



**ДЕПАРТАМЕНТ
ИМУЩЕСТВЕННЫХ И ЗЕМЕЛЬНЫХ ОТНОШЕНИЙ
ВОРОНЕЖСКОЙ ОБЛАСТИ**

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

Протокол № 11

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

06.09.2023

г. Воронеж, пл. Ленина,
д.12, каб.216

Председатель Комиссии

Ольга Сергеевна
Провоторова

И.о. секретаря Комиссии

Инга Григорьевна
Дроздова

ПРИСУТСТВОВАЛИ:

члены Комиссии:

Заместитель руководителя

Управления Росреестра по Воронежской области
(заместитель председателя)

Роман Вячеславович
Иволгин

Общественный представитель Уполномоченного
по защите прав предпринимателей в Воронежской
области

Марина Владимировна
Сенцова

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

Дмитрий Анатольевич
Цыганков

Заместитель генерального директора
ОАО «Воронежстройинформ», оценщик

Дмитрий Сергеевич
Чернов

Заместитель руководителя департамента финансов
Воронежской области

Владимир Викторович
Волков

Консультант исполнительного аппарата
Ассоциации «Совет муниципальных образований
Воронежской области»

Александр Дмитриевич
Кнуров

Присутствовали:

Заместитель директора ГБУ ВО «ЦГКО ВО»

Ольга Александровна
КалагастоваНачальник отдела методологии оценки и
мониторинга рынка недвижимости
ГБУ ВО «ЦГКО ВО»Елена Вячеславовна
Немцова**Докладчик Ольга Сергеевна Провоторова**

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

ПОВЕСТКА ДНЯ:

1. Рассмотрение заявления от 30.08.2023 № 323 (кадастровый номер 36:16:0000000:6922).
2. Рассмотрение заявления ООО «ЭкоНива Молоко Воронеж» (ОГРН 1173668056363, 397704, Воронежская область, Бобровский район, г. Бобров, ул. 60 лет Октября, д. 20, кабинет 2) от 21.08.2023 № 312 (кадастровый номер 36:01:0010603:2).
- 3-5. Рассмотрение заявления ООО «ЭкоНива Молоко Воронеж» (ОГРН 1173668056363, 397704, Воронежская область, Бобровский район, г. Бобров, ул. 60 лет Октября, д. 20, кабинет 2) от 21.08.2023 № 313 (кадастровые номера 36:14:0000000:13113, 36:14:0000000:13114, 36:14:0800010:231).
6. Рассмотрение заявления ООО «ЭкоНива Молоко Бобров» (ОГРН 1193668007466, 397702, Воронежская область, Бобровский район, г. Бобров, ул. 22 Января, д. 1А, каб. 5) от 21.08.2023 № 314 (кадастровый номер 36:02:5400029:75).
7. Рассмотрение заявления Потребительского автогаражного кооператива «Сокол плюс» (ОГРН 1083668010018, 394033, Воронежская область, г. Воронеж, ул. Планетная, д. 26, оф. 113) от 23.08.2023 № 316 (кадастровый номер 36:34:0209020:181).
8. Рассмотрение заявления ООО «Метур» (ОГРН 1026605227219, 620066, Свердловская обл., г.о. город Екатеринбург, г. Екатеринбург, ул. Академическая, д. 18, оф. 430) от 24.08.2023 № 317 (кадастровый номер 36:34:0310012:16).
- 9-10. Рассмотрение заявления ООО «Юнилс» (ОГРН 1023601562357, 394024, Воронежская область, г. Воронеж, ул. Транспортная, д. 58) от 28.08.2023 № 318 (кадастровые номера 36:34:0305001:1369, 36:34:0305001:1370).
11. Рассмотрение заявления ООО "Тенистый" (ОГРН 1063667261162, 394070, Воронежская область, г. Воронеж, ул. Тепличная, 4А) от 29.08.2023 № 319 (кадастровый номер 36:34:0513001:5083).
12. Рассмотрение заявления от 29.08.2023 № 320 (кадастровый номер 36:20:1200037:136).
- 13-15. Рассмотрение заявления ЗАО «Воронежтранссервис» (ОГРН 1023601534550, 394065, Воронежская область, г. Воронеж, ул. Героев Сибириков, д. 46) от 30.08.2023 № 321 (кадастровые номера 36:34:0508001:102, 36:34:0508001:103, 36:34:0508001:104).

16. Рассмотрение заявления
от 30.08.2023 № 324
(кадастровый номер 36:34:0404005:2407).
17. Рассмотрение заявления АО «Минудобрения» (ОГРН 1023601231840, 396657, Воронежская область, Россошанский р-н, г. Россошь, ул. Химзаводская, д. 2) от 31.08.2023 № 325 (кадастровый номер 36:27:0010416:4).
18. Рассмотрение заявления АО «Минудобрения» (ОГРН 1023601231840, 396657, Воронежская область, Россошанский р-н, г. Россошь, ул. Химзаводская, д. 2) от 31.08.2023 № 326 (кадастровый номер 36:27:0012318:68).
- 19-21. Рассмотрение заявления АО «Минудобрения» (ОГРН 1023601231840, 396657, Воронежская область, Россошанский р-н, г. Россошь, ул. Химзаводская, д. 2) от 31.08.2023 № 327 (кадастровые номера 36:27:0010600:983, 36:27:0010600:37, 36:27:0010600:58).
22. Рассмотрение заявления ООО «ПромПроект» (ОГРН 1153668032100, 394018, Воронежская область, г. Воронеж, ул. Кости Стрелюка, 11/13, офис 3) от 31.08.2023 № 328 (кадастровый номер 36:16:5300001:1).
23. Рассмотрение заявления
от
31.08.2023 № 329 (кадастровый номер 36:34:0305002:48).
24. Рассмотрение заявления
)
от
31.08.2023 № 330 (кадастровый номер 36:27:0012001:28).
25. Рассмотрение заявления ЗАО «Агрофирма Павловская нива» (ОГРН 1023601069106, 396420, Воронежская область, Павловский р-н, г. Павловск, ул. Набережная, д. 3) от 31.08.2023 № 331 (кадастровый номер 36:20:0100022:30).
26. Рассмотрение заявления ООО «Павловск-АТБ» (ОГРН 1093620000374, 396420, Воронежская область, Павловский р-н, г. Павловск, тер. промзона Павловск-Калач, здание 60, корпус 1) от 31.08.2023 № 332 (кадастровый номер 36:03:0100013:7).
27. Рассмотрение заявления ООО «Калибр» (ОГРН 1193668026914, 396420, Воронежская область, Павловский р-н, г. Павловск, ул. Строительная, д. 8) от 31.08.2023 № 333 (кадастровый номер 36:34:0210031:196).
28. Рассмотрение заявления ООО «Аспект» (ОГРН 1033664504246, 396650, Воронежская область, Россошанский р-н, г. Россошь, ул. 50 лет СССР, 82) от 31.08.2023 № 334 (кадастровый номер 36:27:0010301:49).
29. Рассмотрение заявления ООО «Янтарь» (ОГРН 1233600000204, 396659, Воронежская область, Россошанский р-н, г. Россошь, ул. Пролетарская, д. 10) от 31.08.2023 № 335 (кадастровый номер 36:27:0011702:26).
- 30-32. Рассмотрение заявления Таловского потребительского кооператива (ОГРН 1053691026696, 397480, Воронежская область, Таловский р-н, р.п. Таловая, ул. Советская, 138) от 31.08.2023 № 336 (кадастровые номера 36:29:0500005:65, 36:29:0000000:1074, 36:29:8100011:89).
33. Рассмотрение заявления
от
31.08.2023 № 337 (кадастровый номер 36:28:6600031:75).

Вопрос 1. Рассмотрение заявления
(кадастровый номер 36:16:0000000:6922).

от 30.08.2023 № 323

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:16:0000000:6922 Воронежская область, Новоусманский р-н, Усманское 1-е сельское поселение, с. Новая Усмань, ул. Алмазная, 20 Б
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	21 675 674,80
Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.
Сведения о СРО оценщиков, члены которой осуществили определение рыночной стоимости объекта недвижимости	Некоммерческое партнерство саморегулируемой организации «Деловой Союз Оценщиков»
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	ООО «Агентство независимой экспертизы собственности»
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	15 052 220,00

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 05.09.2023 № 52/3-12/358), согласно которой в Перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром, земельный участок с кадастровым номером 36:16:0000000:6922 имел следующий вид использования по документу: «Магазины». В соответствии с пунктом 55 Методических указаний № П/0336 данный объект оценки в результате группировки отнесён к 4 сегменту «Предпринимательство» с присвоением кода расчета вида использования 04:040 «Магазины. Здания, сооружения, помещения, предназначенные для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв.м», наименование расчетной подгруппы: Все ОН\ ПРЕДПРИНИМАТЕЛЬСТВО\6 ГНП.

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

В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:

При составлении отчета нарушено требование пп. 3 п. 2 ФСО VI, согласно которому отчет должен содержать достаточное количество сведений, позволяющее квалифицированному специалисту, не участвовавшему в процессе оценки объекта оценки, понять логику и объем проведенного оценщиком исследования, убедиться в его соответствии заданию на оценку и достаточности для цели оценки, а также,

требование ст. 11 Федерального закона об оценочной деятельности в Российской Федерации № 135-ФЗ, согласно которому отчет не должен допускать неоднозначного толкования или вводить в заблуждение.

Проведенный Оценщиком анализ рынка объектов оценки не соответствует предъявляемым требованиям положений федеральных стандартов оценки (п. 11 ФСО № 7), отсутствуют основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта.

