы, мотодромы, трамплины, трассы и спортивные стрельбища), в том числе водным спортом (причалы и сооружения, необходимые для водных видов спорта и хранения соответствующего инвентаря)», наименование расчетной подгруппы: Все ОН\СОЦ\6 ГНП.

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

В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:

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

ВЫВОД

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

В соответствии с пунктом 6 Приказа Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 24.08.2020 № П/0311 «Об утверждении порядка работы комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости» Сенцова Марина Владимировна заявила самоотвод по причине косвенной заинтересованности в исходе голосования в связи с наличием служебной зависимости от ООО «ФИНКОН ЭКСПЕРТ»/Саморегулируемая организация Ассоциация «Русское общество оценщиков».

Председательствующим на голосование вынесен вопрос об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 36:33:0002603:5 в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 4:

Члены комиссии	За	Против
Иволгин Роман Вячеславович	За	
Кнуров Александр Дмитриевич	За	
Сенцова Марина Владимировна	-	-
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Калагастова Ольга Александровна	За	

за – 5 членов комиссии;
против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Определить кадастровую стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером 36:33:0002603:5 в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

Вопрос 5. Рассмотрение заявления

от 17.05.2024

№ 52/3-1-17/114 (кадастровый номер 36:04:0102052:536).

Предметом спора является:	
Вид объекта недвижимости	Здание
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:04:0102052:536 Российская Федерация, Воронежская область, Борисоглебский городской округ, г. Борисоглебск, ул. Матросовская, зд. 129К
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	28 928 490,91
Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.
Организация (ИП, частнопрактикующий оценщик), подготовившая отчет об оценке/ сведения о саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является оценщик, подготовивший отчет об оценке рыночной стоимости	Частнопрактикующий оценщик Трюшниковая Юлия Александровна/ Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков (СМАО)
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	17 089 000,00

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 11.06.2024 № 52/3-12/279), согласно которой в Перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром, объект капитального строительства с кадастровым номером 36:04:0102052:536 содержал следующую информацию о наименовании объекта: «Здание по обслуживанию и продаже автомобилей», вид объекта недвижимости – Здание; площадь – 778,3 кв.м, год завершения строительства – 2017, количество этажей (в т.ч. подземных) – 2 (0), материал наружных стен – Кирпичные, класс конструктивной системы – КС-1, группа капитальности – I.

В соответствии с пунктом 55 методических указаний о государственной кадастровой оценке, утвержденных приказом Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 04.08.2021 № П/0336, данный объект оценки в результате группировки отнесен к группе 4 «Объекты коммерческого назначения, предназначенные для оказания услуг населению, включая многофункционального назначения» с присвоением подгруппы 0408 «Автосалоны», наименование расчетной группы Все ОН\ОЗС\Предпринимательство ВО.

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

В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:

При составлении отчета нарушено требование пп. 3 п. 2 федерального стандарта оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденного приказом

Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200, согласно которому отчет должен содержать достаточное количество сведений, позволяющее квалифицированному специалисту, не участвовавшему в процессе оценки объекта оценки, понять логику и объем проведенного оценщиком исследования. Также нарушено требование пп. «б» п. 22 федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611, согласно которому в качестве аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным.

В таблице 2 на с. 10 отчета в строке информация о текущем использовании объекта оценки содержится следующая информация: «используется в качестве здания по обслуживанию и продаже автомобилей», что соответствует сегменту рынка - автосалоны. Однако оценщик необоснованно подобрал аналоги из сегмента «придорожный сервис».

При описании корректировки на тип, назначение помещения (с. 46 отчета) для 85,9% помещений объекта оценки по отношению к аналогу № 1 применяет корректировку для административных (офисных), а для аналогов № 2 и № 3 - для торговых. Величина корректировки на тип, назначение помещения не обоснована.

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 36:04:0102052:536.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 5:

Члены комиссии	За	Против
Иволгин Роман Вячеславович	За	
Кнуров Александр Дмитриевич	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Калагастова Ольга Александровна	За	

за – 6 членов комиссии;
против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Отклонить заявление.

Вопрос 6. Рассмотрение заявления АО «Воронежстальмост» (ОГРН 1023601541600, 394028, г. Воронеж, ул. Волгоградская,39, офис 201) от 28.05.2024 № 52/3-1-17/119 (кадастровый номер 36:34:0305001:423).

Предметом спора является:	
Вид объекта недвижимости	Здание
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:34:0305001:423 Российская Федерация, Воронежская область, городской округ город Воронеж, город Воронеж, улица Волгоградская, дом 39/5
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	51 163 825,26
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 «Воронежское Бюро Оценки» / Саморегулируемая организация Ассоциация «Русское общество оценщиков»
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	17 787 000,00

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 06.06.2024 № 52/3-1-19/60), согласно которой администрация городского округа город Воронеж считает нецелесообразным уменьшение кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 36:34:0305001:423.

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией ГБУ ВО «ЦГКО ВО» (исх. от 11.06.2024 № 52/3-12/279), согласно которой в Перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром, объект капитального строительства с кадастровым номером 36:34:0305001:423 содержал следующую информацию о наименовании объекта: «нежилое здание», вид объекта недвижимости – Здание; площадь – 1417,2 кв.м, год завершения строительства – 1983, количество этажей (в т.ч. подземных) – 2 (0), материал наружных стен – Кирпичные, класс конструктивной системы – КС-1, группа капитальности – I.

В соответствии с пунктом 55 методических указаний о государственной кадастровой оценке, утвержденных приказом Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 04.08.2021 № П/0336, данный объект оценки в результате группировки отнесен к группе 4 «Объекты коммерческого назначения, предназначенные для оказания услуг населению, включая многофункционального назначения» с присвоением подгруппы 0410 «Кафе 750 кв.м (75 человек) и более, производственные столовые, столовые, кухни, кухни-столовые 750 кв.м (75 человек) и более», наименование расчетной группы Все ОН\ОЗС\Модель_Воронеж\Здание.

