



**ДЕПАРТАМЕНТ
ИМУЩЕСТВЕННЫХ И ЗЕМЕЛЬНЫХ ОТНОШЕНИЙ
ВОРОНЕЖСКОЙ ОБЛАСТИ**

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

Протокол № 8

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

13.07.2023

г. Воронеж, пл. Ленина,
д.12, каб.216

Председатель Комиссии

Сергей Валентинович
Юсупов

Секретарь Комиссии

Екатерина Юрьевна
Башкатова

ПРИСУТСТВОВАЛИ:

члены Комиссии:

Консультант исполнительного аппарата
Ассоциации «Совет муниципальных образований
Воронежской области»

Александр Дмитриевич
Кнуров

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

Присутствовали:

Директор ГБУ ВО «ЦГКО ВО»

Сергей Николаевич
Третьяков

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

Елена Вячеславовна
Немцова

Заместитель генерального директора по
правовым вопросам ООО «Формматериалы»

Дмитрий Олегович
Стеганцов

Представитель ООО «Стройсантехмонтаж»

Евгений Александрович
Чернышев

Докладчик Сергей Валентинович Юсупов

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

ПОВЕСТКА ДНЯ:

- 1-2. Рассмотрение заявления
от 19.06.2023 № 192
(кадастровые номера 36:20:6200001:27, 36:20:6200001:34).
- 3-4. Рассмотрение заявления
от 19.06.2023 № 193
(кадастровые номера 36:20:6200001:3409, 36:20:6200001:3412).
5. Рассмотрение заявления общества с ограниченной ответственностью СЗ «РГМ-Строй» (ОГРН 1033600021157, 394090, г. Воронеж, ул. Ростовская, 84) от 19.06.2023 № 194 (кадастровый номер 36:34:0102010:1).
- 6-8. Рассмотрение заявления общества с ограниченной ответственностью «Центрально-Черноземная агропромышленная компания» (ОГРН 1113668006088, 394016, г. Воронеж, проспект Московский, д. 19б, офис 12) от 21.06.2023 № 195 (кадастровые номера 36:07:6800010:10, 36:07:6800010:11, 36:07:6800010:56).
9. Рассмотрение заявления
от 21.06.2023 № 196 (кадастровый номер 36:34:0102002:4).
10. Рассмотрение заявления индивидуального предпринимателя Хромых Алексея Николаевича (ОГРНИП 319366800041792, 394020, г. Воронеж, ул. 9 Января, д. 233а, кв. 16) от 21.06.2023 № 197 (кадастровый номер 36:25:6945017:824).
11. Рассмотрение заявления общества с ограниченной ответственностью «Информсвязь» (ОГРН 1083668033900, 394049, г. Воронеж, ул. Ватутина, д. 14, пом. 1) от 21.06.2023 № 198 (кадастровый номер 36:34:0403031:22).
- 12-14. Рассмотрение заявления акционерного общества «Павловскагропродукт» (ОГРН 1023601069095, 396420, Воронежская область, Павловский район, г. Павловск, ул. Строительная, 8) от 22.06.2023 № 200 (кадастровые номера 36:20:6200001:5, 36:20:6200001:182, 36:20:6200001:3411).
15. Рассмотрение заявления общества с ограниченной ответственностью «Формматериалы» (ОГРН 1023601545956, 394026, г. Воронеж, ул. Антонова-Овсеенко, д. 38) от 22.06.2023 № 201 (кадастровый номер 36:34:0211002:23017).
16. Рассмотрение заявления
от 23.06.2023 № 202 (кадастровый номер 36:29:0106001:8).
17. Рассмотрение заявления
от 23.06.2023 № 203 (кадастровый номер 36:33:0002404:1952).
18. Рассмотрение заявления общества с ограниченной ответственностью

«Павловск-АТБ» (ОГРН 1093620000374, 396420, Воронежская область, г. Павловск, территория промзона Павловск-Калач, зд. 60, корп. 1) от 23.06.2023 № 204 (кадастровый номер 36:03:0100013:110).

19. Рассмотрение заявления закрытого акционерного общества «ПМК-4» (ОГРН 1023601539610, 394026, г. Воронеж, ул. Машиностроителей, д. 2) от 23.06.2023 № 205 (кадастровый номер 36:34:0209015:12).

20. Рассмотрение заявления
от 23.06.2023 № 206
(кадастровый номер 36:23:0104006:84).

21. Рассмотрение заявления
от
26.06.2023 № 209 (кадастровый номер 36:11:0100064:190).

22. Рассмотрение заявления общества с ограниченной ответственностью «ЭкоСФЕРА» (ОГРН 1073667000362, 394036, г. Воронеж, ул. Сакко и Ванцетти, д. 69, пом. Нежилое, офис 7В) от 27.06.2023 № 210 (кадастровый номер 36:28:8400013:36).

23-24. Рассмотрение заявления общества с ограниченной ответственностью «Воронежский завод стальных труб» (ОГРН 1163668062172, 394028, г. Воронеж, проезд Монтажный, д. 5п) от 29.06.2023 № 213 (кадастровые номера 36:34:0305006:58, 36:34:0305006:679).

25. Рассмотрение заявления акционерного общества «Экспериментальный машиностроительный завод «Лиски-Металлист» (ОГРН 1023601510503, 397902, Воронежская область, г. Лиски, ул. Воронежская, д. 27, офис 23) от 29.06.2023 № 214 (кадастровый номер 36:14:0014301:104).