На с. 23 отчета в разделе анализа предложений земельных участков коммерческого назначения оценщик указывает диапазон стоимости земельных участков от 2800 до 5400 руб./кв.м., в тоже время в качестве аналога для расчета стоимости земельного участка, в рамках сравнительного подхода, без основания выбран аналог №1 ниже представленного диапазона (2483 руб кв.м.), что противоречит п.22в ФСО № 7 «Использование в расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов должно быть обосновано в отчете об оценке».

При составлении отчета нарушено требование п. 10 ФСО III «Признание информации достоверной, надежной, существенной и достаточной требует профессионального суждения оценщика, сформированного на основании анализа такой информации». В отчете не представлено профессиональное суждение оценщика в отношении анализа фактических данных о ценах сделок и предложений, а также о выборе аналогов (сс.22-23).

Кроме того, оценщик необоснованно использует информацию о событиях, произошедших после даты оценки (дата оценки – 01.01.2022, дата предложения аналога № 2 – 05.05.2022 (с. 31 отчета)).

Информация об аналоге № 1, представленная в отчете (с. 30), не соответствует сведениям ЕГРН (с.31).

В отчете отсутствует обоснование использования величины корректирующего коэффициента на местоположение (сс.36-37 отчета).

На с.34 отчета необоснованно отсутствует итоговая общая корректировка по 2 группе факторов в процентах.

При выборе аналогов в отчете (сс. 22-23) нарушены требования п.7 ФСО V, поскольку сведения о предложениях не остаются неизменными, оценщику необходимо их документировать, чтобы обеспечить подтверждение этих данных в будущем. Приведенные ссылки не являются адресными ссылками конкретных объявлений и не обеспечивают свободный доступ на интернет страницу объявлений аналогов. Кроме того, в приложении к отчету отсутствуют копии интернет страниц объявлений для аналогов позволяющие делать выводы о достоверности информации и дате предложения.

ВЫВОД

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

Председательствующим на голосование вынесен вопрос об отклонении заявления о пересмотре кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером **36:16:0000000:6922**.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 1:

Члены комиссии	За	Против
Иволгин Роман Вячеславович	За	

Волков Владимир Викторович	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Кнуров Александр Дмитриевич	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Провоторова Ольга Сергеевна	За	

за – 7 членов комиссии;
против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Отклонить заявление.

Вопрос 2. Рассмотрение заявления ООО «ЭкоНива Молоко Воронеж» (ОГРН 1173668056363, 397704, Воронежская область, Бобровский район, г. Бобров, ул. 60 лет Октября, д. 20, кабинет 2) от 21.08.2023 № 312 (кадастровый номер 36:01:0010603:2).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:01:0010603:2 Воронежская область, р-н Аннинский, пгт. Анна, ул. Севастопольская, 4
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	74 843 879,04
Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.
Сведения о СРО оценщиков, члены которой осуществили определение рыночной стоимости объекта недвижимости	Саморегулируемая организация Ассоциация «Русское общество оценщиков»
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	ООО КОМПАНИЯ «ЮПИКС»
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	9 538 155,00

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 05.09.2023 № 52/3-12/358), согласно которой в Перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром, земельный участок с кадастровым номером 36:01:0010603:2 содержал следующий вид использования по документу: «для производственных нужд». В соответствии с пунктом 55 Методических

указаний № П/0336 данный объект оценки в результате группировки отнесен к сегменту 6 «Производственная деятельность» с присвоением кода расчета вида использования 06:000 «Производственная деятельность», наименование расчетной группы: Все ОНПРОИЗВОДСТВОПРОМГНП.

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

В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:

При составлении отчета нарушено требование ст. 11 Федерального закона «Об оценочной деятельности в РФ» от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «отчет не должен допускать неоднозначное толкование или вводить в заблуждение».

Оценщик необоснованно использует информацию о событиях, произошедших после даты оценки, в анализе рынка (таблица 18, с. 32) дата публикации объявления/дата предложения аналога № 1 - 01.01.2022, дата предложения аналога № 1, указанная в объявлении – 05 апреля (с. 32, 63 отчета)). Приведенная ссылка не является адресной ссылкой конкретного объявления и не обеспечивает свободный доступ на интернет-страницу объявления аналога.

Нарушено требование пп б) п. 22 ФСО № 7 «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 отчете (с.42, 68) аналог №3 не сопоставим с объектом оценки по основным ценообразующим факторам. Вид разрешенного использования аналога № 3– для цветочно-оранжерейного хозяйства, что свидетельствует о том, что земельный участок предназначен для выращивания сельскохозяйственной продукции. Использование в расчетах данного аналога 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 **36:01:0010603:2**.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 2:

Члены комиссии	За	Против
Иволгин Роман Вячеславович	За	
Волков Владимир Викторович	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Кнуров Александр Дмитриевич	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Провоторова Ольга Сергеевна	За	

за – 7 членов комиссии;
против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Отклонить заявление.

Вопросы 3-5. Рассмотрение заявления ООО «ЭкоНива Молоко Воронеж» (ОГРН 1173668056363, 397704, Воронежская область, Бобровский район, г. Бобров, ул. 60 лет Октября, д. 20, кабинет 2) от 21.08.2023 № 313 (кадастровые номера 36:14:0000000:13113, 36:14:0000000:13114, 36:14:0800010:231).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:14:0000000:13113 Воронежская область, Лискинский район, западнее с. Щучье
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	19 741 025,85
Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.
Сведения о СРО оценщиков, члены которой осуществили определение рыночной стоимости объекта недвижимости	Саморегулируемая организация Ассоциация «Русское общество оценщиков»
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	ООО КОМПАНИЯ «ЮПИКС»
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	2 560 695,00

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:14:0000000:13114 Воронежская область, Лискинский район, западнее с. Щучье
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	106 511 166,90
Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.
Сведения о СРО оценщиков, члены которой осуществили определение рыночной стоимости объекта недвижимости	Саморегулируемая организация Ассоциация «Русское общество оценщиков»
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	ООО КОМПАНИЯ «ЮПИКС»
Рыночная стоимость, определенная в	9 766 440,00

отчете об оценке (руб.)	
Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:14:0800010:231 Воронежская область, Лискинский район, западнее с. Щучье
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	8 921 782,50
Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.
Сведения о СРО оценщиков, члены которой осуществили определение рыночной стоимости объекта недвижимости	Саморегулируемая организация Ассоциация «Русское общество оценщиков»
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	ООО КОМПАНИЯ «ЮПИКС»
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	1 712 500,00

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 05.09.2023 №52/3-12/358), согласно которой в Перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром,

земельный участок с кадастровым номером 36:14:0000000:13113 имел следующий вид использования по документу: «Хранение и переработка сельскохозяйственной продукции, коммунальное обслуживание». В соответствии с пунктом 55 Методических указаний № П/0336 данный объект оценки в результате группировки отнесен к сегменту 6 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 ОНПРОИЗВОДСТВОПРОММС;

земельный участок с кадастровым номером 36:14:0000000:13114 имел следующий вид использования по документу: «Хранение и переработка сельскохозяйственной продукции, коммунальное обслуживание». В соответствии с пунктом 55 Методических указаний № П/0336 данный объект оценки в результате группировки отнесен к сегменту 6 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 ОНПРОИЗВОДСТВОПРОММС;

земельный участок с кадастровым номером 36:14:0800010:231 имел

следующий вид использования по документу: «Хранение и переработка сельскохозяйственной продукции, коммунальное обслуживание». В соответствии с пунктом 55 Методических указаний № П/0336 данный объект оценки в результате группировки отнесен к сегменту 6 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 ОНПРОИЗВОДСТВОПРОММС.

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

В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:

При составлении отчета нарушено требование ст. 11 Федерального закона «Об оценочной деятельности в РФ» от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «отчет не должен допускать неоднозначное толкование или вводить в заблуждение».

Нарушено требование пп б) п. 22 ФСО № 7 «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 отчете (табл. 22, сс.48-51, 52, 54) при выборе аналогов для объектов оценки № 1 и № 2, аналоги № 1, 2, 3 не сопоставимы с объектами оценки по основным ценообразующим факторам. Вид разрешенного использования аналога № 1 и № 2 – для сельскохозяйственного использования, аналога № 3 – для личного подсобного хозяйства, тогда как разрешенное использование объектов оценки – хранение и переработка сельскохозяйственной продукции, коммунальное обслуживание. Также при выборе аналогов для объекта оценки № 3 (табл. 24, сс.61-63, 67, 68) аналоги № 2, 3 не сопоставимы с объектом оценки по основным ценообразующим факторам. Вид разрешенного использования аналога № 2 – для дачного строительства, аналога № 3 – для сельскохозяйственного использования, тогда как разрешенное использование объекта оценки – хранение и переработка сельскохозяйственной продукции, коммунальное обслуживание. Использование в расчетах данных аналогов 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 **36:14:0000000:13113**.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 3:

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

Кнуров Александр Дмитриевич	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Провоторова Ольга Сергеевна	За	

за – 7 членов комиссии;
против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:
Отклонить заявление.

Председательствующим на голосование вынесен вопрос об отклонении заявления о пересмотре кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером **36:14:0000000:13114**.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 4:

Члены комиссии	За	Против
Иволгин Роман Вячеславович	За	
Волков Владимир Викторович	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Кнуров Александр Дмитриевич	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Провоторова Ольга Сергеевна	За	

за – 7 членов комиссии;
против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:
Отклонить заявление.

