



**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 № 9

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

27.07.2023

г. Воронеж, пл. Ленина,
д.12, каб.216

Председатель Комиссии

Сергей Валентинович
Юсупов

Секретарь Комиссии

Екатерина Юрьевна
Башкатова

ПРИСУТСТВОВАЛИ:

члены Комиссии:

Заместитель руководителя департамента финансов
Воронежской области

Владимир Викторович
Волков

Председатель Комитета по имущественным и
земельным отношениям Воронежской областной Думы

Михаил Николаевич
Гусев

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

Алексей Игоревич
Москалев

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

Дмитрий Анатольевич
Цыганков

Присутствовали:

Директор ГБУ ВО «ЦГКО ВО»

Сергей Николаевич
Третьяков

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

Елена Вячеславовна
Немцова

Докладчик Сергей Валентинович Юсупов

Председательствующий сообщил, что на заседании присутствуют 5 членов комиссии, кворум имеется, после чего объявил заседание открытым.

ПОВЕСТКА ДНЯ:

1. Рассмотрение заявления акционерного общества «Воронежстальмост» (ОГРН 1023601541600, 394028, г. Воронеж, ул. Волгоградская, 39, оф. 201) от 21.07.2023 № 266 (кадастровый номер 36:34:0305001:423).

2. Рассмотрение заявления акционерного общества «Древо» (ОГРН 1023601550774, 394008, Воронежская область, г. Воронеж, ул. Цимлянская, д.8А, к.А) от 12.07.2023 № 235 (кадастровый номер 36:34:0307021:2959).

3. Рассмотрение заявления общества с ограниченной ответственностью «Исток» (ОГРН 1093652000474, 397906, Воронежская область, г. Лиски, ул. Александра Матросова, д.63) от 12.07.2023 № 236 (кадастровый номер 36:14:0790021:274).

4-5. Рассмотрение заявления Таловского потребительского кооператива (ОГРН 1053691026696, 397480, Воронежская область, р.п. Таловая, ул. Советская, д.138) от 12.07.2023 № 237 (кадастровые номера 36:29:7000018:83, 36:29:0800003:71).

6. Рассмотрение заявления общества с ограниченной ответственностью «Инициатива» (ОГРН 1023601568902, 394077, Воронежская область, г. Воронеж, б-р Победы, 38) от 12.07.2023 № 238 (кадастровый номер 36:34:0207011:95).

7. Рассмотрение заявления

от

12.07.2023 № 239 (кадастровый номер 36:17:2600005:321).

8. Рассмотрение заявления

от 12.07.2023 № 240 (кадастровый номер

36:10:0100283:42).

9. Рассмотрение заявления общества с ограниченной ответственностью «Колибри» (ОГРН 1123668056225, 394065, Воронежская область, г. Воронеж, пр-кт Патриотов, д.49з, нежилое помещение 3, литер Э2) от 13.07.2023 № 241 (кадастровый номер 36:34:0508001:8813).

10. Рассмотрение заявления

от 14.07.2023 № 243 (кадастровый номер

36:16:0000000:6922).

11. Рассмотрение заявления общества с ограниченной ответственностью «Технопласт-М» (ОГРН 1073667005026, 394033, г. Воронеж, ул. Остужева, д.52, оф.7) от 14.07.2023 № 244 (кадастровый номер 36:34:0106032:109).

12. Рассмотрение заявления общества с ограниченной ответственностью «Восток» (ОГРН 1023601313020, 396830, Воронежская область, Хохольский район, с. Хохол, ул. Ломоносова, д.16) от 14.07.2023 № 245 (кадастровый номер 36:31:4100015:46).

13. Рассмотрение заявления общества с ограниченной ответственностью «Янтарь» (ОГРН 1233600000204, 396659, Воронежская область, г. Россошь, ул. Пролетарская, д.10) от 14.07.2023 № 246 (кадастровый номер 36:27:0011702:26).

14. Рассмотрение заявления общества с ограниченной ответственностью

«Гриф» (ОГРН 1043600031903, 394018, г. Воронеж, ул. Свободы, д.69) от 14.07.2023 № 247 (кадастровый номер 36:34:0401014:215).

15. Рассмотрение заявления
от 14.07.2023 № 248 (кадастровый номер
36:05:0100103:816).

16. Рассмотрение заявления
от 14.07.2023 № 249
(кадастровый номер 36:28:6600031:75).

17. Рассмотрение заявления
от 18.07.2023 № 250 (кадастровый номер 36:32:6500002:132).
18. Рассмотрение заявления

от 19.07.2023 № 251 (кадастровый номер 36:19:0104055:89).

19. Рассмотрение заявления ИП Красновой Элеоноры Валентиновны (ОГРН ИП 322366800072006, 394036, г. Воронеж, ул. Театральная, д. 13, кв. 14) от 19.07.2023 № 252 (кадастровый номер 36:34:0106032:4381).

20. Рассмотрение заявления общества с ограниченной ответственностью «КДВ Воронеж» (ОГРН 1117017010285, 396039, Воронежская область, Рамонский район, д. Богданово, ул. Лесная, д.31) от 19.07.2023 № 253 (кадастровый номер 36:25:6945015:1126).

21. Рассмотрение заявления Областного казенного учреждения «Специальные объекты Правительства Воронежской области» (ОГРН 1103668019003, 396039, г. Воронеж, пл. Ленина, д.1) от 19.07.2023 № 254 (кадастровый номер 36:16:5400005:28).

22. Рассмотрение заявления общества с ограниченной ответственностью «Экоптица» (ОГРН 1183668025309, 396252, Воронежская область, Аннинский район, пгт. Анна, ул. Северная, д.24, оф.14) от 20.07.2023 № 256 (кадастровый номер 36:01:0010834:4).

23-24. Рассмотрение заявления общества с ограниченной ответственностью «Лискинская Зерновая Компания» (ОГРН 1163668108746, 397903, Воронежская область, Лискинский район, г. Лиски, ул. Фестивальная, д.61, офис 2) от 20.07.2023 № 257 (кадастровые номера 36:11:0100060:5, 36:11:0100068:37).

25. Рассмотрение заявления
от 20.07.2023 № 259 (кадастровый номер
36:34:0305004:42).

26-29. Рассмотрение заявления акционерного общества «Галерея Чижова» (ОГРН 1063667262394, 394018, г. Воронеж, ул. Кольцовская, д. 35) от 20.07.2023 № 260 (кадастровые номера 36:34:0401017:1, 36:34:0401017:14, 36:34:0401017:268, 36:34:0401017:27).

30. Рассмотрение заявления общества с ограниченной ответственностью «Рынок Южный» (ОГРН 1203600003199, 394090, г. Воронеж, ул. Чебышева, д. 9) от 20.07.2023 № 261 (кадастровый номер 36:34:0306087:52).

31. Рассмотрение заявления общества с ограниченной ответственностью «Рынок Южный» (ОГРН 1203600003199, 394090, г. Воронеж, ул. Чебышева, д. 9) от 20.07.2023 № 262 (кадастровый номер 36:34:0307002:341).

32. Рассмотрение заявления акционерного общества «Россошанский элеватор» (ОГРН 1023601231279, 396651, Воронежская область, Россошанский район, г. Россошь, ул. Элеваторная, д. 2) от 21.07.2023 № 263 (кадастровый номер

36:27:0012009:2).

33-34. Рассмотрение заявления общества с ограниченной ответственностью «Центрально-Черноземная агропромышленная компания» (ОГРН 1113668006088, 394016, г. Воронеж, Московский проспект, д. 19, корп. Б, оф. 12) от 21.07.2023 № 264 (кадастровые номера 36:12:0100019:3, 36:12:0100019:53).

35. Рассмотрение заявления Центрально -Черноземного банка ПАО Сбербанк (ОГРН 1027700132195, 394018, Воронежская область, г. Воронеж, ул. 9 Января, д. 28) от 21.07.2023 № 267 (кадастровый номер 36:04:0102046:1387).

Вопрос 1. Рассмотрение заявления акционерного общества «Воронежстальмост» (ОГРН 1023601541600, 394028, г. Воронеж, ул. Волгоградская, 39, оф. 201) от 21.07.2023 № 266 (кадастровый номер 36:34:0305001:423).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Здание
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:34:0305001:423 г. Воронеж, ул. Волгоградская, 39/5
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	22 747 588,41
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 оценщиков Ассоциация «Русское общество оценщиков»
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	ООО «Воронежское бюро оценки»
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	16 259 000,00

С.В. Юсупов 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 25.07.2023 № 52/3-1-22/116), согласно которой администрация городского округа город Воронеж считает нецелесообразным уменьшение кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 36:34:0305001:423.