Кадастровая стоимость данного объекта рассчитывалась сравнительным подходом, методом моделирования на основе УПКС, по средневзвешенному значению по кварталу, с учетом материала стен группы 4\Все ОН\ОЗС\Модель_Воронеж\Помещение.

В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:

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

Полученное значение физического износа, использованного в расчетах (с. 27), противоречит данным Технического паспорта (с. 64) по состоянию на 2023 год. В этой связи стоимость объекта оценки, рассчитанная затратным подходом, не обоснована.

Выделение НДС при определении рыночной стоимости для оспаривания кадастровой стоимости (сс. 28 и 34 отчета) не обосновано. Вопрос включения НДС для целей определения кадастровой стоимости был проанализирован в судебной практике (кассационные определения судебной коллегии по административным делам Верховного Суда РФ от 05.02.2020 № 5-КА19-66, от 19.02.2020 № 5-КА19-54, п. 52 Обзора судебной практики Верховного Суда РФ № 1 (2020), утвержденного Президиумом Верховного Суда РФ 10.06.2020), согласно которой при определении рыночной стоимости объекта недвижимости для целей установления кадастровой стоимости налог на добавленную стоимость не является ценообразующим фактором и отдельно не выделяется из рыночной стоимости.

В этой связи в отчете об оценке не должна быть отражена информация о включении или невключении в состав рыночной стоимости НДС, в противном случае пользователь отчета будет введен в заблуждение.

Расчет стоимости затратным подходом (с. 24) произведен с учетом поправочного коэффициента для объектов Воронежской области. Таким образом, повторное использование понижающего коэффициента (внешний износ) не обосновано. Также для определения внешнего износа здания оценщик использует методику определения внешнего (экономического) износа имущественных комплексов промышленных предприятий, тогда как объект оценки не относится к имущественным комплексам. Оценщик не привел причину, обуславливающую возникновение внешнего износа у объекта оценки согласно методике, указанной в ссылке на с. 27 отчета (сокращение спроса на определенный вид продукции и сокращение предложения или ухудшение качества сырья, рабочей силы, вспомогательных систем, сооружений и коммуникаций; а также правовые изменения, относящиеся к законодательству, муниципальным постановлениям, зонированию и административным распоряжениям).

Величина ставки капитализации, использованная оценщиком в расчетах, не обоснована. Величина рисков рассчитана на основании допущений (если нет данных – среднее значение), все риски рассчитаны на основании средних значений, то есть отсутствии данных. Также ставка капитализации, рассчитанная оценщиком на сс. 33 и 34, не соответствует данным справочника оценщика недвижимости – 2021

(Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода. Полная версия.) и справочнику информационной базы статриелт. По данным справочников 9 – 12%, тогда как в отчете 18%.

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 36:34:0305001:423.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 6:

Члены комиссии	За	Против
Иволгин Роман Вячеславович	За	
Кнуров Александр Дмитриевич	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Калагастова Ольга Александровна	За	

за – 6 членов комиссии;
против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Отклонить заявление.

Заседание Комиссии с 7 по 17 вопросы включительно проводилось без участия Кнурова А.Д. по техническим причинам. Кворум также имеется.

Вопрос 7. Рассмотрение заявления ООО «Технопарк Техноград» (ОГРН 1233600005528, 396901, Воронежская область, г. Семилуки, ул. Ленина, зд. 15а, офис 103) от 04.06.2024 № 52/3-1-17/122 (кадастровый номер 36:28:8400015:360).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:28:8400015:360 Воронежская обл, р-н Семилукский, 2300 м северозападнее дома №10 по ул. Геологическая п. Стрелица
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	21 206 500,00
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/	ООО «Эстим-Такс»/ Саморегулируемая организация оценщиков «Союз «Федерация

сведения о саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является оценщик, подготовивший отчет об оценке рыночной стоимости	Специалистов Оценщиков»
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	14 750 000,00

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 11.06.2024 № 52/3-12/279), согласно которой в Перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром, земельный участок с кадастровым номером 36:28:8400015:360, площадью 50 000 кв.м, имел следующий вид использования по документу: «Для организации производства по выпуску строительных материалов». 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 06:060 «Строительная промышленность. Размещение зданий, сооружений, предназначенных для производства строительных материалов (кирпичей, пиломатериалов, цемента, крепежных материалов), бытового и строительного газового и сантехнического оборудования, лифтов и подъемников, столярной продукции, сборных домов или их частей и тому подобной продукции», наименование расчетной подгруппы: Все ОНПРОИЗВОДСТВОПРОММС.

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

В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:

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

ВЫВОД

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

Председательствующим на голосование вынесен вопрос об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 36:28:8400015:360 в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 7:

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

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

за – 5 членов комиссии;
против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Определить кадастровую стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером 36:28:8400015:360 в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

Вопрос 8. Рассмотрение заявления ООО «Технопарк Техноград» (ОГРН 1233600005528, 396901, Воронежская область, г. Семилуки, ул. Ленина, зд. 15а, офис 103) от 04.06.2024 № 52/3-1-17/122 (кадастровый номер 36:28:8400015:362).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:28:8400015:362 Воронежская обл, р-н Семилукский, 2150 м северозападнее дома №10 по ул. Геологическая п. Стрелица
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	20 812 500,00
Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.
Организация (ИП, частнопрактикующий оценщик), подготовившая отчет об оценке/ сведения о саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является оценщик, подготовивший отчет об оценке рыночной стоимости	ООО «Эстим-Такс»/ Саморегулируемая организация оценщиков «Союз «Федерация Специалистов Оценщиков»
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	14 750 000,00

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 11.06.2024 № 52/3-12/279), согласно которой в Перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром, земельный участок с кадастровым номером 36:28:8400015:362, площадью 50 000 кв.м, имел следующий вид использования по документу: «Для организации производства по выпуску строительных материалов». 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 06:060 «Строительная промышленность. Размещение зданий, сооружений, предназначенных для производства строительных материалов (кирпичей, пиломатериалов, цемента, крепежных материалов), бытового и строительного газового и сантехнического оборудования, лифтов и подъемников, столярной продукции, сборных домов или их частей и тому подобной продукции», наименование расчетной подгруппы: Все ОНПРОИЗВОДСТВОПРОММС.