Председательствующим на голосование вынесен вопрос об отклонении заявления о пересмотре кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером **36:14:0800010:231**.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 5:

Члены комиссии	За	Против
Иволгин Роман Вячеславович	За	
Волков Владимир Викторович	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Кнуров Александр Дмитриевич	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Провоторова Ольга Сергеевна	За	

за – 7 членов комиссии;
против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:
Отклонить заявление.

Вопрос 6. Рассмотрение заявления ООО «ЭкоНива Молоко Бобров» (ОГРН 1193668007466, 397702, Воронежская область, Бобровский район, г. Бобров, ул. 22 Января, д. 1А, каб. 5) от 21.08.2023 № 314 (кадастровый номер 36:02:5400029:75).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:02:5400029:75 Воронежская область, р-н Бобровский, в юго-западной части кадастрового квартала 36:02:5400029
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	29 053 500,00
Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.
Сведения о СРО оценщиков, члены которой осуществили определение рыночной стоимости объекта недвижимости	Саморегулируемая организация Ассоциация «Русское общество оценщиков»
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	ООО КОМПАНИЯ «ЮПИКС»
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	21 490 000,00

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 05.09.2023 № 52/3-12/358), согласно которой в Перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром, земельный участок с кадастровым номером 36:02:5400029:75 содержал следующий вид использования по документу: «для строительства и обслуживания газосиликатного завода». В соответствии с пунктом 55 Методических указаний № П/0336 данный объект оценки в результате группировки отнесен к сегменту 6 «Производственная деятельность» с присвоением кода расчета вида использования 06:060 «Производственная деятельность», наименование расчетной группы: Все ОНПРОИЗВОДСТВОПРОММС.

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

В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:

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

стандартами оценки.

ВЫВОД

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

Председательствующим на голосование вынесен вопрос об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером **36:02:5400029:75** в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 6:

Члены комиссии	За	Против
Иволгин Роман Вячеславович	За	
Волков Владимир Викторович	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Кнуров Александр Дмитриевич	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Провоторова Ольга Сергеевна	За	

за – 7 членов комиссии;
против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Определить кадастровую стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером **36:02:5400029:75** в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

Вопрос 7. Рассмотрение заявления Потребительского автогаражного кооператива «Сокол плюс» (ОГРН 1083668010018, 394033, Воронежская область, г. Воронеж, ул. Планетная, д. 26, оф. 113) от 23.08.2023 № 316 (кадастровый номер 36:34:0209020:181).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:34:0209020:181 Воронежская область, г. Воронеж, пр-кт Труда, 69з
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	22 780 790,97
Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.
Сведения о СРО оценщиков, члены которой осуществили определение	Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков (СМАО)

рыночной стоимости объекта недвижимости	
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	Частнопрактикующий оценщик Трюшникова Юлия Александровна
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	12 947 000,00

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 28.08.2023 № 52/3-1-22/138), согласно которой администрация городского округа город Воронеж считает нецелесообразным уменьшение кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 36:34:0209020:181.

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией ГБУ ВО «ЦГКО ВО» (исх. от 05.09.2023 № 52/3-12/358), согласно которой в Перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром, земельный участок с кадастровым номером 36:34:0209020:181 содержал следующий вид использования по документу: «Для проектирования и строительства многоэтажных гаражей». В соответствии с пунктом 55 Методических указаний № П/0336 данный объект оценки в результате группировки отнесен к сегменту 7 «Транспорт» с присвоением кода расчета вида использования 04:094 «Обслуживание автотранспорта. Размещение отдельно стоящих и пристроенных гаражей многоярусных, независимо от этажности и количества парковочных мест, в том числе не разделенных на гаражные боксы, предназначенных для хранения автотранспорта, с возможностью размещения автомобильных моек», наименование расчетной группы: Все ОН\ТРАНСПОРТ\Воронеж.

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

В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:

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

ВЫВОД

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

Председательствующим на голосование вынесен вопрос об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером **36:34:0209020:181** в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 7:

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

Иволгин Роман Вячеславович	За	
Волков Владимир Викторович	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Кнуров Александр Дмитриевич	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Провоторова Ольга Сергеевна	За	

за – 7 членов комиссии;
против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Определить кадастровую стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером **36:34:0209020:181** в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

Вопрос 8. Рассмотрение заявления ООО «Метур» (ОГРН 1026605227219, 620066, Свердловская обл., г.о. город Екатеринбург, г. Екатеринбург, ул. Академическая, д. 18, оф. 430) от 24.08.2023 № 317 (кадастровый номер 36:34:0310012:16).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:34:0310012:16 Воронежская область, г. Воронеж, ул. Дубровина, 27
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	27 995 643,00
Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.
Сведения о СРО оценщиков, члены которой осуществили определение рыночной стоимости объекта недвижимости	Саморегулируемая организация Ассоциация «Межрегиональный союз оценщиков»
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	ООО «ЦЭО «ЦЕРТА»
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	23 047 000,00

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 05.09.2023 № 52/3-12/358), согласно которой в Перечне

объектов оценки, предоставленном Росреестром, земельный участок с кадастровым номером 36:34:0310012:16 имел следующий вид использования по документу: «Производственная база». В соответствии с пунктом 9.1 Методических указаний № 226 данный объект оценки в результате группировки отнесён к 6 сегменту «Производственная деятельность» с присвоением кода расчета вида использования 06:000 «Производственная деятельность», наименование расчетной подгруппы: Все ОНПРОИЗВОДСТВО\ПРОМ\Воронеж.

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

В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:

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

ВЫВОД

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

Председательствующим на голосование вынесен вопрос об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером **36:34:0310012:16** в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 8:

Члены комиссии	За	Против
Иволгин Роман Вячеславович	За	
Волков Владимир Викторович	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Кнуров Александр Дмитриевич	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Провоторова Ольга Сергеевна	За	

за – 7 членов комиссии;
против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Определить кадастровую стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером **36:34:0310012:16** в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

Вопросы 9-10. Рассмотрение заявления ООО «Юнилс» (ОГРН 1023601562357, 394024, Воронежская область, г. Воронеж, ул. Транспортная, д. 58) от 28.08.2023 № 318 (кадастровые номера 36:34:0305001:1369, 36:34:0305001:1370).

Предметом спора является:

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

Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:34:0305001:1369 Воронежская обл., г. Воронеж, ул. Базовая, 1
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	1 210 515,88
Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.
Сведения о СРО оценщиков, члены которой осуществили определение рыночной стоимости объекта недвижимости	Саморегулируемая организация Ассоциация «Межрегиональный союз оценщиков»
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	ООО «Рада»
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	812 050,30

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:34:0305001:1370 Воронежская обл., г. Воронеж, ул. Базовая, 1
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	80 506 168,95
Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.
Сведения о СРО оценщиков, члены которой осуществили определение рыночной стоимости объекта недвижимости	Саморегулируемая организация Ассоциация «Межрегиональный союз оценщиков»
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	ООО «Рада»
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	36 746 704,95

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 29.08.2023 № 52/3-1-22/140), согласно которой администрация городского округа город Воронеж считает нецелесообразным уменьшение кадастровой стоимости объектов недвижимости с кадастровыми номерами 36:34:0305001:1369, 36:34:0305001:1370.

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией ГБУ ВО «ЦГКО ВО» (исх. от 05.09.2023 № 52/3-12/358), согласно которой в Перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром,

земельный участок с кадастровым номером 36:34:0305001:1369 имел следующий вид использования по документу: «Производственная база». В соответствии с пунктом 55 Методических указаний № П/0336 данный объект оценки в результате группировки отнесён к 6 сегменту «Производственная деятельность» с присвоением кода расчета вида использования 06:000 «Производственная деятельность», наименование расчетной подгруппы: Все ОНПРОИЗВОДСТВО\ПРОМ\Воронеж;

земельный участок с кадастровым номером 36:34:0305001:1370 имел следующий вид использования по документу: «Производственная база». В соответствии с пунктом 55 Методических указаний № П/0336 данный объект оценки в результате группировки отнесён к 6 сегменту «Производственная деятельность» с присвоением кода расчета вида использования 06:000 «Производственная деятельность», наименование расчетной подгруппы: Все ОНПРОИЗВОДСТВО\ПРОМ\Воронеж.

Кадастровая стоимость данных объектов рассчитывалась сравнительным подходом методом статистического (регрессионного) моделирования.

В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:

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

При составлении отчета нарушено требование п. 10 ФСО III «Признание информации достоверной, надежной, существенной и достаточной требует профессионального суждения оценщика, сформированного на основании анализа такой информации». В отчете не представлено профессиональное суждение оценщика в отношении анализа фактических данных о ценах сделок и предложений, а также о выборе аналогов (с.30 отчета).

Невозможно определить сопоставимость аналога № 2 с оцениваемым объектом по ценообразующим факторам при расчете стоимости земельного участка, так как точное местоположение аналога № 2 не определено.

В отчете в качестве аналогов использованы объекты недвижимости с ценообразующими факторами несопоставимыми с объектом оценки. Так, площадь аналога № 2 – в 6,3 раза меньше площади объекта оценки, площадь аналога № 3 – в 11 раз меньше площади объекта оценки.

При выборе аналогов в отчете (с. 30) нарушены требования п.7 ФСО V, поскольку сведения о предложениях не остаются неизменными, оценщику необходимо их документировать, чтобы обеспечить подтверждение этих данных в будущем. Приведенные ссылки не являются адресными ссылками конкретных объявлений и не обеспечивают свободный доступ на интернет страницу объявлений аналогов. Кроме того, в приложении к отчету отсутствуют копии интернет страниц объявлений для аналогов, позволяющие делать выводы о достоверности информации и дате предложения.