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией ГБУ ВО «ЦГКО ВО» (исх. от 26.07.2023 № 52/3-12/303), согласно которой в Перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром, объект недвижимости с кадастровым номером 36:34:0305001:423 содержал сведения о наименовании: «Столовая», площадь – 1417,2 кв. м., год ввода в эксплуатацию – 2020 г., этажность

– 1, количество подземных этажей – 0, материал стен - Кирпичные, класс конструктивной системы - КС-1, группа капитальности – I. В результате группировки объект отнесен к группе ОЗС\Затратный подход\ 0410.03.02 Столовая КС-1.

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

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 **36:34:0305001:423** в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 1:

Члены комиссии	За	Против
Волков Владимир Викторович	За	
Гусев Михаил Николаевич	За	
Москалев Алексей Игоревич	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Юсупов Сергей Валентинович	За	

за – 5 членов комиссии;
против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Определить кадастровую стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером **36:34:0305001:423** в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

Вопрос 2. Рассмотрение заявления акционерного общества «Древо» (ОГРН 1023601550774, 394008, Воронежская область, г. Воронеж, ул. Цимлянская, д.8А, к.А) от 12.07.2023 № 235 (кадастровый номер 36:34:0307021:2959).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:34:0307021:2959 г. Воронеж, ул. Цимлянская, 8а
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	22 121 656,64
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	Ассоциация Саморегулируемая организация оценщиков «СОЮЗ»
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	ООО «Оридон»
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	5 020 000,00

С.В. Юсупов 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 25.07.2023 № 52/3-1-22/116), согласно которой администрация городского округа город Воронеж считает нецелесообразным уменьшение кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 36:34:0307021:2959.

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией ГБУ ВО «ЦГКО ВО» (исх. от 26.07.2023 № 52/3-12/303), согласно которой в Перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром, земельный участок с кадастровым номером 36:34:0307021:2959 имел следующий вид использования по документу: «Производственная база». 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 ОН \ПРОИЗВОДСТВО\ПРОМ\ Воронеж.

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

В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:

Отчет об оценке содержит нарушения требований Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», а также установленных федеральными стандартами оценки требований к описанию в отчете об оценке информации, используемой при проведении оценки, которые выражаются в следующем.

При составлении отчета нарушено требование п. 22 б) и в) ФСО 7 «в качестве объектов-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» и «при проведении оценки должны быть описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов. Использование в расчетах лишь части

доступных оценщику объектов-аналогов должно быть обосновано в отчете об оценке», а также, 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.

Величина ценностного коэффициента корректировки на местоположение объекта оценки и объектов аналогов (с. 93) не обоснована. Объекты-аналоги №3 (Рамонский район), №4 (Семилукский район), №6 (Рамонский район), №7 (Новоусманский район) расположены вне города Воронежа и, соответственно, не сопоставимы с кластерами г. Воронежа.

Удельная стоимость объекта оценки, определенная в отчете, не соответствует диапазону удельных цен, указанных оценщиком на с. 61 в разделе анализа рынка.

Объект оценки обеспечен подъездной автомобильной дорогой общего пользования с твёрдым покрытием, а также собственными внутренними автодорогами и площадками с твердым покрытием. Вместе с тем, объекты аналоги не обеспечены собственными внутренними автодорогами и площадками с твердым покрытием, также аналог №4 не обеспечен подъездной автомобильной дорогой общего пользования с твёрдым покрытием. Отсутствие корректировки на транспортную доступность и инфраструктуру не обосновано.

Аналог №4 имеет разрешенное использование – для сельскохозяйственного использования, т.е. не соответствует сегменту рынка объекта оценки.

Не обоснована величина коэффициента «Отнош-е уд. цен» на с. 93 отчета в таблице расчета корректировки на вид разрешенного использования.

В отчете отсутствует обоснование величины «удельного веса показателя» в таблице 3 на сс. 98 – 99.

Без обоснования скорректированная стоимость аналогов №4 и №7 отличается от средней скорректированной стоимости аналогов более чем на 30%.

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 **36:34:0307021:2959**.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 2:

Члены комиссии	За	Против
Волков Владимир Викторович	За	
Гусев Михаил Николаевич	За	
Москалев Алексей Игоревич	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Юсупов Сергей Валентинович	За	

за – 5 членов комиссии;

против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Отклонить заявление.

Вопрос 3. Рассмотрение заявления общества с ограниченной ответственностью «Исток» (ОГРН 1093652000474, 397906, Воронежская область, г. Лиски, ул. Александра Матросова, д.63) от 12.07.2023 № 236 (кадастровый номер 36:14:0790021:274).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:14:0790021:274 Воронежская область, Лискинский р-н, южнее с. Высокое
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	124 434 480,00
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.)	51 381 600,00

С.В. Юсупов 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 26.07.2023 № 52/3-12/303), согласно которой в Перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром, земельный участок с кадастровым номером 36:14:0790021:274 имел следующий вид использования по документу: «Для строительства завода по переработке маслосемян». 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 06:040 «Пищевая промышленность. Размещение объектов пищевой промышленности, по переработке сельскохозяйственной продукции способом, приводящим к их переработке в иную продукцию (консервирование, копчение, хлебопечение), в том числе для производства напитков, алкогольных напитков и табачных изделий», наименование расчетной 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 **36:14:0790021:274** в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 3:

Члены комиссии	За	Против
Волков Владимир Викторович	За	
Гусев Михаил Николаевич	За	
Москалев Алексей Игоревич	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Юсупов Сергей Валентинович	За	

за – 5 членов комиссии;
против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Определить кадастровую стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером **36:14:0790021:274** в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

Вопросы 4-5. Рассмотрение заявления Таловского потребительского кооператива (ОГРН 1053691026696, 397480, Воронежская область, р.п. Таловая, ул. Советская, д.138) от 12.07.2023 № 237 (кадастровые номера 36:29:7000018:83, 36:29:0800003:71).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Здание
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:29:7000018:83 Воронежская область, Таловский р-н, с. Новая Чигла, пл. Революции, 9, пом. 1
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	8 623 412,00
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.)	5 154 000,00

Вид объекта недвижимости	Здание
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:29:0800003:71 Воронежская область, Таловский р-н, с. Александровка, ул. Ленинская, 115/1, пом. 1
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	7 335 632,40
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.)	5 207 000,00

С.В. Юсупов 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 26.07.2023 № 52/3-12/303), согласно которой в Перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром,

объект недвижимости с кадастровым номером 36:29:7000018:83 содержал сведения о наименовании: «часть здания магазина помещение 1», площадь – 560 кв. м., год завершения строительства – 2007 г., этажность – 1, количество подземных этажей – 0, материал стен - Кирпичные, класс конструктивной системы - КС-1, группа капитальности – I. В результате группировки объект отнесён к группе ОЗС\УПКС.

Кадастровая стоимость данного объекта рассчитывалась сравнительным подходом, методом моделирования на основе УПКС с учетом кода подгруппы 0402;

объект недвижимости с кадастровым номером 36:29:0800003:71 содержал сведения о наименовании: «нежилое помещение», площадь – 596,9 кв. м., этажность

– 2, количество подземных этажей – 0, материал стен - Кирпичные, класс конструктивной системы - КС-1, группа капитальности – I. В результате группировки объект отнесен к группе ОЗС\УПКС.

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 **36:29:7000018:83** в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 4:

Члены комиссии	За	Против
Волков Владимир Викторович	За	
Гусев Михаил Николаевич	За	
Москалев Алексей Игоревич	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Юсупов Сергей Валентинович	За	

за – 5 членов комиссии;
против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Определить кадастровую стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером **36:29:7000018:83** 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 **36:29:0800003:71** в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 5:

Члены комиссии	За	Против
Волков Владимир Викторович	За	
Гусев Михаил Николаевич	За	
Москалев Алексей Игоревич	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Юсупов Сергей Валентинович	За	

за – 5 членов комиссии;
против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Определить кадастровую стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером **36:29:080003:71** в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

Вопрос 6. Рассмотрение заявления общества с ограниченной ответственностью «Инициатива» (ОГРН 1023601568902, 394077, Воронежская область, г. Воронеж, б-р Победы, 38) от 12.07.2023 № 238 (кадастровый номер 36:34:0207011:95).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Здание
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:34:0207011:95 г. Воронеж, б-р Победы, 38
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	368 775 740,55
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 «Региональная ассоциация оценщиков»
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	ООО «ЦЭО «ЦЕРТА»
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	313 156 000,00

С.В. Юсупов 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 25.07.2023 № 52/3-1-22/116), согласно которой администрация городского округа город Воронеж считает нецелесообразным уменьшение кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 36:34:0207011:95.