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

В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:

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

ВЫВОД

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

Председательствующим на голосование вынесен вопрос об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 36:28:8400015:362 в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 8:

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

за – 5 членов комиссии;
против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Определить кадастровую стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером 36:28:8400015:362 в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

Вопрос 9. Рассмотрение заявления ООО «Технопарк Техноград» (ОГРН 1233600005528, 396901, Воронежская область, г. Семилуки, ул Ленина, зд. 15а, офис 103) от 04.06.2024 № 52/3-1-17/122 (кадастровый номер 36:28:8400015:363).

Предметом спора является:	
Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:28:8400015:363 Воронежская обл, р-н Семилукский, 2100 м северозападнее дома №10 по ул. Геологическая п. Стрелица
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	20 654 500,00
Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.
Организация (ИП, частнопрактикующий оценщик), подготовившая отчет об оценке/ сведения о саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является оценщик, подготовивший отчет об оценке рыночной стоимости	ООО «Эстим-Такс»/ Саморегулируемая организация оценщиков «Союз «Федерация Специалистов Оценщиков»
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	14 750 000,00

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 11.06.2024 № 52/3-12/279), согласно которой в Перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром, земельный участок с кадастровым номером 36:28:8400015:363, площадью 50 000 кв.м, имел следующий вид использования по документу: «Для организации производства по выпуску строительных материалов». 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 06:060 «Строительная промышленность. Размещение зданий, сооружений, предназначенных для производства строительных материалов (кирпичей, пиломатериалов, цемента, крепежных материалов), бытового и строительного газового и сантехнического оборудования, лифтов и подъемников, столярной продукции, сборных домов или их частей и тому подобной продукции», наименование расчетной подгруппы: Все ОНПРОИЗВОДСТВОПРОММС.

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

В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:

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

ВЫВОД

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

Председательствующим на голосование вынесен вопрос об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 36:28:8400015:363 в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 9:

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

за – 5 членов комиссии;
против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Определить кадастровую стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером 36:28:8400015:363 в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

Вопрос 10. Рассмотрение заявления ООО «Технопарк Техноград» (ОГРН 1233600005528, 396901, Воронежская область, г. Семилуки, ул. Ленина, зд. 15а, офис 103) от 04.06.2024 № 52/3-1-17/122 (кадастровый номер 36:28:8400015:364).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:28:8400015:364 Воронежская обл, р-н Семилукский, 1700 м северозападнее дома №10 по ул. Геологическая п. Стрелица
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	9 552 600,00
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,	ООО «Эстим-Такс»/ Саморегулируемая организация оценщиков «Союз «Федерация Специалистов Оценщиков»

подготовивший отчет об оценке рыночной стоимости	
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	7 501 000,00

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 11.06.2024 № 52/3-12/279), согласно которой в Перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром, земельный участок с кадастровым номером 36:28:8400015:364, площадью 23 200 кв.м, имел следующий вид использования по документу: «Для организации производства по выпуску строительных материалов». 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 06:060 «Строительная промышленность. Размещение зданий, сооружений, предназначенных для производства строительных материалов (кирпичей, пиломатериалов, цемента, крепежных материалов), бытового и строительного газового и сантехнического оборудования, лифтов и подъемников, столярной продукции, сборных домов или их частей и тому подобной продукции», наименование расчетной подгруппы: Все ОНПРОИЗВОДСТВОПРОММС.

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

В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:

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

ВЫВОД

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

Председательствующим на голосование вынесен вопрос об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 36:28:8400015:364 в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 10:

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

за – 5 членов комиссии;
против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Определить кадастровую стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером 36:28:8400015:364 в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

Вопрос 11. Рассмотрение заявления ООО «Технопарк Техноград» (ОГРН 1233600005528, 396901, Воронежская область, г. Семилуки, ул Ленина, зд. 15а, офис 103) от 04.06.2024 № 52/3-1-17/122 (кадастровый номер 36:28:8400015:365).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:28:8400015:365 Воронежская обл, р-н Семилукский, 2350 м северозападнее дома №10 по ул. Геологическая п. Стрелица
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	10 562 320,00
Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.
Организация (ИП, частнопрактикующий оценщик), подготовившая отчет об оценке/ сведения о саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является оценщик, подготовивший отчет об оценке рыночной стоимости	ООО «Эстим-Такс»/ Саморегулируемая организация оценщиков «Союз «Федерация Специалистов Оценщиков»
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	7 951 000,00

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 11.06.2024 № 52/3-12/279), согласно которой в Перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром, земельный участок с кадастровым номером 36:28:8400015:365, площадью 24 800 кв.м, имел следующий вид использования по документу: «Для организации производства по выпуску строительных материалов». 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 06:060 «Строительная промышленность. Размещение зданий, сооружений, предназначенных для производства строительных материалов

(кирпичей, пиломатериалов, цемента, крепежных материалов), бытового и строительного газового и сантехнического оборудования, лифтов и подъемников, столярной продукции, сборных домов или их частей и тому подобной продукции», наименование расчетной подгруппы: Все ОНПРОИЗВОДСТВОПРОММС.

