



**МИНИСТЕРСТВО
ИМУЩЕСТВЕННЫХ И ЗЕМЕЛЬНЫХ ОТНОШЕНИЙ
ВОРОНЕЖСКОЙ ОБЛАСТИ**

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

Протокол № 13

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

19.10.2023

г. Воронеж, пл. Ленина,
д.12, каб.216

Председатель Комиссии

Ольга Сергеевна
Провоторова

Секретарь Комиссии

Екатерина Юрьевна
Башкатова

ПРИСУТСТВОВАЛИ:

члены Комиссии:

Заместитель руководителя

Управления Росреестра по Воронежской области
(заместитель председателя)

Роман Вячеславович
Иволгин

Общественный представитель Уполномоченного
по защите прав предпринимателей в Воронежской
области

Марина Владимировна
Сенцова

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

Дмитрий Анатольевич
Цыганков

Заместитель генерального директора
ОАО «Воронежстройинформ», оценщик

Дмитрий Сергеевич
Чернов

Заместитель министра финансов
Воронежской области

Владимир Викторович
Волков

Консультант исполнительного аппарата
Ассоциации «Совет муниципальных образований
Воронежской области»

Александр Дмитриевич
Кнуров

Присутствовали:

Директор ГБУ ВО «ЦГКО ВО»

Сергей Николаевич
Третьяков

Заместитель директора ГБУ ВО «ЦГКО ВО»

Ирина Александровна
ЛатынинаНачальник отдела по экономике и управлению
муниципальным имуществом администрации
Воробьевского муниципального района
Воронежской областиЕвгения Александровна
Котенкова

Директор МП ВР «Транссервис»

Сергей Николаевич
Колмыков

Генеральный директор ЗАО «Воронежтранссервис»

Иван Евгеньевич
КорнюшкинПредставитель по доверенности
Аллахвердиева А.Г.Валерия Владимировна
Кривцова

Бухгалтер ООО «Новатор»

Маргарита Анатольевна
Романович**Докладчик Ольга Сергеевна Провоторова**

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

ПОВЕСТКА ДНЯ:

1. Рассмотрение заявления от
20.09.2023 № 367 (кадастровый номер 36:16:5400004:1161).
2. Рассмотрение заявления от 20.09.2023 № 368 (кадастровый номер
36:20:1200037:136).
3. Рассмотрение заявления от 22.09.2023 № 372 (кадастровый номер
36:15:0100018:248).
4. Рассмотрение заявления от 25.09.2023 № 373 (кадастровый номер
36:16:0000000:6922).
5. Рассмотрение заявления МП ВР «Транссервис» (ОГРН 1023600797186,
397566, Воронежская область, Воробьевский район, п. Первомайский, ул. Мира,
д. 18) от 26.09.2023 № 374 (кадастровый номер 36:08:1000002:89).

6. Рассмотрение заявления ООО «ТРЭК» (ОГРН 1033600027581, 394038, г. Воронеж, ул. Дорожная, д.24, оф.4) от 26.09.2023 № 375 (кадастровый номер 36:34:0506045:20).

7-8. Рассмотрение заявления ООО «ТРЭК» (ОГРН 1033600027581, 394038, г. Воронеж, ул. Дорожная, д.24, оф.4) от 26.09.2023 № 376 (кадастровые номера 36:01:0010433:18, 36:01:0010433:42).

9. Рассмотрение заявления ООО «Атлас» (ОГРН 1023601072197, 396420, Воронежская область, г. Павловск, мкр. Северный, д. 18а) от 26.09.2023 № 377 (кадастровый номер 36:20:0100014:18).

10. Рассмотрение заявления ООО «Аспект» (ОГРН 1033664504246, 396650, Воронежская область, г. Россошь, ул. 50 лет СССР, д.82) от 26.09.2023 № 378 (кадастровый номер 36:27:0010301:49).

11. Рассмотрение заявления

от

26.09.2023 № 379 (кадастровый номер 36:27:0012001:28).

12. Рассмотрение заявления ООО «Павловск АТБ» (ОГРН 1093620000374, 396420, Воронежская область, г. Павловск, тер. Промзона Павловск-Калач, зд.60, крп.1) от 26.09.2023 № 380 (кадастровый номер 36:03:0100013:7).

13-14. Рассмотрение заявления Каменского районного потребительского кооператива (ОГРН 1023601514430, 396510, Воронежская область, Каменский район, п.г.т. Каменка, ул. Советская, д.60) от 26.09.2023 № 381 (кадастровые номера 36:11:0100047:91, 36:11:0100024:63).

15. Рассмотрение заявления ООО «Спектр» (ОГРН 1023601511450, 397903, Воронежская область, г. Лиски, ул. Фестивальная, 4а) от 26.09.2023 № 383 (кадастровый номер 36:14:0014401:58).

16. Рассмотрение заявления ООО «РусПати» (ОГРН 1073667008491, 396020, Воронежская область, Рамонский район, р.п. Рамонь, ул. 50 лет ВЛКСМ, д.3) от 26.09.2023 № 384 (кадастровый номер 36:25:0100042:13).

17-19. Рассмотрение заявления ООО «СУБИ» (ОГРН 1033600011510, 394038, г. Воронеж, ул. Дорожная, д.24, оф.3) от 26.09.2023 № 382 (кадастровые номера 36:01:0010433:5, 36:01:0010433:35, 36:01:0010433:37).

20. Рассмотрение заявления СНТСН «Дзержинец-2» (ОГРН 1023601313515, 394086, г. Воронеж, ул. Генерала Перхоровича, д. 8, кв. 95) от 27.09.2023 № 385 (кадастровый номер 36:28:8403000:630).

21. Рассмотрение заявления ООО «Новатор» (ОГРН 1033600034984, 394091, г. Воронеж, ул. Митрофановская, д.2) от 28.09.2023 № 386 (кадастровый номер 36:34:0602009:87).

22-23. Рассмотрение заявления ЗАО «Воронежтранссервис» (ОГРН 1023601534550, 394065, г. Воронеж, ул. Героев Сибиряков, 46) от 04.10.2023 № 411 (кадастровые номера 36:34:0508001:102, 36:34:0508001:104).

24. Рассмотрение заявления

от

28.09.2023 № 387 (кадастровый номер 36:34:0402006:32).

25. Рассмотрение заявления ООО «ВОСТОК-АГРО» (ОГРН 1023601231532, 396630, Воронежская область, Россошанский район, с. Евстратовка, ул. Пролетарская, д.3) от 06.10.2023 № 415 (кадастровый номер 36:27:0830002:11).

26. Рассмотрение заявления ООО «ВОСТОК-АГРО» (ОГРН 1023601231532, 396630, Воронежская область, Россошанский район, с. Евстратовка, ул. Пролетарская, д.3) от 06.10.2023 № 416 (кадастровый номер 36:27:0800003:42).

27. Рассмотрение заявления ООО «ВОСТОК-АГРО» (ОГРН 1023601231532, 396630, Воронежская область, Россошанский район, с. Евстратовка, ул. Пролетарская, д.3) от 06.10.2023 № 417 (кадастровый номер 36:27:0220009:2).

28. Рассмотрение заявления ООО «ВОСТОК-АГРО» (ОГРН 1023601231532, 396630, Воронежская область, Россошанский район, с. Евстратовка, ул. Пролетарская, д.3) от 06.10.2023 № 418 (кадастровый номер 36:27:0560020:6).