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией ГБУ ВО «ЦГКО ВО» (исх. от 26.07.2023 № 52/3-12/303), согласно которой в Перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром, объект недвижимости с кадастровым номером 36:34:0207011:95 содержал сведения о наименовании: «Торговый центр», площадь – 13 477,3 кв. м., год ввода в эксплуатацию – 2007 г., этажность – 3, количество подземных этажей – 1, материал стен - Монолитные, класс конструктивной системы - КС-3, группа капитальности – I и (или) II. В результате группировки объект отнесен к группе ОЗС\Затратный подход\ 0403.01.02 тц 1-3 КС-

3.

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

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 **36:34:0207011:95** в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 6:

Члены комиссии	За	Против
Волков Владимир Викторович	За	
Гусев Михаил Николаевич	За	
Москалев Алексей Игоревич	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Юсупов Сергей Валентинович	За	

за – 5 членов комиссии;
против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Определить кадастровую стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером **36:34:0207011:95** в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

Вопрос 7. Рассмотрение заявления

от

12.07.2023 № 239 (кадастровый номер 36:17:2600005:321).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Здание
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:17:2600005:321 Воронежская область, Новохоперский р-н, с. Красное, ул. Советская, 36б
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	4 532 701,39
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.)	2 395 000,00

С.В. Юсупов 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 26.07.2023 № 52/3-12/303), согласно которой в Перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром, объект недвижимости с кадастровым номером 36:17:2600005:321, в ходе группировки был отнесен к 4 группе «Объекты коммерческого назначения, предназначенные для оказания услуг населению, включая многофункционального назначения», с кодом подгруппы 0401 «Магазины до 250 кв. м, за исключением киосков, павильонов, ларьков», содержал сведения о наименовании: «Магазин», площадь – 225,1 кв. м., год ввода в эксплуатацию – 1970 г., этажность – 1, количество подземных этажей – 0, материал стен - Кирпичные, класс конструктивной системы - КС-1, группа капитальности – I. В результате группировки объект отнесён к группе Все ОН\ОЗС\УПКС.

Кадастровая стоимость данного объекта рассчитывалась сравнительным подходом методом моделирования на основе УПКС, как среднеарифметическое значение УПКС по кварталу.

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 **36:17:2600005:321** в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 7:

Члены комиссии	За	Против
Волков Владимир Викторович	За	
Гусев Михаил Николаевич	За	
Москалев Алексей Игоревич	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	

Юсупов Сергей Валентинович	За	
за – 5 членов комиссии; против - 0.		

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Определить кадастровую стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером **36:17:2600005:321** в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

Вопрос 8. Рассмотрение заявления

от 12.07.2023 № 240

(кадастровый номер 36:10:0100283:42).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Здание
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:10:0100283:42 Воронежская область, Калачеевский р-н, г. Калач, ул. Привокзальная, 5
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	8 283 212,49
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.)	4 344 000,00

С.В. Юсупов 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 Калачеевского муниципального района Воронежской области (вх. от 24.07.2023 № 52/3-1-22/112), согласно которой администрация Калачеевского муниципального района Воронежской области считает нецелесообразным уменьшение кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 36:10:0100283:42.

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией ГБУ ВО «ЦГКО ВО» (исх. от 26.07.2023 № 52/3-12/303), согласно которой в Перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром, объект недвижимости с

кадастровым номером 36:10:0100283:42 имел наименование по документу: «закусочная», год завершения строительства – 2019 г., этажность – 1, в том числе подземных - 0, материал стен – из прочих материалов, класс конструктивной системы - КС-3, группа капитальности – III и(или) IV. В соответствии с пунктом 9.1 Методических указаний №226, данный объект оценки в результате группировки отнесен к группе 4 «Объекты коммерческого назначения, предназначенные для оказания услуг населению, включая многофункционального назначения» с присвоением подгруппы 0411 «Кафе до 750 кв. м (75 человек), кафетерии, столовые, кухни, кухни-столовые до 750 кв. м (75 человек)», наименование расчетной группы Все ОН\ ОЗС\Затратный подход.

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

В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:

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

ВЫВОД

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

Председательствующим на голосование вынесен вопрос об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером **36:10:0100283:42** в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 8:

Члены комиссии	За	Против
Волков Владимир Викторович	За	
Гусев Михаил Николаевич	За	
Москалев Алексей Игоревич	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Юсупов Сергей Валентинович	За	

за – 5 членов комиссии;
против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Определить кадастровую стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером **36:10:0100283:42** в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

Вопрос 9. Рассмотрение заявления общества с ограниченной ответственностью «Колибри» (ОГРН 1123668056225, 394065, Воронежская область, г. Воронеж, пр-кт Патриотов, д.49з, нежилое помещение 3, литер Э2) от 13.07.2023 № 241 (кадастровый номер 36:34:0508001:8813).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:34:0508001:8813 г. Воронеж, пр-т Патриотов, 49з
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	8 300 072,48
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	ОАО «Воронежстройинформ»
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	7 269 144,00

С.В. Юсупов 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 25.07.2023 № 52/3-1-22/116), согласно которой администрация городского округа город Воронеж считает нецелесообразным уменьшение кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 36:34:0508001:8813.

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией ГБУ ВО «ЦГКО ВО» (исх. от 26.07.2023 № 52/3-12/303), согласно которой в Перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром, земельный участок с кадастровым номером 36:34:0508001:8813 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 данного объекта рассчитывалась сравнительным подходом (применение обосновано достаточным количеством информации об аналогах и о ценообразующих факторах) методом статистического (регрессионного) моделирования.

В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:

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

ВЫВОД

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

Председательствующим на голосование вынесен вопрос об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером **36:34:0508001:8813** в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 9:

Члены комиссии	За	Против
Волков Владимир Викторович	За	
Гусев Михаил Николаевич	За	
Москалев Алексей Игоревич	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Юсупов Сергей Валентинович	За	

за – 5 членов комиссии;
против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Определить кадастровую стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером **36:34:0508001:8813** в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

Вопрос 10. Рассмотрение заявления

от 14.07.2023 № 243 (кадастровый номер

36:16:0000000:6922).

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, 20Б
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	Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков (СМАО)
Сведения об оценщике, выполнившем	ООО «Калетта»

отчет	
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	15 659 000,00

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

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией администрации Новоусманского муниципального района Воронежской области (вх. от 25.07.2023 № 52/3-1-22/115), согласно которой администрация Новоусманского муниципального района Воронежской области не возражает против снижения кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 36:16:0000000:6922.

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией ГБУ ВО «ЦГКО ВО» (исх. от 26.07.2023 № 52/3-12/303), согласно которой в Перечне, 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:

Отчет об оценке содержит нарушения требований Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», а также установленных федеральными стандартами оценки требований к описанию в отчете об оценке информации, используемой при проведении оценки, которые выражаются в следующем.

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

Необоснованно отсутствует корректировка на расположение относительно красной линии. Аналоги № 2 и № 3 (с. 34 и 35 Отчета) не имеют оборудованного съезда с трассы, аналог № 3 огорожен защитным шумовым экраном (по данным Яндекс карт). Проезд к участкам осуществляется в объезд, по второстепенным улицам. Объект оценки и аналог № 1 расположены на красной линии. Так же в отчете не приведены критерии определения расположения относительно автодороги (трассы).

Аналог № 2 (с. 40 Отчета) согласно сведениям из ЕГРН имеет площадь,

отличную от указанной в тексте объявления (с. 34 Отчета). Оценщик не приводит сведения, подтверждающие количественные и качественные характеристики аналога № 2.

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 10:

Члены комиссии	За	Против
Волков Владимир Викторович	За	
Гусев Михаил Николаевич	За	
Москалев Алексей Игоревич	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Юсупов Сергей Валентинович	За	

за – 5 членов комиссии;
против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Отклонить заявление.