ВЫВОД

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

Председательствующим на голосование вынесен вопрос об отклонении заявления о пересмотре кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером **36:34:0305001:1369**.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 9:

Члены комиссии	За	Против
Иволгин Роман Вячеславович	За	
Волков Владимир Викторович	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Кнуров Александр Дмитриевич	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Провоторова Ольга Сергеевна	За	

за – 7 членов комиссии;
против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Отклонить заявление.

Председательствующим на голосование вынесен вопрос об отклонении заявления о пересмотре кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером **36:34:0305001:1370**.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 10:

Члены комиссии	За	Против
Иволгин Роман Вячеславович	За	
Волков Владимир Викторович	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Кнуров Александр Дмитриевич	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Провоторова Ольга Сергеевна	За	

за – 7 членов комиссии;
против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Отклонить заявление.

Вопрос 11. Рассмотрение заявления ООО "Тенистый" (ОГРН 1063667261162, 394070, Воронежская область, г. Воронеж, ул. Тепличная, 4А) от 29.08.2023 № 319 (кадастровый номер 36:34:0513001:5083).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Здание
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:34:0513001:5083 Воронежская область, г. Воронеж, ул. Тепличная, д 4а
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	192 572 164,10
Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.
Сведения о СРО оценщиков, члены которой осуществили определение рыночной стоимости объекта недвижимости	Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков (СМАО)
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	Частнопрактикующий оценщик Трюшникова Юлия Александровна
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	133 000 000,00

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 30.08.2023 № 52/3-1-22/141), согласно которой администрация городского округа город Воронеж считает нецелесообразным уменьшение кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 36:34:0513001:5083.

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией ГБУ ВО «ЦГКО ВО» (исх. от 05.09.2023 № 52/3-12/358), согласно которой в Перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром, объект недвижимости с кадастровым номером 36:34:0513001:5083 содержал сведения о наименовании – «нежилое здание»; год завершения строительства – 2014 г., количество этажей – 5, материал стен – Смешанные, класс конструктивной системы – КС-3, группа капитальности – II, III. В результате группировки объект отнесен к группе Все ОН\ОЗС\Затратный подход, код подгруппы: 0403.

Кадастровая стоимость данного объекта рассчитывалась затратным подходом, методом определения затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства или замещения объекта недвижимости.

В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:

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

В отчете используются аналоги, несопоставимые с объектом оценки по основной характеристике – классификация объектов. Объект оценки является многофункциональным торгово-развлекательным центром (сс. 15-16 Отчета), являющимся единственным в двух отдаленных микрорайонах города (Тенистый и Малышево). Подобранные в качестве аналогов объекты (сс. 37-44 и сс. 52-53 Отчета) по классификации представляют собой супермаркеты и магазины у дома, расположенные в частях города с развитой инфраструктурой и не представляющие какой-либо уникальности на рынке.

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 **36:34:0513001:5083**.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 11:

Члены комиссии	За	Против
Иволгин Роман Вячеславович	За	
Волков Владимир Викторович	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Кнуров Александр Дмитриевич	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Провоторова Ольга Сергеевна	За	

за – 7 членов комиссии;
против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Отклонить заявление.

Вопрос 12. Рассмотрение заявления

от 29.08.2023 № 320 (кадастровый номер

36:20:1200037:136).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Здание
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:20:1200037:136 Воронежская область, р-н Павловский, с. Воронцовка, ул. Советская, д. 80
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	12 585 807,22
Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его

	кадастровая стоимость.
Сведения о СРО оценщиков, члены которой осуществили определение рыночной стоимости объекта недвижимости	Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков (СМАО)
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	Частнопрактикующий оценщик Трюшниковая Юлия Александровна
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	6 916 000,00

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 05.09.2023 № 52/3-12/358), согласно которой в Перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром, объект недвижимости с кадастровым номером 36:20:1200037:136 содержит сведения о наименовании: «Нежилое здание», площадь – 418,5 кв. м., год завершения строительства – 2018 г., этажность – 1, количество подземных этажей – 0, материал стен – Смешанные, класс конструктивной системы – КС-3, группа капитальности – II, III. В результате группировки объект отнесен к группе ОЗС\Затратный подход\ 0402.02.02 Магазины 1-3 КС-3.

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

В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:

При составлении отчета нарушено требование статьи 11 Федерального закона об оценочной деятельности в Российской Федерации № 135-ФЗ, согласно которому отчет не должен допускать неоднозначного толкования или вводить в заблуждение, а также пп.3 п.2 ФСО VI – отчет должен содержать достаточное количество сведений, позволяющее квалифицированному специалисту, не участвовавшему в процессе оценки объекта оценки, понять логику и объем проведенного оценщиком исследования, убедиться в его соответствии заданию на оценку и достаточности для цели оценки.

Величина корректировки на расположение в населенном пункте объекта оценки (сс. 36 и 40) не обоснована. Объект оценки расположен в шаговой доступности от администрации населенного пункта и школы (менее 200 м), а также менее 300 м до кафе, пекарни, других магазинов и участкового пункта полиции. Отнесение объекта оценки в зону «Спальный микрорайон среднеэтажной застройки» не обосновано.

ВЫВОД

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

Председательствующим на голосование вынесен вопрос об отклонении заявления о пересмотре кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером **36:20:1200037:136**.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 12:

Члены комиссии	За	Против
Иволгин Роман Вячеславович	За	
Волков Владимир Викторович	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Кнуров Александр Дмитриевич	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Провоторова Ольга Сергеевна	За	

за – 7 членов комиссии;
против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Отклонить заявление.

Вопросы 13-15. Рассмотрение заявления ЗАО «Воронежтранссервис» (ОГРН 1023601534550, 394065, Воронежская область, г. Воронеж, ул. Героев Сибириков, д. 46) от 30.08.2023 № 321 (кадастровые номера 36:34:0508001:102, 36:34:0508001:103, 36:34:0508001:104).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:34:0508001:102 Воронежская область, г. Воронеж, пр-кт Патриотов, 19б
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	27 539 280,00
Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.
Сведения о СРО оценщиков, члены которой осуществили определение рыночной стоимости объекта недвижимости	Саморегулируемая организация Ассоциация «Русское общество оценщиков»
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	ООО «АКГ «ИнвестОценка»
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	22 902 480,00

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:34:0508001:103 Воронежская область, г. Воронеж, пр-кт Патриотов, 19в
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	59 950 399,32
Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта

	недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.
Сведения о СРО оценщиков, члены которой осуществили определение рыночной стоимости объекта недвижимости	Саморегулируемая организация Ассоциация «Русское общество оценщиков»
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	ООО «АКГ «ИнвестОценка»
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	24 676 488,00

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:34:0508001:104 Воронежская область, г. Воронеж, пр-кт Патриотов, 19
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	17 249 366,03
Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.
Сведения о СРО оценщиков, члены которой осуществили определение рыночной стоимости объекта недвижимости	Саморегулируемая организация Ассоциация «Русское общество оценщиков»
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	ООО «АКГ «ИнвестОценка»
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	15 766 181,00

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 31.08.2023 № 52/3-1-22/148), согласно которой администрация городского округа город Воронеж считает нецелесообразным уменьшение кадастровой стоимости объектов недвижимости с кадастровыми номерами 36:34:0508001:102, 36:34:0508001:103, 36:34:0508001:104.

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией ГБУ ВО «ЦГКО ВО» (исх. от 05.09.2023 № 52/3-12/358), согласно которой в Перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром,

земельный участок с кадастровым номером 36:34:0508001:102 имел вид использования по документу «под комплекс объектов транспортно-экспедиционного обслуживания». В соответствии с пунктом 9.1 Методических

указаний № 226 данный объект оценки в результате группировки отнесён к 6 сегменту «Производственная деятельность» с присвоением кода расчета вида использования 06:000 «Производственная деятельность», наименование расчетной подгруппы: Все ОНПРОИЗВОДСТВОПРОМ\Воронеж;

земельный участок с кадастровым номером 36:34:0508001:103 имел вид использования по документу «под комплекс объектов транспортно-экспедиционного обслуживания». В соответствии с пунктом 9.1 Методических указаний № 226 данный объект оценки в результате группировки отнесён к 7 сегменту «Транспорт» с присвоением кода расчета вида использования 04:090 «Обслуживание автотранспорта в целом. Размещение постоянных или временных гаражей с несколькими стояночными местами, стоянок (парковок), гаражей, в том числе многоярусных, не указанных в кодах расчета вида использования», наименование расчетной подгруппы: Все ОНТРАНСПОРТ\Воронеж;

земельный участок с кадастровым номером 36:34:0508001:104 имел вид использования по документу «под незавершенное строительство комплекса транспортно-экспедиционного обслуживания». В соответствии с пунктом 9.1 Методических указаний № 226 данный объект оценки в результате группировки отнесён к 6 сегменту «Производственная деятельность» с присвоением кода расчета вида использования 06:000 «Производственная деятельность», наименование расчетной подгруппы: Все ОНПРОИЗВОДСТВОПРОМ\Воронеж.

Кадастровая стоимость данных земельных участков рассчитана сравнительным подходом методом статистического (регрессионного) моделирования.

В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:

При составлении отчета нарушено требование п. 22 д ФСО № 7, согласно которому, при применении метода корректировок каждый аналог сравнивается с объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), и выявляются различия объектов по этим факторам.