29. Рассмотрение заявления ООО «ВОСТОК-АГРО» (ОГРН 1023601231532, 396630, Воронежская область, Россошанский район, с. Евстратовка, ул. Пролетарская, д.3) от 06.10.2023 № 419 (кадастровый номер 36:27:0000000:261).

30. Рассмотрение заявления ООО «ВОСТОК-АГРО» (ОГРН 1023601231532, 396630, Воронежская область, Россошанский район, с. Евстратовка, ул. Пролетарская, д.3) от 06.10.2023 № 420 (кадастровый номер 36:27:0220007:51).

Вопрос 1. Рассмотрение заявления

от

20.09.2023 № 367 (кадастровый номер 36:16:5400004:1161).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:16:5400004:1161 Воронежская область, р-н Новоусманский, с. Новая Усмань, ул. Менделеева, 36
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	101 651 840,00
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 Трюшниковая Юлия Александровна
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	60 846 400,00

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

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией администрации Новоусманского муниципального района Воронежской области (вх. от 02.10.2023 № 52/3-1-22/168), согласно которой администрация Новоусманского муниципального района Воронежской области не возражает против снижения кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером

36:16:5400004:1161.

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией ГБУ ВО «ЦГКО ВО» (исх. от 12.10.2023 №52/3-12/416), согласно которой в Перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром, земельный участок с кадастровым номером 36:16:5400004:1161 имел следующий вид использования по документу: «общеобразовательная школа». В соответствии с пунктом 55 Методических указаний № П/0336 данный объект оценки в результате группировки отнесён к 3 сегменту «Общественное использование» с присвоением кода расчета вида использования 03:050 «Образование и просвещение в целом. Здания, сооружения, помещения, предназначенные для воспитания, образования и просвещения (детские ясли, детские сады, школы, лицеи, гимназии, профессиональные технические училища, колледжи, художественные, музыкальные школы и училища, образовательные кружки, общества знаний, институты, университеты, организации по переподготовке и повышению квалификации специалистов и иные организации, осуществляющие деятельность по воспитанию, образованию и просвещению)», наименование расчетной подгруппы: Все ОН\СОЦ\6 ГНП/.

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

В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:

При составлении отчета нарушено требование п.п. 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.

В качестве одного из ценообразующих факторов объекта оценки без обоснования принят уровень транспортного потока (с. 44), определяемый категорией прилегающей автодороги. Учитывая назначение объекта оценки - для размещения образовательной школы, расположение вблизи федеральной автотрассы М-4, характеризующее аналоги №№ 1,3 (с. 39, 42,44), не является фактором, повышающим привлекательность земельных участков.

При анализе расположения объекта оценки и аналогов в пределах населенного пункта (с. 44, 47,48) и внесении корректировок по данному фактору не учтено, что аналоги №№ 1,3 расположены на окраинах населенных пунктов.

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.

При расчете рыночной стоимости объекта оценки не учтено, что в составе аналога №1 девяносто процентов предлагаемой площади предназначены для размещения инженерно-технических сооружений и коммуникаций (согласно данным публичной кадастровой карты Росреестра), что соответствует сегменту рынка земель производственного назначения. Таким образом, удельный показатель цены данного аналога не отображает цену предложения земли в сегменте участков коммерческого назначения, к которому он отнесен оценщиком.

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 36:16:5400004:1161.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 1:

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

за – 7 членов комиссии;
против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Отклонить заявление.

Вопрос 2. Рассмотрение заявления

от 20.09.2023 № 368 (кадастровый номер

36:20:1200037:136).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Здание
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:20:1200037:136 Воронежская область, р-н Павловский, с. Воронцовка, ул. Советская, д. 80
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	12 585 807,22
Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.
Сведения о СРО оценщиков, члены которой осуществили определение рыночной стоимости объекта недвижимости	Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков (СМАО)
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	Частнопрактикующий оценщик Трюшников Юлиа Александровна
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	7 314 000,00

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

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией администрации Павловского муниципального района Воронежской области (вх. от 06.10.2023 № 52/3-1-22/171), согласно которой администрация Павловского муниципального района Воронежской области считает нецелесообразным уменьшение кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 36:20:1200037:136.

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией ГБУ ВО «ЦГКО ВО» (исх. от 12.10.2023 №52/3-12/416), согласно которой в Перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром, объект недвижимости с кадастровым номером 36:20:1200037:136 содержал сведения о наименовании: «Нежилое здание», площадь – 418,5 кв. м., год завершения строительства – 2018 г., этажность – 1, количество подземных этажей – 0, материал стен – Смешанные, класс конструктивной системы – КС-3, группа капитальности – II, III. В результате группировки объект отнесён к группе ОЗС\Затратный подход\ 0402.02.02 Магазины 1-3 КС-3.

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

В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:

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

ВЫВОД

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

Председательствующим на голосование вынесен вопрос об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 36:20:1200037:136 в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 2:

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

за – 7 членов комиссии;

против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Определить кадастровую стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером 36:20:1200037:136 в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

Вопрос 3. Рассмотрение заявления

от 22.09.2023 № 372

(кадастровый номер 36:15:0100018:248).

Предметом спора является:	
Вид объекта недвижимости	Помещение
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:15:0100018:248 Воронежская область, р-н Нижнедевицкий, с. Нижнедевицк, пл. Ленина, д. 5
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	11 244 210,53
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 «Экспертный совет»
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	ООО «Эстим-Такс»
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	6 026 000,00

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

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией ГБУ ВО «ЦГКО ВО» (исх. от 12.10.2023 №52/3-12/416), согласно которой в Перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром, объект капитального строительства с кадастровым номером 36:15:0100018:248 содержал следующую информацию о наименовании объекта: «помещение», вид объекта недвижимости – Помещение; год завершения строительства – 1975 г., количество этажей – 2, кадастровый номер здания или сооружения в котором располагается объект недвижимости - 36:15:0100018:217, материал стен – кирпичные, класс конструктивной системы – КС-1, группа капитальности – I.

В соответствии с пунктом 55 Методических указаний № П/0336 данный объект оценки в результате группировки отнесен к группе 4 «Объекты коммерческого назначения, предназначенные для оказания услуг населению, включая многофункционального назначения» с присвоением подгруппы 0402 «Магазины 250 и более кв. м», наименование расчетной группы Все ОН\ОЗС\УПКС.

Кадастровая стоимость данного объекта рассчитывалась сравнительным подходом на основе УПКС здания.

В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:

При составлении отчета нарушено требование ст. 11 Федерального закона «Об

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

На с. 49 в отношении аналога № 1 указана противоречивая информация относительно качества внутренней отделки. Так, в объявлении о продаже на с. 72 указано, что требуется ремонт. Ориентируясь на фотографии объекта, требуется проведение капитального ремонта, однако в отчете необоснованно сделан вывод о том, что требуется проведение косметического ремонта.

На с. 49 в отношении аналога № 2 указана неподтвержденная информация относительно наличия отдельного входа. Текст объявления не содержит сведений о такой характеристике как вход в объект.

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 36:15:0100018:248.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 3:

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

за – 7 членов комиссии;
против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Отклонить заявление.