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

В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:

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

ВЫВОД

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

Председательствующим на голосование вынесен вопрос об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 36:28:8400015:365 в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 11:

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

за – 5 членов комиссии;
против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Определить кадастровую стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером 36:28:8400015:365 в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

Вопрос 12. Рассмотрение заявления ООО «Технопарк Техноград» (ОГРН 1233600005528, 396901, Воронежская область, г. Семилуки, ул. Ленина, зд. 15а, офис 103) от 04.06.2024 № 52/3-1-17/122 (кадастровый номер 36:28:8400015:367).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:28:8400015:367 Воронежская обл, р-н Семилукский, 2000 м северозападнее дома №10 по ул. Геологическая п. Стрелица
Кадастровая стоимость объекта	20 471 500,00

недвижимости (руб.)	
Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.
Организация (ИП, частнопрактикующий оценщик), подготовившая отчет об оценке/ сведения о саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является оценщик, подготовивший отчет об оценке рыночной стоимости	ООО «Эстим-Такс»/ Саморегулируемая организация оценщиков «Союз «Федерация Специалистов Оценщиков»
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	14 750 000,00

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 11.06.2024 № 52/3-12/279), согласно которой в Перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром, земельный участок с кадастровым номером 36:28:8400015:367, площадью 50 000 кв.м, имел следующий вид использования по документу: «Для организации производства по выпуску строительных материалов». 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 06:060 «Строительная промышленность. Размещение зданий, сооружений, предназначенных для производства строительных материалов (кирпичей, пиломатериалов, цемента, крепежных материалов), бытового и строительного газового и сантехнического оборудования, лифтов и подъемников, столярной продукции, сборных домов или их частей и тому подобной продукции», наименование расчетной подгруппы: Все ОНПРОИЗВОДСТВОПРОММС.

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

В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:

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

ВЫВОД

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

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

36:28:8400015:367 в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 12:

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

за – 5 членов комиссии;
против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Определить кадастровую стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером 36:28:8400015:367 в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

Вопрос 13. Рассмотрение заявления ООО «Технопарк Техноград» (ОГРН 1233600005528, 396901, Воронежская область, г. Семилуки, ул. Ленина, зд. 15а, офис 103) от 04.06.2024 № 52/3-1-17/122 (кадастровый номер 36:28:8400015:368).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:28:8400015:368 Воронежская обл, р-н Семилукский, 1900 м северозападнее дома №10 по ул. Геологическая п. Стрелица
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	9 867 015,00
Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.
Организация (ИП, частнопрактикующий оценщик), подготовившая отчет об оценке/ сведения о саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является оценщик, подготовивший отчет об оценке рыночной стоимости	ООО «Эстим-Такс»/ Саморегулируемая организация оценщиков «Союз «Федерация Специалистов Оценщиков»
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	7 817 000,00

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 11.06.2024 № 52/3-12/279), согласно которой в Перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром, земельный участок с кадастровым номером 36:28:8400015:368, площадью 24 300 кв.м, имел следующий вид использования по документу: «Для организации производства по выпуску строительных материалов». 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 06:060 «Строительная промышленность. Размещение зданий, сооружений, предназначенных для производства строительных материалов (кирпичей, пиломатериалов, цемента, крепежных материалов), бытового и строительного газового и сантехнического оборудования, лифтов и подъемников, столярной продукции, сборных домов или их частей и тому подобной продукции», наименование расчетной подгруппы: Все ОНПРОИЗВОДСТВОПРОММС.

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

В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:

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

ВЫВОД

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

Председательствующим на голосование вынесен вопрос об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 36:28:8400015:368 в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 13:

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

за – 5 членов комиссии;
против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Определить кадастровую стоимость объекта недвижимости с кадастровым

номером 36:28:8400015:368 в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

Вопрос 14. Рассмотрение заявления ООО «Технопарк Техноград» (ОГРН 1233600005528, 396901, Воронежская область, г. Семилуки, ул. Ленина, зд. 15а, офис 103) от 04.06.2024 № 52/3-1-17/122 (кадастровый номер 36:28:8400015:369).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:28:8400015:369 Воронежская обл, р-н Семилукский 1850 м северозападнее дома №10 по ул. Геологическая п. Стрелица
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	10 373 805,00
Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.
Организация (ИП, частнопрактикующий оценщик), подготовившая отчет об оценке/ сведения о саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является оценщик, подготовивший отчет об оценке рыночной стоимости	ООО «Эстим-Такс»/ Саморегулируемая организация оценщиков «Союз «Федерация Специалистов Оценщиков»
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	8 206 000,00

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 11.06.2024 № 52/3-12/279), согласно которой в Перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром, земельный участок с кадастровым номером 36:28:8400015:369, площадью 25 700 кв.м, имел следующий вид использования по документу: «Для организации производства по выпуску строительных материалов». 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 06:060 «Строительная промышленность. Размещение зданий, сооружений, предназначенных для производства строительных материалов (кирпичей, пиломатериалов, цемента, крепежных материалов), бытового и строительного газового и сантехнического оборудования, лифтов и подъемников, столярной продукции, сборных домов или их частей и тому подобной продукции», наименование расчетной подгруппы: Все ОНПРОИЗВОДСТВОПРОММС.

Кадастровая стоимость данного земельного участка рассчитана

сравнительным подходом методом статистического (регрессионного) моделирования.