Вопрос 11. Рассмотрение заявления общества с ограниченной ответственностью «Технопласт-М» (ОГРН 1073667005026, 394033, г. Воронеж, ул. Остужева, д.52, оф.7) от 14.07.2023 № 244 (кадастровый номер 36:34:0106032:109).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:34:0106032:109 г. Воронеж, ул. Остужева, 52
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	10 180 938,73
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.)	8 701 600,00
--	--------------

С.В. Юсупов 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 25.07.2023 № 52/3-1-22/116), согласно которой администрация городского округа город Воронеж считает нецелесообразным уменьшение кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 36:34:0106032:109.

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией ГБУ ВО «ЦГКО ВО» (исх. от 26.07.2023 № 52/3-12/303), согласно которой в Перечне, предоставленном Росреестром, земельный участок с кадастровым номером 36:34:0106032:109 имел следующий вид использования по документу: «Отдельно стоящее здание комплекса дорожного сервиса с АЗС». В соответствии с пунктом 55 Методических указаний № П/0336 данный объект оценки в результате группировки отнесен к сегменту б «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\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 **36:34:0106032:109** в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 11:

Члены комиссии	За	Против
Волков Владимир Викторович	За	
Гусев Михаил Николаевич	За	
Москалев Алексей Игоревич	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Юсупов Сергей Валентинович	За	

за – 5 членов комиссии;
против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Определить кадастровую стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером **36:34:0106032:109** в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

Вопрос 12. Рассмотрение заявления общества с ограниченной ответственностью «Восток» (ОГРН 1023601313020, 396830, Воронежская область, Хохольский район, с. Хохол, ул. Ломоносова, д.1б) от 14.07.2023 № 245 (кадастровый номер 36:31:4100015:46).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:31:4100015:46 Воронежская область, Хохольский р-н, с. Хохол, ул. Ломоносова, 1Б
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	9 002 659,05
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 Трюшников Юлиа Александровна
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	6 661 300,00

С.В. Юсупов 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 26.07.2023 № 52/3-12/303), согласно которой в Перечне, предоставленном Росреестром, земельный участок с кадастровым номером 36:31:4100015:46 содержал следующий вид использования по документу: «Для несельскохозяйственных целей». 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 ОНПРОИЗВОДСТВОПРОМСНП.

Кадастровая стоимость данного объекта рассчитывалась сравнительным

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

В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:

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

ВЫВОД

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

Председательствующим на голосование вынесен вопрос об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером **36:31:4100015:46** в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 12:

Члены комиссии	За	Против
Волков Владимир Викторович	За	
Гусев Михаил Николаевич	За	
Москалев Алексей Игоревич	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Юсупов Сергей Валентинович	За	

за – 5 членов комиссии;
против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Определить кадастровую стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером **36:31:4100015:46** в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

Вопрос 13. Рассмотрение заявления общества с ограниченной ответственностью «Янтарь» (ОГРН 1233600000204, 396659, Воронежская область, г. Россошь, ул. Пролетарская, д.10) от 14.07.2023 № 246 (кадастровый номер 36:27:0011702:26).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:27:0011702:26 Воронежская область, Россошанский р-н, г. Россошь, ул. Алексеева, 21А
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.)	4 485 400,00

С.В. Юсупов 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 26.07.2023 № 52/3-12/303), согласно которой в Перечне, 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:

Отчет об оценке содержит нарушения требований Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», а также установленных федеральными стандартами оценки требований к описанию в отчете об оценке информации, используемой при проведении оценки, которые выражаются в следующем.

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.

Необоснованно применена корректировка на расположение относительно автодороги (трассы). На сс. 43 и 48 отчета оценщик указывает, что все аналоги и объект оценки сравнимы между собой по данному показателю – расположены на красной линии относительно автодороги (трассы). Аналог № 2 расположен вдоль трассы М4-Дон, однако, подъезд со стороны крупной автодороги отсутствует. В отчете не приведены критерии определения расположения относительно автодороги

(трассы).

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 **36:27:0011702:26**.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 13:

Члены комиссии	За	Против
Волков Владимир Викторович	За	
Гусев Михаил Николаевич	За	
Москалев Алексей Игоревич	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Юсупов Сергей Валентинович	За	

за – 5 членов комиссии;
против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Отклонить заявление.

Вопрос 14. Рассмотрение заявления общества с ограниченной ответственностью «Гриф» (ОГРН 1043600031903, 394018, г. Воронеж, ул. Свободы, д.69) от 14.07.2023 № 247 (кадастровый номер 36:34:0401014:215).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:34:0401014:215 г. Воронеж, ул. Свободы, уч. 75т
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	11 453 055,16
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.)	8 585 000,00

С.В. Юсупов 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 25.07.2023 № 52/3-1-22/116), согласно которой администрация городского округа город Воронеж считает нецелесообразным уменьшение кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 36:34:0401014:215.

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией ГБУ ВО «ЦГКО ВО» (исх. от 26.07.2023 № 52/3-12/303), согласно которой в Перечне, предоставленном Росреестром, земельный участок с кадастровым номером 36:34:0401014:215 имел следующий вид использования по документу: «Производственный корпус». 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 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 **36:34:0401014:215** в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 14:

Члены комиссии	За	Против
Волков Владимир Викторович	За	
Гусев Михаил Николаевич	За	
Москалев Алексей Игоревич	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Юсупов Сергей Валентинович	За	

за – 5 членов комиссии;
против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Определить кадастровую стоимость объекта недвижимости с кадастровым

номером **36:34:0401014:215** в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

Вопрос 15. Рассмотрение заявления

от 14.07.2023 № 248 (кадастровый

номер 36:05:0100103:816).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:05:0100103:816 Воронежская область, Бутурлиновский р-н, г. Бутурлиновка, ул. Блинова, 44
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	11 925 540,20
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.)	6 215 700,00

С.В. Юсупов 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 26.07.2023 № 52/3-12/303), согласно которой в Перечне, предоставленном Росреестром, земельный участок с кадастровым номером 36:05:0100103:816 имел следующий вид использования по документу: «для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания». В соответствии с пунктом 55 Методических указаний № П/0336 данный объект оценки в результате группировки отнесен к сегменту 4 «Предпринимательство» с присвоением кода расчета вида использования 04:040 «Магазины. Размещение ОКС, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5 000 кв. м», наименование расчетной группы Все ОН\ \ПРЕДПРИНИМАТЕЛЬСТВО\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 **36:05:0100103:816** в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 15:

Члены комиссии	За	Против
Волков Владимир Викторович	За	
Гусев Михаил Николаевич	За	
Москалев Алексей Игоревич	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Юсупов Сергей Валентинович	За	

за – 5 членов комиссии;
против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Определить кадастровую стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером **36:05:0100103:816** в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

Вопрос 16. Рассмотрение заявления

от 14.07.2023 № 249

(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, Семилукский р-н, 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	Саморегулируемая межрегиональная

которой осуществили определение рыночной стоимости объекта недвижимости	ассоциация оценщиков (СМАО)
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	Частнопрактикующий оценщик Трюшникова Юлия Александровна
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	15 076 000,00

С.В. Юсупов 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 26.07.2023 № 52/3-12/303), согласно которой в Перечне, 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 отнесён 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:

Отчет об оценке содержит нарушения требований Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», а также установленных федеральными стандартами оценки требований к описанию в отчете об оценке информации, используемой при проведении оценки, которые выражаются в следующем.

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 ФСОVI – 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 статус населенного пункта объекта оценки и аналогов (сс. 35 и 47) не обоснована. Объект оценки расположен в населенном пункте, граничащем с областным и районным центрами. Аналоги расположены на значительном удалении. Использование средних значений коэффициентов при отсутствии корректировки на удаление от областного центра не обосновано.

При определении сегмента рынка недвижимости на с. 24 отчета расстояние до областного центра объекта оценки указано – 10-20 км, тогда как объект оценки относится к группе – до 10 км.

ВЫВОД

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

Председательствующим на голосование вынесен вопрос об отклонении заявления о пересмотре кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером **36:28:6600031:75**.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 16:

Члены комиссии	За	Против
Волков Владимир Викторович	За	
Гусев Михаил Николаевич	За	
Москалев Алексей Игоревич	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Юсупов Сергей Валентинович	За	

за – 5 членов комиссии;
против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Отклонить заявление.