Местоположение аналогов №№ 2-5 (сс. 90-91) не идентифицировано в соответствии с публичной кадастровой картой Росреестра, что не позволяет установить следующие их характеристики: наличие или отсутствие свободного подъезда от автодороги, без необходимости подъезда через соседние участки или в объезд для аналогов №№ 2-5, а также, наличие подъездных путей с твердым покрытием от автодороги к аналогам №№ 2-4, для которых данная информация не указана в объявлении о продаже.

ВЫВОД

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

Председательствующим на голосование вынесен вопрос об отклонении заявления о пересмотре кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером **36:34:0508001:102**.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 13:

Члены комиссии	За	Против
Иволгин Роман Вячеславович	За	
Волков Владимир Викторович	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	

Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Кнуров Александр Дмитриевич	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Провоторова Ольга Сергеевна	За	

за – 7 членов комиссии;
против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:
Отклонить заявление.

Председательствующим на голосование вынесен вопрос об отклонении заявления о пересмотре кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером **36:34:0508001:103**.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 14:

Члены комиссии	За	Против
Иволгин Роман Вячеславович	За	
Волков Владимир Викторович	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Кнуров Александр Дмитриевич	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Провоторова Ольга Сергеевна	За	

за – 7 членов комиссии;
против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:
Отклонить заявление.

Председательствующим на голосование вынесен вопрос об отклонении заявления о пересмотре кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером **36:34:0508001:104**.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 15:

Члены комиссии	За	Против
Иволгин Роман Вячеславович	За	
Волков Владимир Викторович	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Кнуров Александр Дмитриевич	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Провоторова Ольга Сергеевна	За	

за – 7 членов комиссии;
против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Отклонить заявление.

Вопрос 16. Рассмотрение заявления

от 30.08.2023 № 324

(кадастровый номер 36:34:0404005:2407).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Здание
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:34:0404005:2407 Воронежская обл., г. Воронеж, ул. 5 Декабря, д. 17
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	74 629 781,55
Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.
Сведения о СРО оценщиков, члены которой осуществили определение рыночной стоимости объекта недвижимости	Саморегулируемая организация Ассоциация «Русское общество оценщиков»
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	ООО «ФИНКОН ЭКСПЕРТ»
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	63 506 000,00

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 31.08.2023 № 52/3-1-22/149), согласно которой администрация городского округа город Воронеж считает нецелесообразным уменьшение кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 36:34:0404005:2407.

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией ГБУ ВО «ЦГКО ВО» (исх. от 05.09.2023 № 52/3-12/358), согласно которой в Перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром, объект недвижимости с кадастровым номером 36:34:0404005:2407 содержал сведения о наименовании – «Универсам»; год завершения строительства – 2018 г., количество этажей - 2, количество подземных этажей – 1, материал стен – из прочих материалов, класс конструктивной системы – КС-3, группа капитальности – III и(или) IV. В результате группировки объект отнесён к группе Все ОН\ОЗС\Затратный подход, код подгруппы: 0402.

Кадастровая стоимость данного объекта рассчитывалась затратным подходом, методом определения затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства или замещения объекта недвижимости.

В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:

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

ВЫВОД

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

В соответствии с пунктом 6 Приказа Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 24.08.2020 №П/0311 «Об утверждении порядка работы комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости» Сенцова Марина Владимировна заявила самоотвод по причине личной заинтересованности в исходе голосования в связи с подготовкой отчета об оценке рыночной стоимости по рассматриваемому объекту недвижимости ООО «ФИНКОН ЭКСПЕРТ».

Председательствующим на голосование вынесен вопрос об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером **36:34:0404005:2407** в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 16:

Члены комиссии	За	Против
Иволгин Роман Вячеславович	За	
Волков Владимир Викторович	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Кнуров Александр Дмитриевич	За	
Сенцова Марина Владимировна	-	-
Провоторова Ольга Сергеевна	За	

за – 6 членов комиссии;
против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Определить кадастровую стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером **36:34:0404005:2407** в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

Вопрос 17. Рассмотрение заявления АО «Минудобрения» (ОГРН 1023601231840, 396657, Воронежская область, Россошанский р-н, г. Россошь, ул. Химзаводская, д. 2) от 31.08.2023 № 325 (кадастровый номер 36:27:0010416:4).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:27:0010416:4 Воронежская область, р-н Россошанский,

	г. Россошь, пл. Октябрьская, 158
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	33 674 062,64
Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.
Сведения о СРО оценщиков, члены которой осуществили определение рыночной стоимости объекта недвижимости	Саморегулируемая организация Ассоциация «Русское общество оценщиков»
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	ООО «ФИНКОН ЭКСПЕРТ»
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	19 101 700,00

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

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией ГБУ ВО «ЦГКО ВО» (исх. от 05.09.2023 № 52/3-12/358), согласно которой в Перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром, земельный участок с кадастровым номером 36:27:0010416:4 содержал следующий вид использования по документу: «Для эксплуатации производственной базы ЖКО ОАО "Минудобрения"». В соответствии с пунктом 55 Методических указаний № П/0336 данный объект оценки в результате группировки отнесен к сегменту 6 «Производственная деятельность» с присвоением кода расчета вида использования 06:000 «Производственная деятельность», наименование расчетной группы Все ОНПРОИЗВОДСТВОПРОМГНП.

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

В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:

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

ВЫВОД

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

В соответствии с пунктом 6 Приказа Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 24.08.2020 №П/0311 «Об утверждении порядка работы комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости» Сенцова Марина Владимировна заявила самоотвод по причине личной заинтересованности в исходе голосования в связи с подготовкой

отчета об оценке рыночной стоимости по рассматриваемому объекту недвижимости ООО «ФИНКОН ЭКСПЕРТ».

Председательствующим на голосование вынесен вопрос об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером **36:27:0010416:4** в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 17:

Члены комиссии	За	Против
Иволгин Роман Вячеславович	За	
Волков Владимир Викторович	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Кнуров Александр Дмитриевич	За	
Сенцова Марина Владимировна	-	-
Провоторова Ольга Сергеевна	За	

за – 6 членов комиссии;
против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Определить кадастровую стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером **36:27:0010416:4** в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

Вопрос 18. Рассмотрение заявления АО «Минудобрения» (ОГРН 1023601231840, 396657, Воронежская область, Россошанский р-н, г. Россошь, ул. Химзаводская, д. 2) от 31.08.2023 № 326 (кадастровый номер 36:27:0012318:68).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:27:0012318:68 Воронежская область, р-н Россошанский, г. Россошь, ул. Маршака, 59
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	34 225 032,10
Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.
Сведения о СРО оценщиков, члены которой осуществили определение рыночной стоимости объекта недвижимости	Саморегулируемая организация Ассоциация «Русское общество оценщиков»
Сведения об оценщике, выполнившем	ООО «ФИНКОН ЭКСПЕРТ»

отчет	
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	19 200 600,00

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

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией ГБУ ВО «ЦГКО ВО» (исх. от 05.09.2023 № 52/3-12/358), согласно которой в Перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром, земельный участок с кадастровым номером 36:27:0012318:68 содержал следующий вид использования по документу: «Для эксплуатации профилактория». В соответствии с пунктом 55 Методических указаний № П/0336 данный объект оценки в результате группировки отнесен к сегменту 5 «Отдых (рекреация)» с присвоением кода расчета вида использования 09:021 «Санаторная деятельность. Размещение санаториев и профилакториев, обеспечивающих оказание услуги по лечению и оздоровлению населения», наименование расчетной группы: Все ОН\ОТДЫХ\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 личной заинтересованности в исходе голосования в связи с подготовкой отчета об оценке рыночной стоимости по рассматриваемому объекту недвижимости ООО «ФИНКОН ЭКСПЕРТ».

Председательствующим на голосование вынесен вопрос об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером **36:27:0012318:68** в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 18:

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

Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Кнуров Александр Дмитриевич	За	
Сенцова Марина Владимировна	-	-
Провоторова Ольга Сергеевна	За	

за – 6 членов комиссии;
против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Определить кадастровую стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером **36:27:0012318:68** в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

Вопросы 19-21. Рассмотрение заявления АО «Минудобрения» (ОГРН 1023601231840, 396657, Воронежская область, Россошанский р-н, г. Россошь, ул. Химзаводская, д. 2) от 31.08.2023 № 327 (кадастровые номера 36:27:0010600:983, 36:27:0010600:37, 36:27:0010600:58).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:27:0010600:983 Воронежская область, р-н Россошанский, г. Россошь, ул. Химзаводская, 2
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	373 666 207,13
Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.
Сведения о СРО оценщиков, члены которой осуществили определение рыночной стоимости объекта недвижимости	Саморегулируемая организация Ассоциация «Русское общество оценщиков»
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	ООО «ФИНКОН ЭКСПЕРТ»
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	222 799 000,00

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:27:0010600:37 Воронежская область, р-н Россошанский, г. Россошь, ул. Химзаводская, 2/12
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	119 366 280,60
Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта

	недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.
Сведения о СРО оценщиков, члены которой осуществили определение рыночной стоимости объекта недвижимости	Саморегулируемая организация Ассоциация «Русское общество оценщиков»
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	ООО «ФИНКОН ЭКСПЕРТ»
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	75 221 900,00

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:27:0010600:58 Воронежская область, р-н Россошанский, г. Россошь, ул. Химзаводская, 2/30
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	32 060 036,75
Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.
Сведения о СРО оценщиков, члены которой осуществили определение рыночной стоимости объекта недвижимости	Саморегулируемая организация Ассоциация «Русское общество оценщиков»
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	ООО «ФИНКОН ЭКСПЕРТ»
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	17 856 200,00