В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:

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

ВЫВОД

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

Председательствующим на голосование вынесен вопрос об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 36:28:8400015:369 в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 14:

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

за – 5 членов комиссии;
против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Определить кадастровую стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером 36:28:8400015:369 в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

Вопрос 15. Рассмотрение заявления ООО «Технопарк Техноград» (ОГРН 1233600005528, 396901, Воронежская область, г. Семилуки, ул. Ленина, зд. 15а, офис 103) от 04.06.2024 № 52/3-1-17/122 (кадастровый номер 36:28:8400015:370).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:28:8400015:370 Воронежская обл, р-н Семилукский, 1800 м северозападнее дома №10 по ул. Геологическая п. Стрелица
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	20 238 000,00
Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.

Организация (ИП, частнопрактикующий оценщик), подготовившая отчет об оценке/ сведения о саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является оценщик, подготовивший отчет об оценке рыночной стоимости	ООО «Эстим-Такс»/ Саморегулируемая организация оценщиков «Союз «Федерация Специалистов Оценщиков»
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	14 750 000,00

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 11.06.2024 № 52/3-12/279), согласно которой в Перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром, земельный участок с кадастровым номером 36:28:8400015:370, площадью 50 000 кв.м, имел следующий вид использования по документу: «Для организации производства по выпуску строительных материалов». 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 06:060 «Строительная промышленность. Размещение зданий, сооружений, предназначенных для производства строительных материалов (кирпичей, пиломатериалов, цемента, крепежных материалов), бытового и строительного газового и сантехнического оборудования, лифтов и подъемников, столярной продукции, сборных домов или их частей и тому подобной продукции», наименование расчетной подгруппы: Все ОНПРОИЗВОДСТВОПРОММС.

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

В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:

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

ВЫВОД

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

Председательствующим на голосование вынесен вопрос об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 36:28:8400015:370 в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 15:

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

за – 5 членов комиссии;
против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Определить кадастровую стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером 36:28:8400015:370 в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

Вопрос 16. Рассмотрение заявления ООО «Технопарк Техноград» (ОГРН 1233600005528, 396901, Воронежская область, г. Семилуки, ул. Ленина, зд. 15а, офис 103) от 04.06.2024 № 52/3-1-17/122 (кадастровый номер 36:28:8400015:371).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:28:8400015:371 Воронежская обл, р-н Семилукский, 2200 м северозападнее дома №10 по ул. Геологическая п. Стрелица
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	20 961 500,00
Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.
Организация (ИП, частнопрактикующий оценщик), подготовившая отчет об оценке/ сведения о саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является оценщик, подготовивший отчет об оценке рыночной стоимости	ООО «Эстим-Такс»/ Саморегулируемая организация оценщиков «Союз «Федерация Специалистов Оценщиков»
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	14 750 000,00

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 11.06.2024 № 52/3-12/279), согласно которой в Перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром, земельный участок с кадастровым номером 36:28:8400015:371, площадью 50 000 кв.м, имел следующий вид использования по документу: «Для организации производства по выпуску строительных материалов». 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 06:060 «Строительная промышленность. Размещение зданий, сооружений, предназначенных для производства строительных материалов (кирпичей, пиломатериалов, цемента, крепежных материалов), бытового и строительного газового и сантехнического оборудования, лифтов и подъемников, столярной продукции, сборных домов или их частей и тому подобной продукции», наименование расчетной подгруппы: Все ОНПРОИЗВОДСТВОПРОММС.

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

В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:

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

ВЫВОД

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

Председательствующим на голосование вынесен вопрос об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 36:28:8400015:371 в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 16:

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

за – 5 членов комиссии;
против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Определить кадастровую стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером 36:28:8400015:371 в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

Вопрос 17. Рассмотрение заявления ООО «Технопарк Техноград» (ОГРН 1233600005528, 396901, Воронежская область, г. Семилуки, ул. Ленина, зд. 15а, офис 103) от 04.06.2024 № 52/3-1-17/122 (кадастровый номер 36:28:8400015:373).

Предметом спора является:	
Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:28:8400015:373 Воронежская обл, р-н Семилукский, 2250 м северозападнее дома №10 по ул. Геологическая п. Стрелица
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	21 082 000,00
Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.
Организация (ИП, частнопрактикующий оценщик), подготовившая отчет об оценке/ сведения о саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является оценщик, подготовивший отчет об оценке рыночной стоимости	ООО «Эстим-Такс»/ Саморегулируемая организация оценщиков «Союз «Федерация Специалистов Оценщиков»
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	14 750 000,00

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 11.06.2024 № 52/3-12/279), согласно которой в Перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром, земельный участок с кадастровым номером 36:28:8400015:373, площадью 50 000 кв.м, имел следующий вид использования по документу: «Для организации производства по выпуску строительных материалов». 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 06:060 «Строительная промышленность. Размещение зданий, сооружений, предназначенных для производства строительных материалов (кирпичей, пиломатериалов, цемента, крепежных материалов), бытового и строительного газового и сантехнического оборудования, лифтов и подъемников, столярной продукции, сборных домов или их частей и тому подобной продукции», наименование расчетной подгруппы: Все ОНПРОИЗВОДСТВОПРОМ\МС.