Вопрос 17. Рассмотрение заявления

от 18.07.2023 № 250 (кадастровый номер 36:32:6500002:132).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Земельный участок 36:32:6500002:132
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	Воронежская область, Эртильский р-н, земельный участок расположен в северной части кадастрового квартала 36:32:6500002
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	1 599 972,00
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 оценщиков «Союз «Федерация Специалистов Оценщиков»
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	ООО «Оценка и консалтинг»
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	594 000,00

С.В. Юсупов 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 26.07.2023 № 52/3-12/303), согласно которой в Перечне, предоставленном Росреестром, земельный участок с кадастровым номером 36:32:6500002:132 имел следующий вид использования по документу: «сельскохозяйственное производство». В соответствии с пунктом 55 Методических указаний № П/0336 данный объект оценки в результате группировки отнесен к сегменту 11 «Водные объекты» с присвоением кода расчета вида использования 11:000 «Водные объекты», наименование расчетной группы Все ОН\ВОДОЁМЫ.

Кадастровая стоимость данного объекта рассчитывалась доходным подходом методом капитализации земельной ренты (разность между валовым доходом и затратами на разведение рыбы).

Определялся удельный показатель кадастровой стоимости 1 кв.м. водного зеркала, после чего определялась площадь водного зеркала земельного участка. Объект оценки расположен под водным зеркалом.

Кадастровая стоимость объекта оценки была определена путем умножения удельного показателя кадастровой стоимости (УПКС водного зеркала 20,46 руб./кв.м.) на площадь объекта оценки 78 200 кв. м.

В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:

Отчет об оценке содержит нарушения требований Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», а также установленных федеральными стандартами оценки требований к описанию в отчете об оценке информации, используемой при проведении оценки, которые выражаются в следующем.

При составлении отчета нарушено требование пп. 4 п. 3 ФСО IV «Задание на оценку должно содержать следующую информацию: вид стоимости и предпосылки стоимости, если это необходимо в соответствии с пунктами 17 и 22 федерального стандарта оценки "Виды стоимости (ФСО II)", утвержденного приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200», п. 10 ФСО 7 «Для определения стоимости недвижимости оценщик исследует рынок в тех его сегментах, к которым относятся фактическое использование оцениваемого объекта и другие виды использования, необходимые для определения его стоимости», п. 11 в) ФСО 7 «анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен», п. 22 б) 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», а также, 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.

В задании на оценку с. 4 отсутствуют предпосылки стоимости, тогда как вид стоимости указан – рыночная стоимость.

В п. 7.4. Общие сведения о земельном участке в строке «Рельеф участка» указано – Имеются отдельные перепады высот, а в строке «Текущее

использование» – Земельный участок под гидротехническим сооружением (прудом). Данная информация является противоречивой.

В отчете на с.17 необоснованно приведен анализ рынка земельных ресурсов г. Воронежа, тогда как объект оценки расположен на межселенной территории Эртильского муниципального района.

В п. «Анализ ценообразующих факторов» на с. 19 необоснованно указаны ценообразующие факторы, относящиеся к земельным участкам под индустриальную застройку, а не к земельным участкам сельскохозяйственного назначения под водными объектами, как и объект оценки, а именно:

- наличие железнодорожной ветки;
- расположение относительно крупных автодорог;
- наличие свободного подъезда к земельному участку;
- наличие улучшений (снос ветхих строений и сооружений);
- доступность инженерных коммуникаций.

Также на сс. 28-30 отчета необоснованно приведены корректировки для земельных участков под индустриальную застройку.

Для расчета поправки на площадь (стр.55 отчета) без обоснования использованы данные аналитических исследований земельных участков, классифицируемых как залежь, тогда как объект оценки занят водным объектом.

Согласно ПЗЗ территории Щучинско-Песковского сельского поселения Эртильского муниципального района объект оценки расположен на землях, покрытых поверхностными водами. Объект оценки не сопоставим с аналогами.

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 **36:32:6500002:132**.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 17:

Члены комиссии	За	Против
Волков Владимир Викторович	За	
Гусев Михаил Николаевич	За	
Москалев Алексей Игоревич	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Юсупов Сергей Валентинович	За	

за – 5 членов комиссии;
против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Отклонить заявление.

Вопрос 18. Рассмотрение заявления

от 19.07.2023 № 251 (кадастровый номер 36:19:0104055:89).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:19:0104055:89 Воронежская область, Острогожский р-н, г. Острогожск, ул. 50 лет Октября, 41
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	4 396 139,28
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 оценщиков «Союз «Федерация Специалистов Оценщиков»
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	ООО «Оценка и консалтинг»
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	2 477 000,00

С.В. Юсупов 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 26.07.2023 № 52/3-12/303), согласно которой в Перечне, предоставленном Росреестром, земельный участок с кадастровым номером 36:19:0104055:89 имел следующий вид использования по документу: «Для размещения и обслуживания кафе». 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 04:060 «Общественное питание. Здания, сооружения, помещения, используемые в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары)», 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 **36:19:0104055:89** в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 18:

Члены комиссии	За	Против
Волков Владимир Викторович	За	
Гусев Михаил Николаевич	За	
Москалев Алексей Игоревич	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Юсупов Сергей Валентинович	За	

за – 5 членов комиссии;
против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Определить кадастровую стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером **36:19:0104055:89** в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

Вопрос 19. Рассмотрение заявления ИП Красновой Элеоноры Валентиновны (ОРГН ИП 322366800072006, 394036, г. Воронеж, ул. Театральная, д. 13, кв. 14) от 19.07.2023 № 252 (кадастровый номер 36:34:0106032:4381).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:34:0106032:4381 г. Воронеж, ул. Остужева, 52п
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	344 137 435,29
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 оценщиков «Союз «Федерация Специалистов Оценщиков»
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	ООО «Оценка и консалтинг»
Рыночная стоимость, определенная в	251 900 000,00

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

С.В. Юсупов 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 24.07.2023 № 52/3-1-22/113), согласно которой администрация городского округа город Воронеж считает нецелесообразным уменьшение кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 36:34:0106032:4381.

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией ГБУ ВО «ЦГКО ВО» (исх. от 26.07.2023 № 52/3-12/303), согласно которой в Перечне, предоставленном Росреестром, земельный участок с кадастровым номером 36:34:0106032:4381 имел следующий вид использования по документу: «многоквартирные многоэтажные жилые дома». В соответствии с пунктом 55 Методических указаний № П/0336 данный объект оценки в результате группировки отнесен к сегменту 2 «Жилая застройка (среднеэтажная и многоэтажная)» с присвоением кода расчета вида использования 02:000 «Жилая застройка (среднеэтажная и многоэтажная)», наименование расчетной группы Все ОН\ \МЖЗ\Воронеж.

Кадастровая стоимость данного объекта рассчитывалась сравнительным подходом (применение обосновано достаточным количеством информации об объектах-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 **36:34:0106032:4381** в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 19:

Члены комиссии	За	Против
Волков Владимир Викторович	За	
Гусев Михаил Николаевич	За	
Москалев Алексей Игоревич	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Юсупов Сергей Валентинович	За	

за – 5 членов комиссии;
против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Определить кадастровую стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером **36:34:0106032:4381** в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

Вопрос 20. Рассмотрение заявления общества с ограниченной ответственностью «КДВ Воронеж» (ОГРН 1117017010285, 396039, Воронежская область, Рамонский район, д. Богданово, ул. Лесная, д.31) от 19.07.2023 № 253 (кадастровый номер 36:25:6945015:1126).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:25:6945015:1126 Воронежская область, Рамонский р-н, Горожанское сельское поселение, Кондитерская фабрика территория, 1
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	257 290 410,00
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 оценщиков «Союз «Федерация Специалистов Оценщиков»
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	ООО «Оценка и консалтинг»
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	157 191 000,00

С.В. Юсупов 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 26.07.2023 № 52/3-12/303), согласно которой в Перечне, предоставленном Росреестром, земельный участок с кадастровым номером 36:25:6945015:1126 имел следующий вид использования по документу: «Пищевая промышленность». 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 06:040 «Пищевая промышленность. Размещение объектов пищевой промышленности, по переработке сельскохозяйственной продукции способом,

приводящим к их переработке в иную продукцию (консервирование, копчение, хлебопечение), в том числе для производства напитков, алкогольных напитков и табачных изделий», наименование расчетной подгруппы: Все 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 **36:25:6945015:1126** в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 20:

Члены комиссии	За	Против
Волков Владимир Викторович	За	
Гусев Михаил Николаевич	За	
Москалев Алексей Игоревич	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Юсупов Сергей Валентинович	За	

за – 5 членов комиссии;
против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Определить кадастровую стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером **36:25:6945015:1126** в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

Вопрос 21. Рассмотрение заявления Областного казенного учреждения «Специальные объекты Правительства Воронежской области» (ОГРН 1103668019003, 396039, г. Воронеж, пл. Ленина, д.1) от 19.07.2023 № 254 (кадастровый номер 36:16:5400005:28).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:16:5400005:28 Местоположение установлено относительно ориентира,

	расположенного в границах участка. Ориентир Воронежская область, Новоусманский р-н, район "Нового кладбища". Почтовый адрес ориентира: Воронежская область, Новоусманский р-н.
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	98 788 444,00
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 оценщиков «Союз «Федерация Специалистов Оценщиков»
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	ООО «Оценка и консалтинг»
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	36 399 000,00

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

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией администрации Новоусманского муниципального района Воронежской области (вх. от 25.07.2023 № 52/3-1-22/114), согласно которой администрация Новоусманского муниципального района Воронежской области не возражает против снижения кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 36:16:5400005:28.