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 05.09.2023 № 52/3-12/358), согласно которой в Перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром,

земельный участок с кадастровым номером 36:27:0010600:983 содержит следующий вид использования по документу: «для эксплуатации основной площадки ОАО "Минудобрения"». В соответствии с пунктом 55 Методических указаний № П/0336 данный объект оценки в результате группировки отнесен к сегменту 6 «Производственная деятельность» с присвоением кода расчета вида использования 06:000 «Производственная деятельность», наименование расчетной группы: Все ОНПРОИЗВОДСТВО\ПРОМ\ГНП;

земельный участок с кадастровым номером 36:27:0010600:37 содержал следующий вид использования по документу: «для строительства объекта расширения существующей площадки по складированию и отгрузке мела (мелоотвал № 3)». В соответствии с пунктом 55 Методических указаний № П/0336 данный объект оценки в результате группировки отнесен к сегменту 6 «Производственная деятельность» с присвоением кода расчета вида использования 06:050 «Нефтехимическая промышленность. Здания, сооружения, помещения, предназначенные для переработки углеводородного сырья, изготовления удобрений, полимеров, химической продукции бытового назначения и подобной», наименование расчетной группы: Все ОНПРОИЗВОДСТВОПРОМГНП;

земельный участок с кадастровым номером 36:27:0010600:58 содержал следующий вид использования по документу: «Для шламонакопителя №2». В соответствии с пунктом 55 Методических указаний № П/0336 данный объект оценки в результате группировки отнесен к сегменту 6 «Производственная деятельность» с присвоением кода расчета вида использования 06:050 «Нефтехимическая промышленность. Здания, сооружения, помещения, предназначенные для переработки углеводородного сырья, изготовления удобрений, полимеров, химической продукции бытового назначения и подобной», наименование расчетной группы: Все ОНПРОИЗВОДСТВОПРОМГНП.

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

В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:

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

ВЫВОД

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

В соответствии с пунктом 6 Приказа Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 24.08.2020 №П/0311 «Об утверждении порядка работы комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости» Сенцова Марина Владимировна заявила самоотвод по причине личной заинтересованности в исходе голосования в связи с подготовкой отчета об оценке рыночной стоимости по рассматриваемым объектам недвижимости ООО «ФИНКОН ЭКСПЕРТ».

Председательствующим на голосование вынесен вопрос об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером **36:27:0010600:983** в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 19:

Члены комиссии	За	Против
Иволгин Роман Вячеславович	За	

Волков Владимир Викторович	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Кнуров Александр Дмитриевич	За	
Сенцова Марина Владимировна	-	-
Провоторова Ольга Сергеевна	За	

за – 6 членов комиссии;
против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Определить кадастровую стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером **36:27:0010600:983** в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

Председательствующим на голосование вынесен вопрос об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером **36:27:0010600:37** в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 20:

Члены комиссии	За	Против
Иволгин Роман Вячеславович	За	
Волков Владимир Викторович	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Кнуров Александр Дмитриевич	За	
Сенцова Марина Владимировна	-	-
Провоторова Ольга Сергеевна	За	

за – 6 членов комиссии;
против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Определить кадастровую стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером **36:27:0010600:37** в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

Председательствующим на голосование вынесен вопрос об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером **36:27:0010600:58** в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 21:

Члены комиссии	За	Против
Иволгин Роман Вячеславович	За	
Волков Владимир Викторович	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	

Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Кнуров Александр Дмитриевич	За	
Сенцова Марина Владимировна	-	-
Провоторова Ольга Сергеевна	За	

за – 6 членов комиссии;
против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Определить кадастровую стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером **36:27:0010600:58** в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

Вопрос 22. Рассмотрение заявления ООО «ПромПроект» (ОГРН 1153668032100, 394018, Воронежская область, г. Воронеж, ул. Кости Стрелюка, 11/13, офис 3) от 31.08.2023 № 328 (кадастровый номер 36:16:5300001:1).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:16:5300001:1 Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Ориентир Воронежская область Новоусманский район, в границах плана Сомовского лесхоза, 2,5 км северо-западнее п.Маклок. Почтовый адрес ориентира: Воронежская область, р-н Новоусманский
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	29 819 750,00
Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.
Сведения о СРО оценщиков, члены которой осуществили определение рыночной стоимости объекта недвижимости	Саморегулируемая организация Ассоциация «Русское общество оценщиков»
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	ООО "Консультационно-аналитический центр "Ритм & Ко"
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	8 675 000,00

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 05.09.2023 № 52/3-12/358), согласно которой в Перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром, земельный участок с кадастровым номером 36:16:5300001:1 имел следующий вид использования по документу: «Для базы отдыха». В соответствии с пунктом 55 Методических указаний № П/0336 данный объект оценки в результате группировки отнесён к 5 сегменту «Отдых (рекреация)» с присвоением кода расчета вида использования 05:022 «Туристическое обслуживание. Размещение пансионатов, туристических гостиниц, кемпингов, домов отдыха, не оказывающих услуги по лечению, а также иных зданий, используемых с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них, размещение детских лагерей», наименование расчетной подгруппы: Все ОН\ОТДЫХ\УПКС.

Кадастровая стоимость данного объекта рассчитывалась сравнительным подходом методом моделирования на основе средних значений УПКС сегмента 5 «Отдых (рекреация)» по Новоусманскому муниципальному району с учетом кода расчета вида использования.

В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:

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

Отказ от корректировки на вид разрешенного использования не обоснован. На с. 53 отчета оценщик утверждает, что объект оценки и аналоги сопоставимы между собой по виду разрешенного использования. Однако, согласно сведениям ЕГРН, аналог № 3 имеет вид разрешенного использования «Для производственных целей», в то время как остальные объекты предназначены для размещения баз отдыха и пионерских лагерей (сс. 50-51).

Отказ от корректировки на местоположение не обоснован. На сс. 53-54 отчета оценщик утверждает, что объект оценки и аналоги расположены в ближайшей окрестности областного центра. Однако, аналог № 2 согласно копии страницы объявления расположен в г. Воронеж (с. 51).

ВЫВОД

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

Председательствующим на голосование вынесен вопрос об отклонении заявления о пересмотре кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером **36:16:5300001:1**.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 22:

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

Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Кнуров Александр Дмитриевич	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Провоторова Ольга Сергеевна	За	

за – 7 членов комиссии;
против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Отклонить заявление.

Вопрос 23. Рассмотрение заявления

от

31.08.2023 № 329 (кадастровый номер 36:34:0305002:48).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:34:0305002:48 Воронежская область, г. Воронеж, проезд Монтажный, 1-в
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	2 262 100,80
Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.
Сведения о СРО оценщиков, члены которой осуществили определение рыночной стоимости объекта недвижимости	Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков (СМАО)
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	Частнопрактикующий оценщик Трюшникова Юлия Александровна
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	1 655 000,00

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 01.09.2023 № 52/3-1-22/150), согласно которой администрация городского округа город Воронеж считает нецелесообразным уменьшение кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 36:34:0305002:48.

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией ГБУ ВО «ЦГКО ВО» (исх. от 05.09.2023 № 52/3-12/358), согласно которой в Перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром, земельный участок с кадастровым

номером 36:34:0305002:48 имел следующий вид использования по документу: «Складское помещение». В соответствии с пунктом 55 Методических указаний № П/0336 данный объект оценки в результате группировки отнесён к 6 сегменту «Производственная деятельность» с присвоением кода расчета вида использования 06:090 «Склады. Размещение сооружений, имеющих назначение по временному хранению, распределению и перевалке грузов (за исключением хранения стратегических запасов), не являющихся частями производственных комплексов, на которых был создан груз: промышленные базы, склады, погрузочные терминалы и доки, за исключением железнодорожных перевалочных складов», наименование расчетной подгруппы: Все ОНПРОИЗВОДСТВОПРОМВоронеж.

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

В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:

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

Кадастровый номер земельного участка, информация о котором содержится на с.4, с.6, с.10, с.17 отчета, не соответствует кадастровому номеру земельного участка, в отношении которого оценщик проводит определение рыночной стоимости.

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 **36:34:0305002:48**.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 23:

Члены комиссии	За	Против
Иволгин Роман Вячеславович	За	
Волков Владимир Викторович	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Кнуров Александр Дмитриевич	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Провоторова Ольга Сергеевна	За	

за – 7 членов комиссии;
против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Отклонить заявление.

Вопрос 24. Рассмотрение заявления

31.08.2023 № 330 (кадастровый номер 36:27:0012001:28).

Предметом спора является:	
Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:27:0012001:28 Воронежская обл., р-н Россошанский, г. Россошь, ул. 9 Января, 18
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	6 804 108,00
Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.
Сведения о СРО оценщиков, члены которой осуществили определение рыночной стоимости объекта недвижимости	Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков (СМАО)
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	Частнопрактикующий оценщик Трюшникова Юлия Александровна
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	3 402 000,00

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 05.09.2023 № 52/3-12/358), согласно которой в Перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром, земельный участок с кадастровым номером 36:27:0012001:28 имел следующий вид использования по документу: «Под автозаправочной станцией». В соответствии с пунктом 55 Методических указаний № П/0336 данный объект оценки в результате группировки отнесён к 6 сегменту «Производственная деятельность» с присвоением кода расчета вида использования 04:095 «Объекты придорожного сервиса. Размещение автозаправочных станций (бензиновых, газовых)», наименование расчетной подгруппы: Все ОНПРОИЗВОДСТВО\АЗС-ПС\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 п. 22 б ФСО № 7, согласно которому, в качестве аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам, требование статьи 11 Федерального закона об оценочной деятельности в Российской Федерации № 135-ФЗ, согласно которому

отчет не должен допускать неоднозначного толкования или вводить в заблуждение, а также, требование пп. 3 п. 2 ФСО VI, 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.