Вопрос 4. Рассмотрение заявления

от 25.09.2023 № 373 (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, 20 Б

Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	21 675 674,80
Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.
Сведения о СРО оценщиков, члены которой осуществили определение рыночной стоимости объекта недвижимости	Саморегулируемая организация Ассоциация «Межрегиональный союз оценщиков»
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	ООО КФ «УПРАВЛЕНИЕ ИНВЕСТИЦИЯМИ»
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	15 592 000,00

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

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией администрации Новоусманского муниципального района Воронежской области (вх. от 02.10.2023 № 52/3-1-22/169), 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 12.10.2023 №52/3-12/416), согласно которой в Перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром, земельный участок с кадастровым номером 36:16:0000000:6922 имел следующий вид использования по документу: «Магазины». В соответствии с пунктом 55 Методических указаний № П/0336 данный объект оценки в результате группировки отнесен к сегменту 4 «Предпринимательство» с присвоением кода расчета вида использования 04:040 «Магазины. Здания, сооружения, помещения, предназначенные для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5 000 кв.м», наименование расчетной группы 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:

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

На сс. 56-57 не обоснованно применена корректировка на наличие

инженерных коммуникаций к аналогу № 3. В отношении объекта оценки отсутствие коммуникаций не подтверждено.

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 4:

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

за – 7 членов комиссии;
против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Отклонить заявление.

Вопрос 5. Рассмотрение заявления МП ВР «Транссервис» (ОГРН 1023600797186, 397566, Воронежская область, Воробьевский район, п. Первомайский, ул. Мира, д. 18) от 26.09.2023 № 374 (кадастровый номер 36:08:1000002:89).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Здание
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:08:1000002:89 Воронежская область, р-н Воробьевский, п. Первомайский, ул. Мира, д. 18
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	8 339 359,11
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	АО «Воронежстройинформ»
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	1 936 665,00

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

Администрация Воробьевского муниципального района Воронежской области не возражает против снижения кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 36:08:1000002:89 и просит установить ее в размере рыночной.

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией ГБУ ВО «ЦГКО ВО» (исх. от 12.10.2023 №52/3-12/416), согласно которой в Перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром, объект капитального строительства с кадастровым номером 36:08:1000002:89 содержал следующую информацию о наименовании объекта: «Боксы для техники», вид объекта недвижимости – здание; год завершения строительства – 2018 г., количество этажей – 1, материал стен – из прочих материалов, класс конструктивной системы – КС-3, группа капитальности – III и(или) IV.

В соответствии с пунктом 55 Методических указаний № П/0336 данный объект оценки в результате группировки отнесен к группе 3 «Объекты, предназначенные для хранения транспорта», с присвоением подгруппы 0307 «Гаражи производственные, ведомственные для спецтехники, включая гаражи, депо пожарных машин», 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:

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, 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.

Назначение объекта оценки без обоснования определено оценщиком как производственно-складское (сс. 21,50,62), тогда как объект оценки представляет собой боксы для техники (сс. 158,166,170), имеет соответствующее назначение и текущее использование.

Для расчета стоимости земельных участков в составе аналогов №№ 2,3, представляющих собой производственно-складские объекты (сс. 86,89), без обоснования взяты предложения участков под автомойку, авторемонт (с. 97), автозаправочную станцию (с. 99).

В отчете приведены противоречивые данные о годе постройки объекта оценки (с. 21, 158, 166, 170, 175, 178, 183).

Место расположения аналога №2 (с. 86), использованного в рамках сравнительного подхода, не идентифицировано. Координаты, данные в объявлении,

не соответствуют предполагаемому адресу, указанному оценщиком.

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

Аналоги №№ 1-3, использованные в рамках сравнительного подхода (сс. 84-89), не сопоставлены с объектом оценки по фактору года постройки здания.

Без обоснования не учтено различие в местоположении аналогов №№1-3, использованных в рамках сравнительного подхода (сс. 84,96,89), и земельных участков, взятых для расчета стоимости земли в их составе (сс. 97,99,102).

При составлении отчета нарушено требование п. п. 2 п. 2 ФСО VI, согласно которому существенная информация, приведенная в отчете об оценке, должна быть подтверждена путем раскрытия ее источников.

Информация об отсутствии отопления у оцениваемого объекта не подтверждена, вследствие чего корректировка на печное отопление к цене аналога №1 (сс.57,84), использованного в рамках сравнительного подхода, применена необоснованно.

Информация о сроках аренды земельного участка (сс. 97-99) не подтверждена; таким образом, принимаемое значение корректировки на передаваемые права (с. 141) не имеет обоснования.

ВЫВОД

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

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

Председательствующим на голосование вынесен вопрос об отклонении заявления о пересмотре кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 36:08:1000002:89.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 5:

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

за – 6 членов комиссии;
против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Отклонить заявление.

Вопрос 6. Рассмотрение заявления ООО «ТРЭК» (ОГРН 1033600027581, 394038, г. Воронеж, ул. Дорожная, д.24, оф.4) от 26.09.2023 № 375 (кадастровый номер 36:34:0506045:20).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:34:0506045:20 Воронежская область, г. Воронеж, ул. Дорожная, 24
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	4 302 379,80
Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.
Сведения о СРО оценщиков, члены которой осуществили определение рыночной стоимости объекта недвижимости	Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков (СМАО)
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	Частнопрактикующий оценщик Трюшникова Юлия Александровна
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	3 420 000,00

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

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией ГБУ ВО «ЦГКО ВО» (исх. от 12.10.2023 №52/3-12/416), согласно которой в Перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром, земельный участок с кадастровым номером 36:34:0506045:20 имел следующий вид использования по документу: «здание производственного назначения». 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 ОНПРОИЗВОДСТВОПРОМВоронеж.

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

В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:

При составлении отчета нарушено требование ст. 11 Федерального закона «Об оценочной деятельности в РФ» №135-ФЗ «отчет не должен допускать неоднозначное толкование или вводить в заблуждение» и требование пп.3 п.2 ФСО VI «отчет должен содержать достаточное количество сведений, позволяющее

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

В отчете отсутствует обоснование использования величины корректирующего коэффициента на местоположение для аналогов №1 и №2. При проведении корректировки на местоположение (с. 48 отчета) в пределах населенного пункта аналоги №1 и №2 отнесены к «зоне автомагистрали». Однако данные аналоги, также как объект оценки, могут быть отнесены и к «промзоне». Оценщиком не приведены критерии выбора местоположения аналогов в пределах населенного пункта.

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 36:34:0506045:20.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 6:

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

за – 7 членов комиссии;
против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Отклонить заявление.

Вопрос 7-8. Рассмотрение заявления ООО «ТРЭК» (ОГРН 1033600027581, 394038, г. Воронеж, ул. Дорожная, д.24, оф.4) от 26.09.2023 № 376 (кадастровые номера 36:01:0010433:18, 36:01:0010433:42).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:01:0010433:18 Воронежская область, р-н Аннинский, пгт. Анна, ул. Энгельса, 40 б
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	12 157 690,72
Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной

	стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.
Сведения о СРО оценщиков, члены которой осуществили определение рыночной стоимости объекта недвижимости	Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков (СМАО)
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	Частнопрактикующий оценщик Трюшникова Юлия Александровна
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	7 214 700,00

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:01:0010433:42 Воронежская область, р-н Аннинский, пгт Анна, ул Энгельса, 40 б
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	6 027 402,68
Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.
Сведения о СРО оценщиков, члены которой осуществили определение рыночной стоимости объекта недвижимости	Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков (СМАО)
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	Частнопрактикующий оценщик Трюшникова Юлия Александровна
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	3 806 200,00

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

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией ГБУ ВО «ЦГКО ВО» (исх. от 12.10.2023 №52/3-12/416), согласно которой в Перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром,

земельный участок с кадастровым номером 36:01:0010433:18 имел следующий вид использования по документу: «Для нужд промышленности». 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 ОН\ПРОИЗВОДСТВО\ПРОМ\ГНП;

земельный участок с кадастровым номером 36:01:0010433:42 имел следующий вид использования по документу: «Для нужд промышленности». 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 ОН\ПРОИЗВОДСТВО\ПРОМ\ГНП.