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

В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:

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

ВЫВОД

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

Председательствующим на голосование вынесен вопрос об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 36:28:8400015:373 в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 17:

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

за – 5 членов комиссии;
против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Определить кадастровую стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером 36:28:8400015:373 в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

Вопрос 18. Рассмотрение заявления

от 04.06.2024

№ 52/3-1-17/123 (кадастровый номер 36:03:0100027:231).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:03:0100027:231 Воронежская область, р-н Богучарский, г Богучар, Военный городок, микрорайон №5
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	12 435 902,96
Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.
Организация (ИП,	Частнопрактикующий оценщик

частнопрактикующий оценщик), подготовившая отчет об оценке/ сведения о саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является оценщик, подготовивший отчет об оценке рыночной стоимости	Трюшникова Юлия Александровна/ Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков (СМАО)
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	7 477 300,00

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 11.06.2024 № 52/3-12/279), согласно которой в Перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром, земельный участок с кадастровым номером 36:03:0100027:231, площадью 2 914 кв.м, имел следующий вид использования по документу: «для общественно-деловых целей». В соответствии с пунктом 55 и приложением № 1 к методическим указаниям о государственной кадастровой оценке, утвержденным приказом Росреестра от 04.08.2021 № П/0336, данный объект оценки в результате группировки отнесен к сегменту 4 «Предпринимательство» с присвоением кода расчета вида использования 04:000 «Предпринимательство», наименование расчетной группы: Все ОНПРЕДПРИНИМАТЕЛЬСТВО\Прочие ГНП.

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

В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:

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; требование пп. «б» п. 22 федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611, согласно которому в качестве аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам, при этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным; требование пп. 3 п. 2 федерального стандарта оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200, согласно которому отчет должен содержать достаточное количество сведений, позволяющее квалифицированному специалисту, не участвовавшему в процессе оценки объекта оценки, понять логику и объем проведенного оценщиком исследования, убедиться в его соответствии заданию на оценку и достаточности для цели оценки.

На с. 45 отчета указано, что объект оценки расположен внутри квартала, однако согласно картографическим данным объект оценки расположен на красной линии. Корректировка на расположение относительно красной линии применена необоснованно.

ВЫВОД

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

Председательствующим на голосование вынесен вопрос об отклонении заявления о пересмотре кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 36:03:0100027:231.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 18:

Члены комиссии	За	Против
Иволгин Роман Вячеславович	За	
Кнуров Александр Дмитриевич	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Калагастова Ольга Александровна	За	

за – 6 членов комиссии;
против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Отклонить заявление.

Вопрос 19. Рассмотрение заявления ООО «ПРОСТОР-АГРО» (ОГРН 1133668036732, 396310, Воронежская область, Новоусманский район, с. Новая Усмань, ул. Солнечная, 20а) от 10.06.2024 № 52/3-1-17/131 (кадастровый номер 36:16:0101007:176).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:16:0101007:176 Воронежская область, р-н Новоусманский, с Новая Усмань, ул Солнечная, 20 а
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	13 842 180,00
Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.
Организация (ИП, частнопрактикующий оценщик), подготовившая отчет об оценке/ сведения о саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является оценщик, подготовивший отчет об оценке	Частнопрактикующий оценщик Трюшникова Юлия Александровна/ Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков (СМАО)

рыночной стоимости	
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	10 611 000,00

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 11.06.2024 № 52/3-12/279), согласно которой в Перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром, земельный участок с кадастровым номером 36:16:0101007:176, площадью 9 000 кв.м, имел следующий вид использования по документу: «под промышленными объектами». В соответствии с пунктом 55 и приложением № 1 к методическим указаниям о государственной кадастровой оценке, утвержденным приказом Росреестра от 04.08.2021 № П/0336, данный объект оценки в результате группировки отнесен к сегменту 6 «Производственная деятельность» с присвоением кода расчета вида использования 06:000 «Производственная деятельность», наименование расчетной группы: Все ОН\ ПРОИЗВОДСТВО \ ПРОМ \ ГНП.

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

В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:

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

ВЫВОД

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

Председательствующим на голосование вынесен вопрос об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 36:16:0101007:176 в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 19:

Члены комиссии	За	Против
Иволгин Роман Вячеславович	За	
Кнуров Александр Дмитриевич	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Калагастова Ольга Александровна	За	

за – 6 членов комиссии;
против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Определить кадастровую стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером 36:16:0101007:176 в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

Вопрос 20. Рассмотрение заявления ООО «ПРОСТОР-АГРО» (ОГРН 1133668036732, 396310, Воронежская область, Новоусманский район, с. Новая Усмань, ул. Солнечная, 20а) от 10.06.2024 № 52/3-1-17/131 (кадастровый номер 36:16:0101007:2066).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:16:0101007:2066 Воронежская область, р-н Новоусманский, с Новая Усмань, ул Солнечная, 20б
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	8 537 532,48
Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.
Организация (ИП, частнопрактикующий оценщик), 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.)	6 545 800,00

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

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией ГБУ ВО «ЦГКО ВО» (исх. от 11.06.2024 № 52/3-12/279), согласно которой в Перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром, земельный участок с кадастровым номером 36:16:0101007:2066, площадью 5 552 кв.м, имел следующий вид использования по документу: «хранение и переработка сельскохозяйственной продукции». В соответствии с пунктом 55 и приложением № 1 к методическим указаниям о государственной кадастровой оценке, утвержденным приказом Росреестра от 04.08.2021 № П/0336, данный объект оценки в результате группировки отнесен к сегменту 6 «Производственная деятельность» с присвоением кода расчета вида использования 01:150 «Хранение и переработка сельскохозяйственной продукции. Размещение зданий, сооружений, используемых для производства, хранения, первичной и глубокой переработки сельскохозяйственной продукции», наименование расчетной группы: Все ОН\ПРОИЗВОДСТВО\ПРОМ\ГНП.