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией ГБУ ВО «ЦГКО ВО» (исх. от 26.07.2023 № 52/3-12/303), согласно которой в Перечне, предоставленном Росреестром, земельный участок с кадастровым номером 36:16:5400005:28 содержал следующий вид использования по документу: «Для размещения насосной станции». 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 03:012 «Коммунальное обслуживание. Здания, сооружения, помещения, предназначенные в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами, в частности котельные, водозаборы, очистные сооружения, насосные станции, трансформаторные подстанции, телефонные станции, стоянки, гаражи и мастерские для обслуживания уборочной и аварийной техники», наименование расчетной группы Все ОН\ПРОИЗВОДСТВО\ПРОМ\МС.

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

В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:

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

ВЫВОД

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

Председательствующим на голосование вынесен вопрос об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером **36:16:5400005:28** в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 21:

Члены комиссии	За	Против
Волков Владимир Викторович	За	
Гусев Михаил Николаевич	За	
Москалев Алексей Игоревич	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Юсупов Сергей Валентинович	За	

за – 5 членов комиссии;
против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Определить кадастровую стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером **36:16:5400005:28** в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

Вопрос 22. Рассмотрение заявления общества с ограниченной ответственностью «Экоптица» (ОГРН 1183668025309, 396252, Воронежская область, Аннинский район, п.г.т. Анна, ул. Северная, д. 24, оф. 14) от 20.07.2023 № 256 (кадастровый номер 36:01:0010834:4).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:01:0010834:4 Воронежская область, Аннинский р-н, п.г.т. Анна, ул. Северная, 24
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	18 035 855,74
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 «Региональная ассоциация оценщиков»
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	ООО НК «Конус-В»
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	8 924 200,00

С.В. Юсупов 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 26.07.2023 № 52/3-12/303), согласно которой в Перечне, предоставленном Росреестром, земельный участок с кадастровым номером 36:01:0010834:4 содержал следующую информацию о виде разрешенного использования: «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 объекта рассчитывалась сравнительным подходом (применение обосновано достаточным количеством информации об объектах-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 **36:01:0010834:4** в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 22:

Члены комиссии	За	Против
Волков Владимир Викторович	За	
Гусев Михаил Николаевич	За	
Москалев Алексей Игоревич	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Юсупов Сергей Валентинович	За	

за – 5 членов комиссии;
против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Определить кадастровую стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером **36:01:0010834:4** в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

Вопросы 23-24. Рассмотрение заявления общества с ограниченной ответственностью «Лискинская Зерновая Компания» (ОГРН 1163668108746, 397903, Воронежская область, Лискинский район, г. Лиски, ул. Фестивальная, д.61, офис 2) от 20.07.2023 № 257 (кадастровые номера 36:11:0100060:5, 36:11:0100068:37).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:11:0100060:5 Воронежская область, Каменский р-н, п.г.т. Каменка, ул. Советская, 142
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	60 225 013,32
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 «Региональная ассоциация оценщиков»
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	ООО НК «Конус-В»
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	19 159 600,00

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:11:0100068:37 Воронежская область, Каменский р-н, п.г.т. Каменка, ул. Советская, 142А
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	10 840 564,00
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	Саморегулируемая организация «Региональная ассоциация оценщиков»

рыночной стоимости объекта недвижимости	
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	ООО НК «Конус-В»
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	5 685 500,00

С.В. Юсупов 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 26.07.2023 № 52/3-12/303), согласно которой в Перечне, предоставленном Росреестром,

земельный участок с кадастровым номером 36:11:0100060:5 имел следующий вид использования по документу: «для размещения производственной зоны». 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 ОН\ПРОИЗВОДСТВО\ПРОМ\ГНП;

земельный участок с кадастровым номером 36:11:0100068:37 имел следующий вид использования по документу: «для размещения очистных сооружений». 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 03:012 «Коммунальное обслуживание. Размещение ОКС в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами, в частности: котельные, водозаборы, очистные сооружения, насосные станции, трансформаторные подстанции, телефонные станции, стоянки, гаражи и мастерские для обслуживания уборочной и аварийной техники», наименование расчетной группы Все ОН\ПРОИЗВОДСТВО\ПРОМ\ГНП.

Кадастровая стоимость данных объектов рассчитывалась сравнительным подходом (применение обосновано достаточным количеством информации об объектах-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 **36:11:0100060:5** в размере рыночной стоимости объекта недвижимости,

установленной в отчете об оценке.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 23:

Члены комиссии	За	Против
Волков Владимир Викторович	За	
Гусев Михаил Николаевич	За	
Москалев Алексей Игоревич	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Юсупов Сергей Валентинович	За	

за – 5 членов комиссии;
против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Определить кадастровую стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером **36:11:0100060:5** 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 **36:11:0100068:37** в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 24:

Члены комиссии	За	Против
Волков Владимир Викторович	За	
Гусев Михаил Николаевич	За	
Москалев Алексей Игоревич	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Юсупов Сергей Валентинович	За	

за – 5 членов комиссии;
против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Определить кадастровую стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером **36:11:0100068:37** в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

Вопрос 25. Рассмотрение заявления от 20.07.2023 № 259 (кадастровый номер 36:34:0305004:42).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:34:0305004:42 Воронежская область, г. Воронеж, ул. Димитрова, 152А

Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	180 312 835,23
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	ОАО «Воронежстройинформ»
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	103 500 396,00

С.В. Юсупов 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 24.07.2023 № 52/3-1-22/113), согласно которой администрация городского округа город Воронеж считает нецелесообразным уменьшение кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 36:34:0305004:42.

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией ГБУ ВО «ЦГКО ВО» (исх. от 26.07.2023 № 52/3-12/303), согласно которой в Перечне, предоставленном Росреестром, земельный участок с кадастровым номером 36:34:0305004:42 содержал следующую информацию о виде разрешенного использования: «Логистические центры». 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 06:090 «Логистические центры», наименование расчетной группы Все ОНПРОИЗВОДСТВОПРОМ\Воронеж.

Кадастровая стоимость данного объекта рассчитывалась сравнительным подходом (применение обосновано достаточным количеством информации об объектах-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 **36:34:0305004:42** в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 25:

Члены комиссии	За	Против
Волков Владимир Викторович	За	
Гусев Михаил Николаевич	За	
Москалев Алексей Игоревич	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Юсупов Сергей Валентинович	За	

за – 5 членов комиссии;
против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Определить кадастровую стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером **36:34:0305004:42** в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

Вопросы 26-29. Рассмотрение заявления акционерного общества «Галерея Чижова» (ОГРН 1063667262394, 394018, г. Воронеж, ул. Кольцовская, д. 35) от 20.07.2023 № 260 (кадастровые номера 36:34:0401017:1, 36:34:0401017:14, 36:34:0401017:268, 36:34:0401017:27).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:34:0401017:1 Воронежская область, г. Воронеж, ул. Кольцовская, 35
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	144 527 181,75
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.)	135 955 300,00

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Кадастровый номер объекта	36:34:0401017:14

недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	Воронежская область, г. Воронеж, ул. Кольцовская, 35а
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	53 465 033,62
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.)	50 684 500,00

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:34:0401017:268 Воронежская область, г. Воронеж, ул. Куколкина, 18в
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	10 188 938,64
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.)	9 517 400,00

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:34:0401017:27 Воронежская область, г. Воронеж, ул. Плехановская, 29б
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	35 634 898,11
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.)	33 536 000,00

С.В. Юсупов 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 24.07.2023 № 52/3-1-22/113), согласно которой администрация городского округа город Воронеж считает нецелесообразным уменьшение кадастровой стоимости объектов недвижимости с кадастровыми номерами 36:34:0401017:1, 36:34:0401017:14, 36:34:0401017:268, 36:34:0401017:27.