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

В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:

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

В отчете отсутствует обоснование использования величины корректирующего коэффициента на местоположение для аналога №2. При проведении корректировки на местоположение в пределах населенного пункта (сс. 51-52 отчета) аналог отнесен к «центру деловой активности». Однако данный объект также может быть отнесен и к зоне индивидуальных жилых домов. Оценщиком не приведены критерии выбора местоположения аналога в пределах населенного пункта.

На с.42 отчета оценщик утверждает, что при выборе аналогов был учтен фактор площади. Однако в рамках анализа фактических данных о ценах предложений представлены объекты, которые по площади являются более сопоставимыми с объектом оценки площадью 4 636 кв.м (сс.26-27 отчета). Отказ от использования объектов в рамках расчета не обоснован.

ВЫВОД

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

Председательствующим на голосование вынесен вопрос об отклонении заявления о пересмотре кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 36:01:0010433:18.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 7:

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

за – 7 членов комиссии;
против - 0.

Председательствующим на голосование вынесен вопрос об отклонении

заявления о пересмотре кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 36:01:0010433:42.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 8:

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

за – 7 членов комиссии;
против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Отклонить заявление.

Вопрос 9. Рассмотрение заявления ООО «Атлас» (ОГРН 1023601072197, 396420, Воронежская область, г. Павловск, мкр. Северный, д. 18а) от 26.09.2023 № 377 (кадастровый номер 36:20:0100014:18).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:20:0100014:18 Воронежская обл., р-н Павловский, г. Павловск, мкр. Северный, 18-а
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	10 431 539,50
Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.
Сведения о СРО оценщиков, члены которой осуществили определение рыночной стоимости объекта недвижимости	Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков (СМАО)
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	Частнопрактикующий оценщик Трюшников Юлиа Александровна
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	7 597 600,00

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

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией администрации Павловского муниципального района Воронежской области (вх. от 06.10.2023 № 52/3-1-22/174), согласно которой администрация Павловского муниципального района Воронежской области считает нецелесообразным уменьшение кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 36:20:0100014:18.

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией ГБУ ВО «ЦГКО ВО» (исх. от 12.10.2023 №52/3-12/416), согласно которой в Перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром, земельный участок с кадастровым номером 36:20:0100014:18 имел следующий вид использования по документу: «Для размещения торгового объекта». 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. Здания, сооружения, помещения, предназначенные для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5 000 кв. м», наименование расчетной группы Все ОНПРЕДПРИНИМАТЕЛЬСТВО\Прочие ГНП.

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

В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:

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

ВЫВОД

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

Председательствующим на голосование вынесен вопрос об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 36:20:0100014:18 в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 9:

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

за – 7 членов комиссии;
против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Определить кадастровую стоимость объекта недвижимости с кадастровым

номером 36:20:0100014:18 в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

Вопрос 10. Рассмотрение заявления ООО «Аспект» (ОГРН 1033664504246, 396650, Воронежская область, г. Россошь, ул. 50 лет СССР, д.82) от 26.09.2023 № 378 (кадастровый номер 36:27:0010301:49).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:27:0010301:49 Воронежская обл, р-н Россошанский, г. Россошь, ул. 50 лет СССР, 82
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	6 087 438,21
Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.
Сведения о СРО оценщиков, члены которой осуществили определение рыночной стоимости объекта недвижимости	Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков (СМАО)
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	Частнопрактикующий оценщик Трюшникова Юлия Александровна
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	3 844 500,00

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

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией ГБУ ВО «ЦГКО ВО» (исх. от 12.10.2023 №52/3-12/416), согласно которой в Перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром, земельный участок с кадастровым номером 36:27:0010301:49 имел следующий вид использования по документу: «Для эксплуатации и обслуживания АЗС». В соответствии с пунктом 55 Методических указаний № П/0336 данный объект оценки в результате группировки отнесен к сегменту 6 «Производственная деятельность» с присвоением кода расчета вида использования 04:095 «Объекты придорожного сервиса. Размещение автозаправочных станций (бензиновых, газовых)», наименование расчетной группы Все ОН \ ПРОИЗВОДСТВО \ АЗС-ПС \ ГНП.

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

В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:

Оформление и содержание отчета об оценке соответствует требованиям Федерального закона от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в

Российской Федерации», а также требованиям, установленным федеральными стандартами оценки.

ВЫВОД

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

Председательствующим на голосование вынесен вопрос об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 36:27:0010301:49 в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 10:

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

за – 7 членов комиссии;
против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Определить кадастровую стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером 36:27:0010301:49 в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

Вопрос 11. Рассмотрение заявления

26.09.2023 № 379 (кадастровый номер 36:27:0012001:28).

от

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:27:0012001:28 Воронежская область, р-н Россошанский, г. Россошь, ул. 9 Января, 18
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	6 804 108,00
Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.
Сведения о СРО оценщиков, члены	Саморегулируемая межрегиональная

которой осуществили определение рыночной стоимости объекта недвижимости	ассоциация оценщиков (СМАО)
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	Частнопрактикующий оценщик Трюшников Юлиа Александровна
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	4 080 600,00

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

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией ГБУ ВО «ЦГКО ВО» (исх. от 12.10.2023 №52/3-12/416), согласно которой в Перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром, земельный участок с кадастровым номером 36:27:0012001:28 имел следующий вид использования по документу: «Под автозаправочной станцией». В соответствии с пунктом 55 Методических указаний № П/0336 данный объект оценки в результате группировки отнесён к 6 сегменту «Производственная деятельность» с присвоением кода расчета вида использования 04:095 «Объекты придорожного сервиса. Размещение автозаправочных станций (бензиновых, газовых)», наименование расчетной подгруппы: Все ОНПРОИЗВОДСТВО\АЗС-ПС\ГНП.

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

В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:

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

ВЫВОД

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

Председательствующим на голосование вынесен вопрос об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 36:27:0012001:28 в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 11:

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

Провоторова Ольга Сергеевна	За	
за – 7 членов комиссии; против - 0.		

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Определить кадастровую стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером 36:27:0012001:28 в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

Вопрос 12. Рассмотрение заявления ООО «Павловск АТБ» (ОГРН 1093620000374, 396420, Воронежская область, г. Павловск, тер. Промзона Павловск-Калач, зд.60, крп.1) от 26.09.2023 № 380 (кадастровый номер 36:03:0100013:7).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:03:0100013:7 Воронежская область, р-н Богучарский, г. Богучар, пр-кт 50-летия Победы, 6
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	13 581 342,84
Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.
Сведения о СРО оценщиков, члены которой осуществили определение рыночной стоимости объекта недвижимости	Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков (СМАО)
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	Частнопрактикующий оценщик Трюшников Юлиа Александровна
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	8 083 700,00

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

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией ГБУ ВО «ЦГКО ВО» (исх. от 12.10.2023 №52/3-12/416), согласно которой в Перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром, земельный участок с кадастровым номером 36:03:0100013:7 имел следующий вид использования по документу: «Размещение ТЦ "Атлас" для розничной торговли». В соответствии с пунктом 55 Методических указаний № П/0336 данный объект оценки в результате группировки отнесён к 4 сегменту «Предпринимательство» с присвоением кода расчета вида использования 04:040 «Магазины. Здания, сооружения, помещения, предназначенные для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5 000 кв. м», наименование расчетной подгруппы: Все

ОН\ПРЕДПРИНИМАТЕЛЬСТВО\Прочие ГНП.