Аналог № 3, предназначенный для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания, не относится к сегменту рынка придорожный сервис, согласно виду разрешенного использования (с.с. 36,37); информация, представленная продавцом в объявлении о продаже, также не указывает на возможность использования объекта под АЗС.

Отчет содержит противоречивую информацию по отбору аналогов. В п.п. 6.2. (с. 34) указано, что для расчета выбраны аналоги, максимально схожие с объектом оценки по площади, тогда как площади аналогов, не использованных для расчета (аналоги №№ 5, 9 табл. 9, сс. 24, 25), ближе к значению площади объекта оценки, чем площади использованных аналогов №№ 2,7 (сс. 24, 25). Отсутствие скриншотов объявлений аналогов №№ 5, 9 не позволяет убедиться в обоснованности отказа от их использования ввиду недостаточности информации.

Для корректировок на местоположение относительно трассы и интенсивность транспортного потока, на площадь земельного участка (с. 42) к аналогам №№ 1-3 (с. 39) без обоснования использованы корректирующие коэффициенты для объектов придорожного сервиса, тогда как аналог №1 имеет назначение – для строительства здания кафе, аналог № 2 – для предпринимательства, аналог № 3 – для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания, при этом корректировки на назначение объектов не применялись.

ВЫВОД

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

Председательствующим на голосование вынесен вопрос об отклонении заявления о пересмотре кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером **36:27:0012001:28**.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 24:

Члены комиссии	За	Против
Иволгин Роман Вячеславович	За	
Волков Владимир Викторович	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Кнуров Александр Дмитриевич	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Провоторова Ольга Сергеевна	За	

за – 7 членов комиссии;

против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Отклонить заявление.

Вопрос 25. Рассмотрение заявления ЗАО «Агрофирма Павловская нива» (ОГРН 1023601069106, 396420, Воронежская область, Павловский р-н, г. Павловск, ул. Набережная, д. 3) от 31.08.2023 № 331 (кадастровый номер 36:20:0100022:30).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:20:0100022:30 Воронежская область, р-н Павловский, г. Павловск, ул. Покровская, 11
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	14 231 393,05
Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.
Сведения о СРО оценщиков, члены которой осуществили определение рыночной стоимости объекта недвижимости	Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков (СМАО)
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	Частнопрактикующий оценщик Трюшниковая Юлия Александровна
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	7 709 000,00

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 05.09.2023 № 52/3-12/358), согласно которой в Перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром, земельный участок с кадастровым номером 36:20:0100022:30 имел следующий вид использования по документу: «административные, управленческие учреждения». В соответствии с пунктом 55 Методических указаний № П/0336 данный объект оценки в результате группировки отнесён к 4 сегменту «Предпринимательство» с присвоением кода расчета вида использования 04:010 «Деловое управление. Здания, сооружения, помещения, используемые с целью размещения объектов управленческой деятельности, не связанной с государственным или муниципальным управлением и оказанием услуг, а также с целью обеспечения совершения сделок, не требующих передачи товара в момент их совершения между организациями, в том числе биржевая деятельность (за исключением банковской и страховой деятельности)», наименование расчетной подгруппы: Все ОНПРЕДПРИНИМАТЕЛЬСТВО\Прочие ГНП.

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

В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:

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

ВЫВОД

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

Председательствующим на голосование вынесен вопрос об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером **36:20:0100022:30** в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 25:

Члены комиссии	За	Против
Иволгин Роман Вячеславович	За	
Волков Владимир Викторович	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Кнуров Александр Дмитриевич	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Провоторова Ольга Сергеевна	За	

за – 7 членов комиссии;
против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Определить кадастровую стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером **36:20:0100022:30** в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

Вопрос 26. Рассмотрение заявления ООО «Павловск-АТБ» (ОГРН 1093620000374, 396420, Воронежская область, Павловский р-н, г. Павловск, тер. промзона Павловск-Калач, здание 60, корпус 1) от 31.08.2023 № 332 (кадастровый номер 36:03:0100013:7).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:03:0100013:7 Воронежская область, р-н Богучарский, г. Богучар, пр-кт 50-летия Победы, 6
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	13 581 342,84
Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.

Сведения о СРО оценщиков, члены которой осуществили определение рыночной стоимости объекта недвижимости	Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков (СМАО)
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	Частнопрактикующий оценщик Трюшникова Юлия Александровна
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	7 567 100,00

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

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией ГБУ ВО «ЦГКО ВО» (исх. от 05.09.2023 № 52/3-12/358), согласно которой в Перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром, земельный участок с кадастровым номером 36:03:0100013:7 имел следующий вид использования по документу: «Размещение ТЦ "Атлас" для розничной торговли». В соответствии с пунктом 55 Методических указаний № П/0336 данный объект оценки в результате группировки отнесён к 4 сегменту «Предпринимательство» с присвоением кода расчета вида использования 04:040 «Магазины. Здания, сооружения, помещения, предназначенные для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5 000 кв. м», наименование расчетной подгруппы: Все ОНПРЕДПРИНИМАТЕЛЬСТВОПрочие ГНП.

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

В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:

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

В отчете отсутствует обоснование использования значения корректировки на местоположение в пределах населенного пункта для объекта оценки (с. 45 отчета).

ВЫВОД

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

Председательствующим на голосование вынесен вопрос об отклонении заявления о пересмотре кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером **36:03:0100013:7**.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 26:

Члены комиссии	За	Против
Иволгин Роман Вячеславович	За	

Волков Владимир Викторович	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Кнуров Александр Дмитриевич	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Провоторова Ольга Сергеевна	За	

за – 7 членов комиссии;
против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Отклонить заявление.

Вопрос 27. Рассмотрение заявления ООО «Калибр» (ОГРН 1193668026914, 396420, Воронежская область, Павловский р-н, г. Павловск, ул. Строительная, д. 8) от 31.08.2023 № 333 (кадастровый номер 36:34:0210031:196).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:34:0210031:196 Воронежская область, г. Воронеж, Социалистическая, Чернышева, Урицкого
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	19 253 594,99
Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.
Сведения о СРО оценщиков, члены которой осуществили определение рыночной стоимости объекта недвижимости	Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков (СМАО)
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	Частнопрактикующий оценщик Трюшников Юлиа Александровна
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	15 306 000,00

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 05.09.2023 № 52/3-1-22/151), согласно которой администрация городского округа город Воронеж считает нецелесообразным уменьшение кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 36:34:0210031:196.

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией

ГБУ ВО «ЦГКО ВО» (исх. от 05.09.2023 № 52/3-12/358), согласно которой в Перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром, земельный участок с кадастровым номером 36:34:0210031:196 имел следующий вид использования по документу: «магазины товаров первой необходимости, универсамы». В соответствии с пунктом 55 Методических указаний № П/0336 данный объект оценки в результате группировки отнесён к 4 сегменту «Предпринимательство» с присвоением кода расчета вида использования 04:040 «Магазины. Здания, сооружения, помещения, предназначенные для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5 000 кв. м», наименование расчетной подгруппы: Все ОНПРЕДПРИНИМАТЕЛЬСТВО\Воронеж.

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

В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:

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

ВЫВОД

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

Председательствующим на голосование вынесен вопрос об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером **36:34:0210031:196** в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 27:

Члены комиссии	За	Против
Иволгин Роман Вячеславович	За	
Волков Владимир Викторович	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Кнуров Александр Дмитриевич	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Провоторова Ольга Сергеевна	За	

за – 7 членов комиссии;
против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Определить кадастровую стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером **36:34:0210031:196** в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

Вопрос 28. Рассмотрение заявления ООО «Аспект» (ОГРН 1033664504246, 396650, Воронежская область, Россошанский р-н, г. Россошь, ул. 50 лет СССР, 82) от 31.08.2023 № 334 (кадастровый номер 36:27:0010301:49).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:27:0010301:49 Воронежская обл, р-н Россошанский, г. Россошь, ул. 50 лет СССР, 82
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	6 087 438,21
Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.
Сведения о СРО оценщиков, члены которой осуществили определение рыночной стоимости объекта недвижимости	Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков (СМАО)
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	Частнопрактикующий оценщик Трюшникова Юлия Александровна
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	3 263 400,00

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 05.09.2023 № 52/3-12/358), согласно которой в Перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром, земельный участок с кадастровым номером 36:27:0010301:49 имел следующий вид использования по документу: «Для эксплуатации и обслуживания АЗС». В соответствии с пунктом 55 Методических указаний № П/0336 данный объект оценки в результате группировки отнесен к сегменту 6 «Производственная деятельность» с присвоением кода расчета вида использования 04:095 «Объекты придорожного сервиса. Размещение автозаправочных станций (бензиновых, газовых)», наименование расчетной группы: Все ОН \ ПРОИЗВОДСТВО \ АЗС-ПС \ 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 п. 22 б ФСО № 7, согласно которому, в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам, нарушено требование статьи 11 Федерального закона об оценочной деятельности в Российской Федерации № 135-ФЗ, согласно которому отчет не должен допускать неоднозначного толкования или вводить в заблуждение, а также пп.3 п.2 ФСО VI – отчет должен содержать

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

Аналог № 3, предназначенный для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания, не относится к сегменту рынка придорожный сервис согласно виду разрешенного использования (сс. 36, 37); информация, представленная продавцом в объявлении о продаже, также не указывает на возможность использования объекта под АЗС.