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

В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:

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

ВЫВОД

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

Председательствующим на голосование вынесен вопрос об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 36:16:0101007:2066 в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 20:

Члены комиссии	За	Против
Иволгин Роман Вячеславович	За	
Кнуров Александр Дмитриевич	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Калагастова Ольга Александровна	За	

за – 6 членов комиссии;
против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Определить кадастровую стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером 36:16:0101007:2066 в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

Вопрос 21. Рассмотрение заявления ООО «АНПС» (ОГРН 1083668024550, 394052, г. Воронеж, ул. Чапаева, д. 196, оф. 1) от 04.06.2024 № 52/3-1-17/125 (кадастровый номер 36:33:0003503:2).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:33:0003503:2 Воронежская область, г Нововоронеж, Промзона Восточная, 2а
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	13 580 300,85

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.)	7 616 200,00

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 11.06.2024 № 52/3-12/279), согласно которой в Перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром, земельный участок с кадастровым номером 36:33:0003503:2, площадью 8 815 кв.м, имел следующий вид использования по документу: «Земли под промышленными объектами». В соответствии с пунктом 55 методических указаний о государственной кадастровой оценке, утвержденных приказом Росреестра от 04.08.2021 № П/0336, данный объект оценки в результате группировки отнесён к 6 сегменту «Производственная деятельность» с присвоением кода расчета вида использования 06:000 «Производственная деятельность», наименование расчетной подгруппы: Все 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 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.

Отсутствие корректировки на удаление от центра города не обосновано.

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.

В отчете отсутствует анализ соответствия данных справочника оценщика недвижимости - 2020. Земельные участки. Корректирующие и территориальные коэффициенты, скидки на торг, коэффициент капитализации» Авторы: Лейфер Л.А, Шегурова Д.А. Издательство: Приволжский центр финансового консалтинга и

оценки, Нижний Новгород, 2020 (с. 49 отчета) рыночным условиям на дату оценки.

Объект оценки расположен в 450 м от Воронежского шоссе и имеет хорошие подъездные пути. Учитывая информацию п. 10.2. справочника оценщика недвижимости – 2022 под редакцией Л.А. Лейфера Земельные участки. Часть 1 Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение для городов с численностью населения менее 500 тысяч человек (по состоянию на 2021) «при незначительном удалении, но имеющих хорошие подъездных путях также можно считать земельный участок расположенным в непосредственной близости от автомагистрали», корректировка на расположение относительно дороги не обоснована.

ВЫВОД

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

Председательствующим на голосование вынесен вопрос об отклонении заявления о пересмотре кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 36:33:0003503:2.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 21:

Члены комиссии	За	Против
Иволгин Роман Вячеславович	За	
Кнуров Александр Дмитриевич	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Калагастова Ольга Александровна	За	

за – 6 членов комиссии;
против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Отклонить заявление.

Вопрос 22. Рассмотрение заявления

от 04.06.2024 № 52/3-1-17/126 (кадастровый номер 36:28:0300010:5).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:28:0300010:5 Воронежская область, Р-н Семилукский, п Стрелица, ул Восточная, 1б
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	15 374 809,56
Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости

	на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.
Организация (ИП, частнопрактикующий оценщик), подготовившая отчет об оценке/ сведения о саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является оценщик, подготовивший отчет об оценке рыночной стоимости	Частнопрактикующий оценщик Трюшников Юлиа Александровна/ Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков (СМАО)
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	11 441 500,00

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 11.06.2024 № 52/3-12/279), согласно которой в Перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром, земельный участок с кадастровым номером 36:28:0300010:5, площадью 17 468 кв.м, имел следующий вид использования по документу: «для производственных целей». В соответствии с пунктом 55 и приложением № 1 к методическим указаниям о государственной кадастровой оценке, утвержденным приказом Росреестра от 04.08.2021 № П/0336, данный объект оценки в результате группировки отнесён к 6 сегменту «Производственная деятельность» с присвоением кода расчета вида использования 06:000 «Производственная деятельность», наименование расчетной подгруппы: Все ОН\ПРОИЗВОДСТВО\ПРОМ\ГНП.

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

В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:

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

ВЫВОД

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

Председательствующим на голосование вынесен вопрос об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 36:28:0300010:5 в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 22:

Члены комиссии	За	Против
Иволгин Роман Вячеславович	За	
Кнуров Александр Дмитриевич	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Калагастова Ольга Александровна	За	

за – 6 членов комиссии;
против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Определить кадастровую стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером 36:28:0300010:5 в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

Вопрос 23. Рассмотрение заявления

от 04.06.2024 № 52/3-1-17/127

(кадастровый номер 36:10:0100283:29).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:10:0100283:29 Воронежская область, р-н Калачеевский, г. Калач, ул. Привокзальная, 3
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	5 115 626,23
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.)	3 298 500,00

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 11.06.2024 № 52/3-12/279), согласно которой в Перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром, земельный участок с кадастровым номером 36:10:0100283:29, площадью 1 291 кв.м, имел следующий вид использования по документу: «Для использования здания кафе». В соответствии с пунктом 55 и приложением № 1 к методическим указаниям о государственной кадастровой оценке, утвержденным приказом Росреестра от 04.08.2021 № П/0336, данный объект оценки в результате группировки отнесён к 4 сегменту «Предпринимательство» с присвоением кода расчета вида использования 04:060 «Общественное питание. Здания, сооружения, помещения, используемые в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары)».

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

В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:

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

Не обосновано использование аналогов №№ 1-3 в рамках расчета рыночной стоимости оцениваемого земельного участка. На с. 33 отчета оценщик утверждает, что при выборе аналогов, сопоставимых с объектом оценки, были учтены ценообразующие факторы. Однако местоположение объекта оценки и всех аналогов значительно отличается. Кроме того, площадь аналога № 2 значительно отличается от площади объекта оценки.

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

Отсутствует обоснование отказа от применения корректировки на площадь (сс. 54-55 отчета).

Описание района расположения объекта оценки (с. 23 отчета) не соответствует описанию г. Калач Калачеевского района Воронежской области.