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

В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:

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

В отчете отсутствует обоснование использования величины корректирующего коэффициента на местоположение для аналога №2. При проведении корректировки на местоположение в пределах населенного пункта (с. 45-47 отчета) аналог отнесен к «зоне индивидуальной жилой застройки». Однако данный объект также может быть отнесен и к окраине населенного пункта. Оценщиком не приведены критерии выбора местоположения в пределах населенного пункта для аналога №2.

При выборе аналогов в отчете (с. 24) нарушены требования п.7 ФСО V, поскольку сведения о предложениях не остаются неизменными, оценщику необходимо их документировать, чтобы обеспечить подтверждение этих данных в будущем. Приведенные ссылки не являются адресными ссылками конкретных объявлений и не обеспечивают свободный доступ на интернет страницу объявлений аналогов. В отчете отсутствует копия интернет страницы объявления для аналога №9, позволяющая делать выводы о достоверности информации и дате предложения.

ВЫВОД

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

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

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 12:

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

за – 7 членов комиссии;

против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Отклонить заявление.

Вопрос 13-14. Рассмотрение заявления Каменского районного потребительского кооператива (ОГРН 1023601514430, 396510, Воронежская область, Каменский район, п.г.т. Каменка, ул. Советская, д.60) от 26.09.2023 № 381 (кадастровые номера 36:11:0100047:91, 36:11:0100024:63).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:11:0100047:91 Воронежская область, р-н Каменский, пгт. Каменка, ул. Полевая, дом 38
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	3 129 368,04
Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.
Сведения о СРО оценщиков, члены которой осуществили определение рыночной стоимости объекта недвижимости	Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков (СМАО)
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	Частнопрактикующий оценщик Трюшникова Юлия Александровна
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	1 704 000,00

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:11:0100024:63 Воронежская обл, р-н Каменский, пгт Каменка, ул Привокзальная, 25
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	4 140 544,00
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.)	2 097 600,00

Председательствующий сообщил, что состав документов, поданных в комиссию, соответствует перечню документов, определенному частью 9 статьи 22

Федерального закона от 03.07.2016 № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке».

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией ГБУ ВО «ЦГКО ВО» (исх. от 12.10.2023 №52/3-12/416), согласно которой в Перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром,

земельный участок с кадастровым номером 36:11:0100047:91 имел следующий вид использования по документу: «размещение производственной зоны». 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 ОНПРОИЗВОДСТВОПРОМГНП;

земельный участок с кадастровым номером 36:11:0100024:63 имел следующий вид использования по документу: «Для размещения магазина». 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 ОНПРЕДПРИНИМАТЕЛЬСТВОПрочие ГНП.

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

В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:

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

В отчете отсутствует обоснование использования значения корректировки на расположение относительно красной линии для аналога коммерческого назначения №2 (с.64). Транспортная доступность данного объекта со стороны автомагистрали ограничена. Аналог № 2 с кадастровым номером 36:16:2001001:10 расположен в зоне автомагистрали, однако не имеет свободного выезда на трассу М4 Дон, между аналогом № 2 и проезжей частью расположено шумозащитное ограждение.

В отчете в качестве аналогов под индустриальную застройку использованы объекты недвижимости с ценообразующими факторами несопоставимыми с объектом оценки. На с.48 отчета оценщик указал, что при выборе аналогов «был учтен фактор площади земельного участка, обеспеченность коммуникациями, расположение относительно красной линии». Однако площадь объекта оценки составляет 2484 кв.м, площадь аналога №1 – 21 722 кв.м. (в 9 раз больше площади объекта оценки), площадь аналога №3 – 11 867 кв.м. (в 5 раз больше площади объекта оценки).

При выборе аналогов в отчете (с. 34) нарушены требования п.7 ФСО V, поскольку сведения о предложениях не остаются неизменными, оценщику необходимо их документировать, чтобы обеспечить подтверждение этих данных в будущем. Приведенные ссылки не являются адресными ссылками конкретных объявлений и не обеспечивают свободный доступ на интернет страницу объявлений

аналогов. В отчете отсутствует копия интернет страницы объявления для аналога №9, позволяющая делать выводы о достоверности информации и дате предложения.

ВЫВОД

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

Председательствующим на голосование вынесен вопрос об отклонении заявления о пересмотре кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 36:11:0100047:91.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 13:

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

за – 7 членов комиссии;
против - 0.

Председательствующим на голосование вынесен вопрос об отклонении заявления о пересмотре кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 36:11:0100024:63.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 14:

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

за – 7 членов комиссии;
против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Отклонить заявление.

Вопрос 15. Рассмотрение заявления ООО «Спектр» (ОГРН 1023601511450, 397903, Воронежская область, г. Лиски, ул. Фестивальная, 4а) от 26.09.2023 № 383 (кадастровый номер 36:14:0014401:58).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:14:0014401:58 Воронежская область, р-н Лискинский, г. Лиски, ул. Фестивальная, 4
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	6 110 445,00
Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.
Сведения о СРО оценщиков, члены которой осуществили определение рыночной стоимости объекта недвижимости	Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков (СМАО)
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	Частнопрактикующий оценщик Трюшникова Юлия Александровна
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	3 828 000,00

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

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией ГБУ ВО «ЦГКО ВО» (исх. от 12.10.2023 №52/3-12/416), согласно которой в Перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром, земельный участок с кадастровым номером 36:14:0014401:58 имел следующий вид использования по документу: «для размещения существующей производственной базы». 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.

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

В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:

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

В отчете на с.44 расположение в пределах населенного пункта для аналога №2 необоснованно определено как «Центр деловой активности». Тогда как, по данным публичной кадастровой карты Росреестра аналог № 2 граничит с земельными участками для размещения производственной базы и для индивидуального жилищного строительства. Таким образом, местоположение аналога № 2 может быть отнесено как к промзоне, так и к зоне индивидуальных жилых домов.

ВЫВОД

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

Председательствующим на голосование вынесен вопрос об отклонении заявления о пересмотре кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 36:14:0014401:58.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 15:

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

за – 7 членов комиссии;
против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Отклонить заявление.

Вопрос 16. Рассмотрение заявления ООО «РусПати» (ОГРН 1073667008491, 396020, Воронежская область, Рамонский район, р.п. Рамонь, ул. 50 лет ВЛКСМ, д.3) от 26.09.2023 № 384 (кадастровый номер 36:25:0100042:13).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:25:0100042:13 Воронежская область, р-н Рамонский, рп Рамонь, ул 50 лет ВЛКСМ, д 3
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	9 037 085,12
Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.
Сведения о СРО оценщиков, члены которой осуществили определение рыночной стоимости объекта недвижимости	Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков (СМАО)
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	Частнопрактикующий оценщик Трюшников Юлиа Александровна
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	5 409 700,00

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

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией ГБУ ВО «ЦГКО ВО» (исх. от 12.10.2023 №52/3-12/416), согласно которой в Перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром, земельный участок с кадастровым номером 36:25:0100042:13 имел следующий вид использования по документу: «Для эксплуатации здания кинотеатра "Колос"». 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 03:063 «Культурное развитие. Здания, сооружения, помещения, предназначенные для размещения в них кинотеатров и кинозалов», наименование расчетной подгруппы: Все ОН\ПРЕДПРИНИМАТЕЛЬСТВО\Прочие ГНП.