Отчет содержит противоречивую информацию по отбору аналогов: в столбце «Вывод о возможности использования объекта для расчетов» таблицы 9 на сс. 24 - 25 и в п.п. 6.2. на с. 34. Учитывая, что площадь объекта оценки составляет 1799 кв. м, без обоснования для расчетов были выбраны участки № 2 и № 7 таблицы 9 площадью 130 376 и 900 кв. м соответственно и не использованы для расчетов аналоги 3, 5 и 9, площадь которых составляет 4000, 15000 и 1000 кв. м. соответственно. Отсутствие скриншотов объявлений аналогов, не используемых в расчетах, не позволяют проверить «достаточность информации по объекту».

ВЫВОД

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

Председательствующим на голосование вынесен вопрос об отклонении заявления о пересмотре кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером **36:27:0010301:49**.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 28:

Члены комиссии	За	Против
Иволгин Роман Вячеславович	За	
Волков Владимир Викторович	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Кнуров Александр Дмитриевич	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Провоторова Ольга Сергеевна	За	

за – 7 членов комиссии;

против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Отклонить заявление.

Вопрос 29. Рассмотрение заявления ООО «Янтарь» (ОГРН 1233600000204, 396659, Воронежская область, Россошанский р-н, г. Россошь, ул. Пролетарская, д. 10) от 31.08.2023 № 335 (кадастровый номер 36:27:0011702:26).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и	36:27:0011702:26 Воронежская область,

адрес (при наличии)	р-н Россошанский, г. Россошь, ул. Алексеева, 21-а
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	8 231 125,85
Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.
Сведения о СРО оценщиков, члены которой осуществили определение рыночной стоимости объекта недвижимости	Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков (СМАО)
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	Частнопрактикующий оценщик Трюшникова Юлия Александровна
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	4 504 300,00

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 05.09.2023 № 52/3-12/358), согласно которой в Перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром, земельный участок с кадастровым номером 36:27:0011702:26 имел следующий вид использования по документу: «Для магазинов». В соответствии с пунктом 55 Методических указаний № П/0336 данный объект оценки в результате группировки отнесён к 4 сегменту «Предпринимательство» с присвоением кода расчета вида использования 04:040 «Магазины. Здания, сооружения, помещения, предназначенные для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5 000 кв. м», наименование расчетной подгруппы: Все ОНПРЕДПРИНИМАТЕЛЬСТВО\6 ГНП.

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

В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:

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

ВЫВОД

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

Председательствующим на голосование вынесен вопрос об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером **36:27:0011702:26** в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 29:

Члены комиссии	За	Против
Иволгин Роман Вячеславович	За	
Волков Владимир Викторович	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Кнуров Александр Дмитриевич	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Провоторова Ольга Сергеевна	За	

за – 7 членов комиссии;
против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Определить кадастровую стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером **36:27:0011702:26** в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

Вопросы 30-32. Рассмотрение заявления Таловского потребительского кооператива (ОГРН 1053691026696, 397480, Воронежская область, Таловский р-н, р.п. Таловая, ул. Советская, 138) от 31.08.2023 № 336 (кадастровые номера 36:29:0500005:65, 36:29:0000000:1074, 36:29:8100011:89).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Здание
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:29:0500005:65 Воронежская область, Таловский район, с. Абрамовка, ул. Ленина, дом 93
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	5 704 810,63
Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.
Сведения о СРО оценщиков, члены которой осуществили определение рыночной стоимости объекта недвижимости	Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков (СМАО)
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	Частнопрактикующий оценщик Трюшникова Юлия Александровна
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	3 529 000,00

Вид объекта недвижимости	Здание
Кадастровый номер объекта	36:29:8100011:89

недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	Воронежская область, Таловский район, п. Участок 4, ул. Ленина, дом 90 "а"
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	3 949 860,12
Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.
Сведения о СРО оценщиков, члены которой осуществили определение рыночной стоимости объекта недвижимости	Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков (СМАО)
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	Частнопрактикующий оценщик Трюшникова Юлия Александровна
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	2 329 000,00

Вид объекта недвижимости	Здание
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:29:0000000:1074 Воронежская область, Таловский район, п. Участок № 2, НИИ им. Докучаева, квартал II, дом 13"а"
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	4 077 673,79
Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.
Сведения о СРО оценщиков, члены которой осуществили определение рыночной стоимости объекта недвижимости	Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков (СМАО)
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	Частнопрактикующий оценщик Трюшникова Юлия Александровна
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	2 997 000,00

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 05.09.2023 № 52/3-12/358), согласно которой в Перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром,

объект недвижимости с кадастровым номером 36:29:0500005:65 содержал сведения о наименовании – «магазин»; год завершения строительства – отсутствовал, количество этажей - 1, материал стен – отсутствовал, класс конструктивной системы – отсутствовал, группа капитальности – отсутствовала. В результате группировки объект отнесён к группе Все ОН\ОЗС\Затратный подход, код подгруппы: 0402;

объект недвижимости с кадастровым номером 36:29:0000000:1074 содержал сведения о наименовании – «магазин»; год завершения строительства – отсутствовал, количество этажей - 1, материал стен – Кирпичные, класс конструктивной системы – КС-1, группа капитальности – I. В результате группировки объект отнесён к группе Все ОН\ОЗС\Затратный подход, код подгруппы: 0402;

объект недвижимости с кадастровым номером 36:29:8100011:89 содержал сведения о наименовании – «магазин»; год завершения строительства – отсутствовал, количество этажей - 1, материал стен – отсутствовал, класс конструктивной системы – отсутствовал, группа капитальности – отсутствовала. В результате группировки объект отнесён к группе Все ОН\ОЗС\Затратный подход, код подгруппы: 0402.

Кадастровая стоимость данных объектов рассчитывалась затратным подходом, методом определения затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства или замещения объекта недвижимости.

В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:

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

ВЫВОД

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

Председательствующим на голосование вынесен вопрос об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером **36:29:0500005:65** в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 30:

Члены комиссии	За	Против
Иволгин Роман Вячеславович	За	
Волков Владимир Викторович	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Кнуров Александр Дмитриевич	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Провоторова Ольга Сергеевна	За	

за – 7 членов комиссии;
против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Определить кадастровую стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером **36:29:0500005:65** в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

Председательствующим на голосование вынесен вопрос об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером **36:29:0000000:1074** в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 31:

Члены комиссии	За	Против
Иволгин Роман Вячеславович	За	
Волков Владимир Викторович	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Кнуров Александр Дмитриевич	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Провоторова Ольга Сергеевна	За	

за – 7 членов комиссии;
против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Определить кадастровую стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером **36:29:0000000:1074** в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

Председательствующим на голосование вынесен вопрос об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером **36:29:8100011:89** в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 32:

Члены комиссии	За	Против
Иволгин Роман Вячеславович	За	
Волков Владимир Викторович	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Кнуров Александр Дмитриевич	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Провоторова Ольга Сергеевна	За	

за – 7 членов комиссии;
против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Определить кадастровую стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером **36:29:8100011:89** в размере рыночной стоимости объекта недвижимости,

установленной в отчете об оценке.

Вопрос 33. Рассмотрение заявления

от

31.08.2023 № 337 (кадастровый номер 36:28:6600031:75).

Предметом спора является:	
Вид объекта недвижимости	Здание
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:28:6600031:75 Воронежская область, р-н Семилукский, с. Семилуки, ул. Щеголевых, д. 60
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	22 290 261,96
Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.
Сведения о СРО оценщиков, члены которой осуществили определение рыночной стоимости объекта недвижимости	Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков (СМАО)
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	Частнопрактикующий оценщик Трюшникова Юлия Александровна
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	15 481 000,00

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 05.09.2023 № 52/3-12/358), согласно которой в Перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром, объект недвижимости с кадастровым номером 36:28:6600031:75 содержал сведения о наименовании: «Торговое здание», площадь – 772,6 кв. м., год ввода в эксплуатацию – 2016, этажность – 3, количество подземных этажей – 1, материал стен – Из прочих материалов, класс конструктивной системы - КС-3, группа капитальности – III и (или) IV. В результате группировки объект отнесен к группе ОЗС\Затратный подход\0403.04.02 Магазины 1-3 КС-3.

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

В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:

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

стандартами оценки.

ВЫВОД

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

Председательствующим на голосование вынесен вопрос об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером **36:28:6600031:75** в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 33:

Члены комиссии	За	Против
Иволгин Роман Вячеславович	За	
Волков Владимир Викторович	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Кнуров Александр Дмитриевич	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Провоторова Ольга Сергеевна	За	

за – 7 членов комиссии;
против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Определить кадастровую стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером **36:28:6600031:75** в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

Председательствующий подвел итоги заседания и объявил заседание закрытым.

Председатель комиссии

Подписан: Провоторова Ольга Сергеевна
DN: C=RU, S=Воронежская область, L=Воронеж,
T=Первый заместитель руководителя,
O=ДЕПАРТАМЕНТ ИМУЩЕСТВЕННЫХ И
ЗЕМЕЛЬНЫХ ОТНОШЕНИЙ ВОРОНЕЖСКОЙ
ОБЛАСТИ, SNILS=02892153060,
INN=366301138391, E=olipunov@govvm.ru,
G=Ольга Сергеевна, SN=Провоторова,
CN=Провоторова Ольга Сергеевна
Основание: я подтверждаю этот документ своей
удостоверяющей подписью
Местоположение: г. Воронеж, пл. Ленина 12

О.С. Провоторова