ВЫВОД

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

Председательствующим на голосование вынесен вопрос об отклонении заявления о пересмотре кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 36:10:0100283:29.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 23:

Члены комиссии	За	Против
Иволгин Роман Вячеславович	За	
Кнуров Александр Дмитриевич	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Калагастова Ольга Александровна	За	

за – 6 членов комиссии;
против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Отклонить заявление.

Вопрос 24. Рассмотрение заявления

от 04.06.2024 № 52/3-1-17/127

(кадастровый номер 36:10:0100221:11).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:10:0100221:11 Воронежская область, р-н Калачеевский, г. Калач, ул. 3-го Интернационала, 39
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	4 088 659,12
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.)	2 657 000,00

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 11.06.2024 № 52/3-12/279), согласно которой в Перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром, земельный участок с кадастровым

номером 36:10:0100221:11 площадью 952 кв.м, имел следующий вид использования по документу: «Для использования зданий». В соответствии с пунктом 55 и приложением № 1 к методическим указаниям о государственной кадастровой оценке, утвержденным приказом Росреестра от 04.08.2021 № П/0336, данный объект оценки в результате группировки отнесён к 3 сегменту «Общественное использование» с присвоением кода расчета вида использования 03:000 «Общественное использование».

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

В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:

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

Не обосновано использование аналогов №№ 1-3 в рамках расчета рыночной стоимости оцениваемого земельного участка. На с. 33 отчета оценщик утверждает, что при выборе аналогов, сопоставимых с объектом оценки, были учтены ценообразующие факторы. Однако местоположение объекта оценки и всех аналогов значительно отличается. Кроме того, площадь аналога № 2 значительно отличается от площади объекта оценки.

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

Отсутствует обоснование отказа от применения корректировки на площадь (сс. 54-55 отчета).

Описание района расположения объекта оценки (с. 23 отчета) не соответствует описанию г. Калач Калачеевского района Воронежской области.

ВЫВОД

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

Председательствующим на голосование вынесен вопрос об отклонении заявления о пересмотре кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 36:10:0100221:11.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 24:

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

Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Калагастова Ольга Александровна	За	

за – 6 членов комиссии;
против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:
Отклонить заявление.

Вопрос 25. Рассмотрение заявления

от 04.06.2024 № 52/3-1-17/128

(кадастровый номер 36:10:0100221:5).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:10:0100221:5 Воронежская область, р-н Калачеевский, г Калач, ул Дружбы, 42
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	5 229 121,30
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 Юлия Александровна/ Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков (СМАО)
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	2 827 000,00

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 11.06.2024 № 52/3-12/279), согласно которой в Перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром, земельный участок с кадастровым номером 36:10:0100221:5 площадью 3 965 кв.м, имел следующий вид использования по документу: «Для использования производственного здания». В соответствии с пунктом 55 и приложением № 1 к методическим указаниям о государственной кадастровой оценке, утвержденным приказом Росреестра от 04.08.2021 № П/0336, данный объект оценки в результате группировки отнесён к 6 сегменту «Производственная деятельность» с присвоением кода расчета вида использования 06:090 «Склады. Размещение сооружений, имеющих назначение по временному

хранению, распределению и перевалке грузов (за исключением хранения стратегических запасов), не являющихся частями производственных комплексов, на которых был создан груз: промышленные базы, склады, погрузочные терминалы и доки, за исключением железнодорожных перевалочных складов».

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

В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:

При составлении отчета нарушено требование п. 8 федерального стандарта оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200, согласно которому подтверждение полученной из внешних источников информации должно быть выполнено следующим образом: в виде ссылок на источники информации, позволяющих идентифицировать источник информации и определить дату ее появления (публикации) или подготовки. В частности, в отчет об оценке включаются прямые ссылки на страницы сайтов информационно-телекоммуникационной сети «Интернет», на которых размещена информация, а также реквизиты используемых документов и материалов (например, источник, название издания, название статьи, сведения об авторе и дата или период опубликования); в виде материалов и копий документов, информационных источников, которые с высокой вероятностью недоступны или могут быть в будущем недоступны, в частности, по причине изменения этой информации или адреса страницы в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет», отсутствия информации в открытом доступе (например, информация, предоставленная заказчиком оценки) либо доступ к которым происходит на платной основе; такое раскрытие информации делается с учетом ограничений, связанных с конфиденциальностью информации.

Источник информации, использованный для определения величины корректировки на торг (с. 45 отчета), недоступен в настоящее время в телекоммуникационной сети «Интернет», одновременно с этим копия электронной страницы данного информационного источника, позволяющая идентифицировать данный источник информации, а также дату его публикации и подготовки, в отчет не включена.

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

Корректировка на местоположение в зависимости от расстояния до областного центра (с. 44 отчета) не обоснована, поскольку не приведено описание способа определения оценщиком расстояния до областного центра от мест расположения объекта оценки и аналогов.

Отсутствует обоснование применения корректировки на расположение относительно крупных автодорог в отношении аналогов №№ 2,3, в то время как объект оценки и все аналоги расположены на удалении от крупных автодорог (с. 49 отчета).

Описание района расположения объекта оценки (с. 20 отчета) не соответствует описанию г. Калач Калачеевского района Воронежской области.

ВЫВОД

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

Председательствующим на голосование вынесен вопрос об отклонении заявления о пересмотре кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 36:10:0100221:5.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 25:

Члены комиссии	За	Против
Иволгин Роман Вячеславович	За	
Кнуров Александр Дмитриевич	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Калагастова Ольга Александровна	За	

за – 6 членов комиссии;
против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Отклонить заявление.

Председательствующий подвел итоги заседания и объявил заседание закрытым.

Председатель комиссии

О.А. Калагастова