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

В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:

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

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

ВЫВОД

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

Председательствующим на голосование вынесен вопрос об отклонении заявления о пересмотре кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 36:25:0100042:13.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 16:

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

за – 7 членов комиссии;
против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Отклонить заявление.

Вопрос 17-19. Рассмотрение заявления ООО «СУБИ» (ОГРН 1033600011510, 394038, г. Воронеж, ул. Дорожная, д.24, оф.3) от 26.09.2023 № 382 (кадастровые номера 36:01:0010433:5, 36:01:0010433:35, 36:01:0010433:37).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:01:0010433:5 Воронежская область, р-н Аннинский, пгт. Анна, ул. Энгельса, 40 б
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	5 791 420,76
Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.
Сведения о СРО оценщиков, члены которой осуществили определение рыночной стоимости объекта недвижимости	Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков (СМАО)
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	Частнопрактикующий оценщик Трюшникова Юлия Александровна
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	3 046 100,00

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:01:0010433:35 Воронежская область, р-н Аннинский, пгт. Анна, ул. Энгельса, 40 б
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	5 847 401,64
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 межрегиональная ассоциация оценщиков (СМАО)
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	Частнопрактикующий оценщик Трюшникова Юлия Александровна
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	3 106 300,00

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Кадастровый номер объекта	36:01:0010433:37

недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	Воронежская область, р-н Аннинский, пгт Анна, ул Энгельса, 40 б
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	3 228 381,00
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 Трюшниковая Юлия Александровна
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	1 985 200,00

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

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией ГБУ ВО «ЦГКО ВО» (исх. от 12.10.2023 №52/3-12/416), согласно которой в Перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром,

земельный участок с кадастровым номером 36:01:0010433:5 имел следующий вид использования по документу: «Для нужд промышленности». 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 ОН\ПРОИЗВОДСТВО\ПРОМ\ГНП;

земельный участок с кадастровым номером 36:01:0010433:35 имел следующий вид использования по документу: «Для нужд промышленности». 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 ОН\ПРОИЗВОДСТВО\ПРОМ\ГНП;

земельный участок с кадастровым номером 36:01:0010433:37 имел следующий вид использования по документу: «Для нужд промышленности». 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 ОН\ПРОИЗВОДСТВО\ПРОМ\ГНП

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

В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:

При составлении отчета нарушено требование ст. 11 Федерального закона «Об

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

В отчете отсутствует обоснование использования величины корректирующего коэффициента на местоположение для аналога №2. При проведении корректировки на местоположение в пределах населенного пункта (сс. 55-56 отчета) аналог отнесен к «центру деловой активности». Однако, данный объект также может быть отнесен и к зоне индивидуальных жилых домов. Оценщиком не приведены критерии выбора местоположения аналога в пределах населенного пункта.

На с.44 отчета оценщик утверждает, что при выборе аналогов был учтен фактор площади. Однако, в рамках анализа фактических данных о ценах предложений представлены объекты, которые по площади являются более сопоставимыми с объектом оценки площадью 2 460 кв.м. (сс.28-29 отчета). Отказ от использования объектов в рамках расчета не обоснован.

На с.57 отчета применение корректировки на наличие свободного подъезда не обосновано.

ВЫВОД

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

Председательствующим на голосование вынесен вопрос об отклонении заявления о пересмотре кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 36:01:0010433:5.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 17:

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

за – 7 членов комиссии;
против - 0.

Председательствующим на голосование вынесен вопрос об отклонении заявления о пересмотре кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 36:01:0010433:35.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 18:

Члены комиссии	За	Против
Иволгин Роман Вячеславович	За	

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

за – 7 членов комиссии;
против - 0.

Председательствующим на голосование вынесен вопрос об отклонении заявления о пересмотре кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 36:01:0010433:37.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 19:

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

за – 7 членов комиссии;
против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Отклонить заявление.

Вопрос 20. Рассмотрение заявления СНТСН «Дзержинец-2» (ОГРН 1023601313515, 394086, г. Воронеж, ул. Генерала Перхоровича, д. 8, кв. 95) от 27.09.2023 № 385 (кадастровый номер 36:28:8403000:630).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:28:8403000:630 Воронежская область, р-н Семилукский, снт "Дзержинец-2"
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	19 077 880,00
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	Саморегулируемая организация Ассоциация «Межрегиональный союз оценщиков»

недвижимости	
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	ООО «Ассоциация независимой оценки»
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	10 614 840,00

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

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией ГБУ ВО «ЦГКО ВО» (исх. от 12.10.2023 №52/3-12/416), согласно которой в Перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром, земельный участок с кадастровым номером 36:28:8403000:630 имел следующий вид использования по документу: «Для ведения садоводства». В соответствии с пунктом 55 Методических указаний № П/0336 данный объект оценки в результате группировки отнесён к 13 сегменту «Садоводство и огородничество, малоэтажная жилая застройка» с присвоением кода расчета вида использования 13:021 «Ведение садоводства. Осуществление отдыха и (или) деятельности, связанной с выращиванием гражданами для собственных нужд сельскохозяйственных культур; размещение садовых домов, жилых домов, размещение для собственных нужд гаражей и иных хозяйственных построек», наименование расчетной подгруппы: Все ОН\СОД\1 группа.

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

В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:

При составлении отчета нарушено требование п. 22 б ФСО №7, согласно которому, в качестве аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам.

Аналоги №№ 1,4 (с. 48) не сопоставимы с объектом оценки по фактору площади - значения площадей различаются более чем в сто раз.

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 36:28:8403000:630.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 20:

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

Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Провоторова Ольга Сергеевна	За	

за – 7 членов комиссии;
против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Отклонить заявление.

Вопрос 21. Рассмотрение заявления ООО «Новатор» (ОГРН 1033600034984, 394091, г. Воронеж, ул. Митрофановская, д.2) от 28.09.2023 № 386 (кадастровый номер 36:34:0602009:87).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Здание
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:34:0602009:87 Воронежская область, г Воронеж, ул Митрофановская, д 2
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	19 866 576,78
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	АО «Воронежстройинформ»
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	13 367 723,00

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

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией ГБУ ВО «ЦГКО ВО» (исх. от 12.10.2023 №52/3-12/416), согласно которой в Перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром, объект недвижимости с кадастровым номером 36:34:0602009:87 содержал сведения о наименовании: «Здание - магазин», площадь – 827,9 кв. м., год завершения строительства – 2001 г., этажность – 2, количество подземных этажей – 1, материал стен – Кирпичные, класс конструктивной системы – КС-1, группа капитальности – I. В результате группировки объект отнесён к группе ОЗС\Затратный подход\ 0402.02.01 Магазины 1-3 КС-1.

Кадастровая стоимость данного объекта рассчитывалась затратным

подходом, методом определения стоимости затрат на воспроизводство.

В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:

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

На сс. 20 – 21 приведены противоречивые данные относительно местоположения объекта оценки. В отчете на сс. 157-171 в Техническом паспорте здания и с. 149 в выписке из ЕГРН содержится противоречивая информация относительно этажности и адреса объекта оценки.

Не обосновано применение корректировки на расположение в пределах города (сс.53 и 68 отчета).

В отчете необоснованно приведено процентное соотношения торгово-офисных и складских частей для объекта оценки на сс.45 и 61 отчета, а также для аналога № 1 на с.45.

Корректировка на наличие отопления с. 57 и с. 73 отчета не обоснована. Таблица 84, приведенная на с. 57 и с. 73 отчета (По данным «Справочника оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», под редакцией Лейфер Л.А., стр.202, табл.84), отсутствует в указанном справочнике.