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией ГБУ ВО «ЦГКО ВО» (исх. от 26.07.2023 № 52/3-12/303), согласно которой в Перечне, предоставленном Росреестром,

земельный участок с кадастровым номером 36:34:0401017:1 имел следующий вид использования по документу: «Торгово-деловой центр». В соответствии с пунктом 55 Методических указаний № П/0336 данный объект оценки в результате группировки отнесен к 4 сегменту «Предпринимательство» с присвоением кода расчета вида использования 04:020 «Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы). Здания, сооружения, помещения, общей площадью свыше 5 000 кв. м с целью размещения одной или нескольких организаций, осуществляющих продажу товаров и (или) оказание услуг. Включает коды расчета вида использования 04.050 - 04.096», наименование расчетной подгруппы: Все ОНПРЕДПРИНИМАТЕЛЬСТВО\Воронеж;

земельный участок с кадастровым номером 36:34:0401017:14 имел следующий вид использования по документу: «Торгово-деловой центр». В соответствии с пунктом 55 Методических указаний № П/0336 данный объект оценки в результате группировки отнесен к 4 сегменту «Предпринимательство» с присвоением кода расчета вида использования 04:020 «Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы). Здания, сооружения, помещения, общей площадью свыше 5 000 кв. м с целью размещения одной или нескольких организаций, осуществляющих продажу товаров и (или) оказание услуг. Включает коды расчета вида использования 04.050 - 04.096», наименование расчетной подгруппы: Все ОНПРЕДПРИНИМАТЕЛЬСТВО\Воронеж;

земельный участок с кадастровым номером 36:34:0401017:27 имел следующий вид использования по документу: «Торгово-деловой центр». В соответствии с пунктом 55 Методических указаний № П/0336 данный объект оценки в результате группировки отнесен к 4 сегменту «Предпринимательство» с присвоением кода расчета вида использования 04:020 «Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы). Здания, сооружения,

помещения, общей площадью свыше 5 000 кв. м с целью размещения одной или нескольких организаций, осуществляющих продажу товаров и (или) оказание услуг. Включает коды расчета вида использования 04.050 - 04.096», наименование расчетной подгруппы: Все ОНПРЕДПРИНИМАТЕЛЬСТВО\Воронеж;

земельный участок с кадастровым номером 36:34:0401017:268 имел следующий вид использования по документу: «Торгово-деловой центр». 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 04:020 «Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы). Здания, сооружения, помещения, общей площадью свыше 5 000 кв. м с целью размещения одной или нескольких организаций, осуществляющих продажу товаров и (или) оказание услуг. Включает коды расчета вида использования 04.050 - 04.096», наименование расчетной подгруппы: Все ОНПРЕДПРИНИМАТЕЛЬСТВО\Воронеж.

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.

Председательствующим на голосование вынесен вопрос об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером **36:34:0401017:1** в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 26:

Члены комиссии	За	Против
Волков Владимир Викторович	За	
Гусев Михаил Николаевич	За	
Москалев Алексей Игоревич	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Юсупов Сергей Валентинович	За	

за – 5 члена комиссии;
против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Определить кадастровую стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером **36:34:0401017:1** 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 **36:34:0401017:14** в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 27:

Члены комиссии	За	Против
Волков Владимир Викторович	За	
Гусев Михаил Николаевич	За	
Москалев Алексей Игоревич	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Юсупов Сергей Валентинович	За	

за – 5 члена комиссии;
против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Определить кадастровую стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером **36:34:0401017:14** 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 **36:34:0401017:268** в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 28:

Члены комиссии	За	Против
Волков Владимир Викторович	За	
Гусев Михаил Николаевич	За	
Москалев Алексей Игоревич	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Юсупов Сергей Валентинович	За	

за – 5 члена комиссии;
против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Определить кадастровую стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером **36:34:0401017:268** 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 **36:34:0401017:27** в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 29:

Члены комиссии	За	Против
Волков Владимир Викторович	За	
Гусев Михаил Николаевич	За	
Москалев Алексей Игоревич	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Юсупов Сергей Валентинович	За	

за – 5 члена комиссии;
против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Определить кадастровую стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером **36:34:0401017:27** в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

Вопрос 30. Рассмотрение заявления общества с ограниченной ответственностью «Рынок Южный» (ОГРН 1203600003199, 394090, г. Воронеж, ул. Чебышева, д. 9) от 20.07.2023 № 261 (кадастровый номер 36:34:0306087:52).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:34:0306087:52 Воронежская область, г. Воронеж, ул. Чебышева, 9
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	83 819 289,58
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 «Региональная ассоциация оценщиков»
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	ООО НК «Конус-В»
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	60 218 500,00

С.В. Юсупов 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 24.07.2023 № 52/3-1-22/113), согласно которой администрация городского округа город Воронеж считает

нецелесообразным уменьшение кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 36:34:0306087:52.

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией ГБУ ВО «ЦГКО ВО» (исх. от 26.07.2023 № 52/3-12/303), согласно которой в Перечне, предоставленном Росреестром, земельный участок с кадастровым номером 36:34:0306087:52 имел следующий вид использования по документу: «Рынки продовольственных, промышленных товаров». В соответствии с пунктом 55 Методических указаний № П/0336 данный объект оценки в результате группировки отнесён к 4 сегменту «Рынки. Здания, сооружения, помещения, предназначенные для организации постоянной или временной торговли (ярмарка, рынок, базар), с учетом того, что каждое из торговых мест не располагает торговой площадью более 200 кв. м», наименование расчетной подгруппы: Все ОНМПРЕДПРИНИМАТЕЛЬСТВО\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 **36:34:0306087:52** в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 30:

Члены комиссии	За	Против
Волков Владимир Викторович	За	
Гусев Михаил Николаевич	За	
Москалев Алексей Игоревич	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Юсупов Сергей Валентинович	За	

за – 5 членов комиссии;
против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Определить кадастровую стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером **36:34:0306087:52** в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

Вопрос 31. Рассмотрение заявления общества с ограниченной

ответственностью «Рынок Южный» (ОГРН 1203600003199, 394090, г. Воронеж, ул. Чебышева, д. 9) от 20.07.2023 № 262 (кадастровый номер 36:34:0307002:341).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:34:0307002:341 Воронежская область, г. Воронеж, ул. Ростовская, 2
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	57 351 952,56
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 «Региональная ассоциация оценщиков»
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	ООО НК «Конус-В»
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	48 012 200,00

С.В. Юсупов 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 24.07.2023 № 52/3-1-22/113), согласно которой администрация городского округа город Воронеж считает нецелесообразным уменьшение кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 36:34:0307002:341.

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией ГБУ ВО «ЦГКО ВО» (исх. от 26.07.2023 № 52/3-12/303), согласно которой в Перечне, предоставленном Росреестром, земельный участок с кадастровым номером 36:34:0307002:341 имел следующий вид использования по документу: «специализированный рынок (промышленный)». В соответствии с пунктом 55 Методических указаний № П/0336 данный объект оценки в результате группировки отнесён к 4 сегменту «Рынки. Здания, сооружения, помещения, предназначенные для организации постоянной или временной торговли (ярмарка, рынок, базар), с учетом того, что каждое из торговых мест не располагает торговой площадью более 200 кв. м», наименование расчетной подгруппы: Все ОНПРЕДПРИНИМАТЕЛЬСТВО\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 **36:34:0307002:341** в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 31:

Члены комиссии	За	Против
Волков Владимир Викторович	За	
Гусев Михаил Николаевич	За	
Москалев Алексей Игоревич	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Юсупов Сергей Валентинович	За	

за – 5 членов комиссии;
против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Определить кадастровую стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером **36:34:0307002:341** в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

Вопрос 32. Рассмотрение заявления акционерного общества «Россошанский элеватор» (ОГРН 1023601231279, 396651, Воронежская область, Россошанский район, г. Россошь, ул. Элеваторная, д. 2) от 21.07.2023 № 263 (кадастровый номер 36:27:0012009:2).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:27:0012009:2 Воронежская область, Россошанский р-н, г. Россошь, ул. Элеваторная, 2
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	202 347 542,33
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.)	38 938 200,00

С.В. Юсупов 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 26.07.2023 № 52/3-12/303), согласно которой в Перечне, предоставленном Росреестром, земельный участок с кадастровым номером 36:27:0012009:2 имел следующий вид использования по документу: «Хранение и переработка сельскохозяйственной продукции». В соответствии с пунктом 55 Методических указаний № П/0336 данный объект оценки в результате группировки отнесен к сегменту 6 «Хранение и переработка сельскохозяйственной продукции» с присвоением кода расчета вида использования 01:150 «Хранение и переработка сельскохозяйственной продукции. Размещение зданий, сооружений, используемых для производства, хранения, первичной и глубокой переработки сельскохозяйственной продукции», наименование расчетной группы Все ОН\ПРОИЗВОДСТВО\ПРОМ\ГНП.