При составлении отчета нарушено требование пп. 22б ФСО №7 «для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным». В отчете необосновано применение величины скидки на торг и процента недозагрузки как для объектов свободного назначения, а для расчета текущей доходности - как для торговых объектов.

ВЫВОД

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

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

Председательствующим на голосование вынесен вопрос об отклонении заявления о пересмотре кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 36:34:0602009:87.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 21:

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

Провоторова Ольга Сергеевна	За	
-----------------------------	----	--

за – 6 членов комиссии;
против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Отклонить заявление.

Вопрос 22-23. Рассмотрение заявления ЗАО «Воронежтранссервис» (ОГРН 1023601534550, 394065, г. Воронеж, ул. Героев Сибириков, 46) от 04.10.2023 № 411 (кадастровые номера 36:34:0508001:102, 36:34:0508001:104).

Предметом спора является:

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

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

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией администрации городского округа город Воронеж (вх. от 02.10.2023 № 52/3-1-22/167), согласно которой администрация городского округа город Воронеж считает нецелесообразным уменьшение кадастровой стоимости объектов недвижимости с кадастровыми номерами 36:34:0508001:102, 36:34:0508001:104.

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией ГБУ ВО «ЦГКО ВО» (исх. от 12.10.2023 №52/3-12/416), согласно которой в Перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром,

земельный участок с кадастровым номером 36:34:0508001:102 имел вид использования по документу «под комплекс объектов транспортно-экспедиционного обслуживания». В соответствии с пунктом 9.1 Методических указаний № 226 данный объект оценки в результате группировки отнесён к 6

сегменту «Производственная деятельность» с присвоением кода расчета вида использования 06:000 «Производственная деятельность», наименование расчетной подгруппы: Все ОНПРОИЗВОДСТВОПРОМВоронеж;

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

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

В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:

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

ВЫВОД

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

Председательствующим на голосование вынесен вопрос об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 36:34:0508001:102 в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 22:

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

за – 7 членов комиссии;
против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Определить кадастровую стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером 36:34:0508001:102 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 36:34:0508001:104 в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 23:

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

за – 7 членов комиссии;
против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Определить кадастровую стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером 36:34:0508001:104 в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

Вопрос 24. Рассмотрение заявления

от

28.09.2023 № 387 (кадастровый номер 36:34:0402006:32).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:34:0402006:32 Воронежская область, г Воронеж, ул. 20-летия Октября, 90 а
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	72 137 419,24
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.)	55 311 000,00

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

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией ГБУ ВО «ЦГКО ВО» (исх. от 12.10.2023 №52/3-12/416), согласно которой в Перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром, земельный участок с кадастровым номером 36:34:0402006:32 имел следующий вид использования по документу: «Офисный 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 04:010 «Деловое управление. Здания, сооружения, помещения, используемые с целью размещения объектов управленческой деятельности, не связанной с государственным или муниципальным управлением и оказанием услуг, а также с целью обеспечения совершения сделок, не требующих передачи товара в момент их совершения между организациями, в том числе биржевая деятельность (за исключением банковской и страховой деятельности)», наименование расчетной подгруппы: Все ОН\ПРЕДПРИНИМАТЕЛЬСТВО\Воронеж.

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

В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:

При составлении отчета нарушено требование ст. 11 Федерального закона «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».

Нарушено требование п. 22 д. ФСО № 7 - при применении метода корректировок каждый аналог сравнивается с объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), выявляются различия объектов по этим факторам и цена аналога или ее удельный показатель корректируется по выявленным различиям с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки. В отчете без обоснования отсутствует корректировка на «Транспортную доступность (Асфальтирование подъездного пути к участку)» для аналога №3.

В отчете отсутствует обоснование использования величины корректирующего коэффициента на местоположение для объекта оценки и аналогов №№ 1-3. При проведении корректировки на местоположение (с. 47 отчета) в пределах населенного пункта аналогии №№ 1-3 отнесены к зоне «многоквартирная жилая застройка». Однако, аналогии №№ 1-2 могут быть отнесены и к зоне «окраины города, промзоны».

В разделе 4.4.2. «Анализ фактических данных о ценах сделок и предложений с земельными участками региона местоположения объекта оценки» на с. 34 приведен диапазон рыночной стоимости (от 2917 до 9841 руб./кв.м.), который не подтвержден использованными предложениями к продаже, приведенными в Таблице 9.

Кроме того, в отчете содержится противоречивая информация относительно площади аналога № 4. В таблице 9 (с. 30 отчета) указана площадь аналога 6 760 кв.м., тогда как в объявлении указана - 6000 кв.м. (с. 32), что вводит в заблуждение.

Также, в таблице 9 «Диапазон цен по продаже земельных участков в г. Воронеже», отсутствует аналог № 3 (с. 45), используемый для расчета рыночной

стоимости земельного участка, тем самым, не представлено профессиональное суждение оценщика в отношении выбора аналога, что нарушает требования п. 10 ФСО III.

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 36:34:0402006:32.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 24:

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

за – 7 членов комиссии;
против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Отклонить заявление.

Вопрос 25. Рассмотрение заявления ООО «ВОСТОК-АГРО» (ОГРН 1023601231532, 396630, Воронежская область, Россошанский район, с. Евстратовка, ул. Пролетарская, д.3) от 06.10.2023 № 415 (кадастровый номер 36:27:0830002:11).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:27:0830002:11 Воронежская область, р-н Россошанский, с. Терновка, ул. Урожайная, 16
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	5 705 087,85
Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.
Сведения о СРО оценщиков, члены которой осуществили определение рыночной стоимости объекта недвижимости	Саморегулируемая организация Ассоциация «Русское общество оценщиков»

Сведения об оценщике, выполнившем отчет	ООО «Оценка Черноземья»
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	3 721 995,00

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

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией ГБУ ВО «ЦГКО ВО» (исх. от 12.10.2023 №52/3-12/416), согласно которой в Перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром, земельный участок с кадастровым номером 36:27:0830002:11 имел следующий вид использования по документу: «Зерноток». 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 01:150 «Хранение и переработка сельскохозяйственной продукции. Размещение зданий, сооружений, используемых для производства, хранения, первичной и глубокой переработки сельскохозяйственной продукции», наименование расчетной подгруппы: Все ОНПРОИЗВОДСТВО\ПРОМ\СНП.

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

В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:

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

ВЫВОД

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

Председательствующим на голосование вынесен вопрос об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 36:27:0830002:11 в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 25:

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

за – 7 членов комиссии;

против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Определить кадастровую стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером 36:27:0830002:11 в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

Вопрос 26. Рассмотрение заявления ООО «ВОСТОК-АГРО» (ОГРН 1023601231532, 396630, Воронежская область, Россошанский район, с. Евстратовка, ул. Пролетарская, д.3) от 06.10.2023 № 416 (кадастровый номер 36:27:0800003:42).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:27:0800003:42 Воронежская область, р-н Россошанский, с. Старая Калитва, пер. Юбилейный, 12а
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	8 881 596,27
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 «Оценка Черноземья»
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	5 414 607,00

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

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией ГБУ ВО «ЦГКО ВО» (исх. от 12.10.2023 №52/3-12/416), согласно которой в Перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром, земельный участок с кадастровым номером 36:27:0800003:42 имел следующий вид использования по документу: «Для зернотока». 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 01:150 «Хранение и переработка сельскохозяйственной продукции. Размещение зданий, сооружений, используемых для производства, хранения, первичной и глубокой переработки сельскохозяйственной продукции», наименование расчетной подгруппы: Все ОНПРОИЗВОДСТВО\ПРОМ\СНП.

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

В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:

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

ВЫВОД

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

Председательствующим на голосование вынесен вопрос об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 36:27:0800003:42 в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 26:

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

за – 7 членов комиссии;
против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Определить кадастровую стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером 36:27:0800003:42 в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

Вопрос 27. Рассмотрение заявления ООО «ВОСТОК-АГРО» (ОГРН 1023601231532, 396630, Воронежская область, Россошанский район, с. Евстратовка, ул. Пролетарская, д.3) от 06.10.2023 № 417 (кадастровый номер 36:27:0220009:2).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:27:0220009:2 Воронежская область, р-н Россошанский, с. Евстратовка, ул. Молодежная, 4
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	11 015 987,20
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 организация Ассоциация «Русское общество оценщиков»
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	ООО «Оценка Черноземья»
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	5 863 001,00

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

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией ГБУ ВО «ЦГКО ВО» (исх. от 12.10.2023 №52/3-12/416), согласно которой в Перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром, земельный участок с кадастровым номером 36:27:0220009:2 имел следующий вид использования по документу: «Зерноток». 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 01:150 «Хранение и переработка сельскохозяйственной продукции. Размещение зданий, сооружений, используемых для производства, хранения, первичной и глубокой переработки сельскохозяйственной продукции», наименование расчетной подгруппы: Все ОН\ПРОИЗВОДСТВО\ПРОМ\СНП.

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

В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:

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

ВЫВОД

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

Председательствующим на голосование вынесен вопрос об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 36:27:0220009:2 в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 27:

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

Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Провоторова Ольга Сергеевна	За	

за – 7 членов комиссии;
против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Определить кадастровую стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером 36:27:0220009:2 в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

Вопрос 28. Рассмотрение заявления ООО «ВОСТОК-АГРО» (ОГРН 1023601231532, 396630, Воронежская область, Россошанский район, с. Евстратовка, ул. Пролетарская, д.3) от 06.10.2023 № 418 (кадастровый номер 36:27:0560020:6).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:27:0560020:6 Воронежская область, р-н Россошанский, с. Новая Калитва, ул. Первомайская, 40
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	3 350 293,56
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 Ассоциация «Русское общество оценщиков»
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	ООО «Оценка Черноземья»
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	2 579 910,00

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

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией ГБУ ВО «ЦГКО ВО» (исх. от 12.10.2023 №52/3-12/416), согласно которой в Перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром, земельный участок с кадастровым номером 36:27:0560020:6 имел следующий вид использования по документу: «Под зерноток». 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 01:150 «Хранение и переработка сельскохозяйственной продукции. Размещение зданий, сооружений,

используемых для производства, хранения, первичной и глубокой переработки сельскохозяйственной продукции», наименование расчетной подгруппы: Все ОН\ПРОИЗВОДСТВО\ПРОМ\СНП.

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

В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:

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

ВЫВОД

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

Председательствующим на голосование вынесен вопрос об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 36:27:0560020:6 в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 28:

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

за – 7 членов комиссии;
против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Определить кадастровую стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером 36:27:0560020:6 в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

Вопрос 29. Рассмотрение заявления ООО «ВОСТОК-АГРО» (ОГРН 1023601231532, 396630, Воронежская область, Россошанский район, с. Евстратовка, ул. Пролетарская, д.3) от 06.10.2023 № 419 (кадастровый номер 36:27:0000000:261).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:27:0000000:261 Воронежская область, р-н Россошанский
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	278 817,12

Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.
Сведения о СРО оценщиков, члены которой осуществили определение рыночной стоимости объекта недвижимости	Саморегулируемая организация Ассоциация «Русское общество оценщиков»
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	ООО «Оценка Черноземья»
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	157 336,00

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

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией ГБУ ВО «ЦГКО ВО» (исх. от 12.10.2023 №52/3-12/416), согласно которой в Перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром, земельный участок с кадастровым номером 36:27:0000000:261 имел следующий вид использования по документу: «Для проектирования и строительства объекта "Электроснабжение объектов ООО "Восток-Агро"». 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 06:080 «Связь. Размещение объектов связи, радиовещания, телевидения, включая воздушные радиорелейные, надземные и подземные кабельные линии связи, линии радиодифракции, антенные поля, усилительные пункты на кабельных линиях связи, инфраструктуры спутниковой связи и телерадиовещания, за исключением объектов связи, размещение которых предусмотрено кодом расчета вида использования 03:011», наименование расчетной подгруппы: Все ОН\ПРОИЗВОДСТВО\Линейные.

Кадастровая стоимость данного объекта рассчитывалась методом УПКС, расчет кадастровой стоимости по средним значениям минимальных УПКС по МР.

В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:

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

ВЫВОД

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

Председательствующим на голосование вынесен вопрос об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 36:27:0000000:261 в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 29:

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

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

за – 7 членов комиссии;
против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Определить кадастровую стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером 36:27:0000000:261 в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

Вопрос 30. Рассмотрение заявления ООО «ВОСТОК-АГРО» (ОГРН 1023601231532, 396630, Воронежская область, Россошанский район, с. Евстратовка, ул. Пролетарская, д.3) от 06.10.2023 № 420 (кадастровый номер 36:27:0220007:51).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:27:0220007:51 Воронежская область, р-н Россошанский, с. Евстратовка, ул. Мира, 44а
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	7 508 787,20
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 организация Ассоциация «Русское общество оценщиков»
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	ООО «Оценка Черноземья»
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	4 290 039,00

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

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией ГБУ ВО «ЦГКО ВО» (исх. от 12.10.2023 №52/3-12/416), согласно которой в Перечне

объектов оценки, предоставленном Росреестром, земельный участок с кадастровым номером 36:27:0220007:51 имел следующий вид использования по документу: «Машинный двор». В соответствии с пунктом 55 Методических указаний № П/0336 данный объект оценки в результате группировки отнесен к 6 сегменту «Производственная деятельность» с присвоением кода расчета вида использования 01:181 «Обеспечение сельскохозяйственного производства. Размещение машинно-транспортных и ремонтных станций, ангаров и гаражей для сельскохозяйственной техники», наименование расчетной подгруппы: Все ОНПРОИЗВОДСТВО\ПРОМ\СНП.

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

В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:

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

ВЫВОД

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

Председательствующим на голосование вынесен вопрос об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 36:27:0220007:51 в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 30:

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

за – 7 членов комиссии;
против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Определить кадастровую стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером 36:27:0220007:51 в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

Председательствующий подвел итоги заседания и объявил заседание закрытым.

Председатель комиссии

Подписан: Провоторова Ольга Сергеевна
DN: С=RU, S=Воронежская область, L=Воронеж, Т=МИНИСТР
ИМУЩЕСТВЕННЫХ И ЗЕМЕЛЬНЫХ ОТНОШЕНИЙ
ВОРОНЕЖСКОЙ ОБЛАСТИ, О=МИНИСТЕРСТВО
ИМУЩЕСТВЕННЫХ И ЗЕМЕЛЬНЫХ ОТНОШЕНИЙ
ВОРОНЕЖСКОЙ ОБЛАСТИ, SNILS=02892153060,
INN=366301138391, E=mizo@govvrn.ru, G=Ольга Сергеевна,
SN=Провоторова, CN=Провоторова Ольга Сергеевна
Основание: я подтверждаю этот документ своей удостоверяющей
подписью
Местоположение: г. Воронеж, пл. Ленина 12

О.С. Провоторова