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

В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:

Отчет об оценке содержит нарушения требований Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», а также установленных федеральными стандартами оценки требований к описанию в отчете об оценке информации, используемой при проведении оценки, которые выражаются в следующем.

При составлении отчета нарушено требование п. 15 ФСО № 7: «анализ наиболее эффективного использования позволяет выявить наиболее прибыльное использование объекта недвижимости, на который ориентируются участники рынка (покупатели и продавцы) при формировании цены сделки. При определении рыночной стоимости оценщик руководствуется результатами этого анализа для выбора подходов и методов оценки объекта оценки и выбора сопоставимых объектов недвижимости при применении каждого подхода».

Согласно правилам землепользования и застройки, действовавшим на дату оценки и дату предложений аналогов, перечни основных видов разрешенного использования для аналогов № 1 и № 2 (сс. 35-38 отчета) включали в себя только виды разрешенного использования, характерные для производственной деятельности (производственные и коммунально-складские предприятия, коммунальное обслуживание – для аналога № 1, и промышленные и сельскохозяйственные предприятия – для аналога № 2), тогда как перечни основных

видов разрешенного использования для объекта оценки и аналога № 3 (сс. 35-38 отчета) содержат помимо видов разрешенного использования, характерных для производственной деятельности, и виды разрешенного использования, характерные для общественно-деловой территориальной зоны, такие как магазины, общественное питание, заправка транспортных средств, деловое управление, административные организации, офисы). Таким образом аналоги № 1 и № 2 несопоставимы с объектом оценки и аналогом № 3.

Кроме того, 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» и требование пп.3 п. 7 ФСО V «при проведении анализа цен предложений по аналогам оценщику следует учитывать: соответствие цены аналога его характеристикам в сопоставлении с другими предложениями на рынке, избегая завышенных или заниженных цен предложения».

На с. 40 отчета отмечено, что стоимость земельных участков, расположенных на территории населенных пунктов Воронежской области под индустриальную застройку, площадью более 2 га, составляет от 264,6 до 430,1 руб. за кв.м. без учета скидки на торг, однако согласно таблице 5.6 отчета цена предложения таких объектов составляет от 285,6 руб./кв.м. до 500,0 руб./кв.м.

Отсутствует обоснование отнесения объекта оценки к объектам, расположенным в районе индивидуальных жилых домов (таблица 6.5. отчета, с. 67), слева от объекта оценки расположены объекты индивидуального жилищного строительства, справа - промышленная зона.

ВЫВОД

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

Председательствующим на голосование вынесен вопрос об отклонении заявления о пересмотре кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером **36:27:0012009:2**.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 32:

Члены комиссии	За	Против
Волков Владимир Викторович	За	
Гусев Михаил Николаевич	За	
Москалев Алексей Игоревич	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Юсупов Сергей Валентинович	За	

за – 5 членов комиссии;
против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Отклонить заявление.

Вопросы 33-34. Рассмотрение заявления общества с ограниченной ответственностью «Центрально-Черноземная агропромышленная компания» (ОГРН 1113668006088, 394016, г. Воронеж, Московский проспект, д. 19, корп. Б, оф. 12) от 21.07.2023 № 264 (кадастровые номера 36:12:0100019:3, 36:12:0100019:53).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:12:0100019:3 Воронежская область, Кантемировский р-н, р.п. Кантемировка, ул. Полевая, 276
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	34 597 125,00
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	ОАО «Воронежстройинформ»
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	12 909 375,00

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:12:0100019:53 Воронежская область, Кантемировский р-н, р.п. Кантемировка, ул. Полевая, 27
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	27 097 767,06
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	ОАО «Воронежстройинформ»
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	10 812 542,00

С.В. Юсупов 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 26.07.2023 № 52/3-12/303), согласно которой в Перечне, предоставленном Росреестром,

земельный участок с кадастровым номером 36:12:0100019:3 содержит следующий вид использования по документу: «Для производственных целей». 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;

земельный участок с кадастровым номером 36:12:0100019:53 содержит следующий вид использования по документу: «Для производственных целей». 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 данных объектов рассчитывалась сравнительным подходом (применение обосновано достаточным количеством информации об объектах-аналогах и о ценообразующих факторах) методом статистического (регрессионного) моделирования.

В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:

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

ВЫВОД

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

Председательствующим на голосование вынесен вопрос об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером **36:12:0100019:3** в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 33:

Члены комиссии	За	Против
Волков Владимир Викторович	За	
Гусев Михаил Николаевич	За	
Москалев Алексей Игоревич	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Юсупов Сергей Валентинович	За	

за – 5 членов комиссии;
против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Определить кадастровую стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером **36:12:0100019:3** 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 **36:12:0100019:53** в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 34:

Члены комиссии	За	Против
Волков Владимир Викторович	За	
Гусев Михаил Николаевич	За	
Москалев Алексей Игоревич	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Юсупов Сергей Валентинович	За	

за – 5 членов комиссии;
против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Определить кадастровую стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером **36:12:0100019:53** в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

Вопрос 35. Рассмотрение заявления Центрально - Черноземного банка ПАО Сбербанк (ОГРН 1027700132195, 394018, Воронежская область, г. Воронеж, ул. 9 Января, д. 28) от 21.07.2023 № 267 (кадастровый номер 36:04:0102046:1387).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Здание
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:04:0102046:1387 Воронежская область, г. Борисоглебск, ул. Аэродромная, 33
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	10 849 156,42
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	Саморегулируемая организация оценщиков «Союз «Федерация Специалистов Оценщиков»

недвижимости	
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	ООО «Оценка и консалтинг»
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	8 594 000,00

С.В. Юсупов 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 26.07.2023 № 52/3-12/303), согласно которой в Перечне, предоставленном Росреестром, объект недвижимости с кадастровым номером 36:04:0102046:1387 содержал следующую информацию о наименовании объекта: «Нежилое здание, Дополнительный офис №9013/408 ОАО "Сбербанк России"», вид объекта недвижимости – здание; год завершения строительства – 2013 г., этажность – 1, в том числе подземных - 0, материал стен – бетонные, класс конструктивной системы – КС-3, группа капитальности – I и (или) II.

В соответствии с пунктом 55 Методических указаний № П/0336 данный объект оценки в результате группировки отнесен к группе 6 «Административные и бытовые объекты» с присвоением подгруппы 0601 «Банки», наименование расчетной группы Все ОН\ОЗС\Затратный подход.

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

В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:

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

ВЫВОД

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

Председательствующим на голосование вынесен вопрос об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером **36:04:0102046:1387** в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 35:

Члены комиссии	За	Против
Волков Владимир Викторович	За	
Гусев Михаил Николаевич	За	
Москалев Алексей Игоревич	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Юсупов Сергей Валентинович	За	

за – 5 члена комиссии;
против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Определить кадастровую стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером **36:04:0102046:1387** в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

Председатель комиссии С.В. Юсупов подвел итоги заседания и объявил заседание закрытым.

Председатель комиссии

Подписан: Юсупов Сергей Валентинович
DN: C=RU, S=Воронежская область, L=г.
Воронеж, Т=Руководитель, О=ДЕПАРТАМЕНТ
ИМУЩЕСТВЕННЫХ И ЗЕМЕЛЬНЫХ
ОТНОШЕНИЙ ВОРОНЕЖСКОЙ ОБЛАСТИ,
SNILS=01947881390, INN=772336937250,
E=olipunov@govvrn.ru, G=Сергей Валентинович,
SN=Юсупов, CN=Юсупов Сергей Валентинович
Основание: я подтверждаю этот документ
Местоположение: г. Воронеж, пл. Ленина 12

С.В. Юсупов