26. Рассмотрение заявления
от 29.06.2023 № 215 (кадастровый номер
36:34:0201081:337).

27. Рассмотрение заявления общества с ограниченной ответственностью «ЕвроХим Трейдинг Рус» Обособленное структурное подразделение в с. Воронцовка (ОГРН 1157746926480, 396440, Воронежская область, Павловский район, с. Воронцовка, ст. Шипов лес, д. 4а) от 29.06.2023 № 216 (кадастровый номер 36:20:5800009:16).

28. Рассмотрение заявления общества с ограниченной ответственностью УК «Жилпроект» (ОГРН 1023602617830, 394036, г. Воронеж, ул. Фридриха Энгельса, 33б) от 03.07.2023 № 218 (кадастровый номер 36:34:0304004:2245).

29. Рассмотрение заявления
от
04.07.2023 № 221 (кадастровый номер 36:16:0101007:389).

30. Рассмотрение заявления
от 04.07.2023 № 222 (кадастровый номер 36:16:0101002:50).

31. Рассмотрение заявления
от 04.07.2023 № 223 (кадастровый номер 36:16:0101007:1064).

32. Рассмотрение заявления
от
05.07.2023 № 224 (кадастровый номер 36:22:0100016:116).

33. Рассмотрение заявления общества с ограниченной ответственностью «Хозторг» (ОГРН 1053600014192, 394038, г. Воронеж, ул. Богачева, д.1а) от

05.07.2023 № 225 (кадастровый номер 36:34:0507020:51).

34. Рассмотрение заявления индивидуального предпринимателя Собового Романа Игоревича (ОРГНИП 319366800017712, 394053, г. Воронеж, ул. 60-летия ВЛКСМ, д. 9, кв. 240) от 05.07.2023 № 226 (кадастровый номер 36:34:0206001:14).

35. Рассмотрение заявления акционерного общества «Галерея Чижова» (ОГРН 1063667262394, 394018, г. Воронеж, ул. Кольцовская, д. 35) от 05.07.2023 № 227 (кадастровый номер 36:34:0507020:44).

36. Рассмотрение заявления общества с ограниченной ответственностью «Стройсантехмонтаж» (ОГРН 1063667287155, 396048, Воронежская область, Рамонский район, д. Кривоборье, ул. Песчаная, д. 27А, офис 1) от 05.07.2023 № 228 (кадастровый номер 36:25:6945006:280).

37. Рассмотрение заявления
от 06.07.2023 № 229
(кадастровый номер 36:05:0100080:266).

38. Рассмотрение заявления
от 06.07.2023 № 230
(кадастровый номер 36:05:0100080:38).

39. Рассмотрение заявления Центрально-Черноземный банк ПАО Сбербанк (ОГРН 1027700132195, 394018, Воронежская область, г. Воронеж, ул. 9 Января, д. 28) от 06.07.2023 № 231 (кадастровый номер 36:01:0010510:243).

40. Рассмотрение заявления Центрально-Черноземный банк ПАО Сбербанк (ОГРН 1027700132195, 394018, Воронежская область, г. Воронеж, ул. 9 Января, д. 28) от 06.07.2023 № 232 (кадастровый номер 36:04:0102046:1387).

Вопросы 1-2. Рассмотрение заявления
от 19.06.2023 № 192
(кадастровые номера 36:20:6200001:27, 36:20:6200001:34).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:20:6200001:27 Воронежская область, р-н Павловский, г. Павловск, территория промзона Павловск-Калач, 58
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	16 129 889,88
Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.
Сведения о СРО оценщиков, члены которой осуществили определение рыночной стоимости объекта недвижимости	Ассоциация саморегулируемая организация оценщиков «Свободный Оценочный Департамент»
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	ООО Оценочная компания «Легион-Эксперт»

Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	4 366 431,00
Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:20:6200001:34 Воронежская область, р-н Павловский, г. Павловск, территория промзона Павловск-Калач, 52
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	13 809 398,72
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	Ассоциация саморегулируемая организация оценщиков «Свободный Оценочный Департамент»
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	ООО Оценочная компания «Легион-Эксперт»
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	3 738 264,00

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

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией администрации Павловского муниципального района Воронежской области (вх. от 10.07.2023 № 52/3-1-22/108), согласно которой администрация Павловского муниципального района Воронежской области считает нецелесообразным уменьшение кадастровой стоимости объектов недвижимости с кадастровыми номерами 36:20:6200001:27, 36:20:6200001:34.

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией ГБУ ВО «ЦГКО ВО» (исх. от 11.07.2023 № 52/3-12/276), согласно которой в Перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром,

земельный участок с кадастровым номером 36:20:6200001:27 имел следующий вид использования по документу: «складские предприятия». В соответствии с пунктом 55 Методических указаний № П/0336 данный объект оценки в результате группировки отнесен к сегменту 6 «Производственная деятельность» с присвоением кода расчета вида использования 06:090 «Склады. Размещение сооружений, имеющих назначение по временному хранению, распределению и перевалке грузов (за исключением хранения стратегических запасов), не являющихся частями производственных комплексов, на которых был создан груз: промышленные базы, склады, погрузочные терминалы и доки, за исключением железнодорожных перевалочных складов», наименование расчетной группы Все

ОН\ПРОИЗВОДСТВО\ПРОМ\ГНП;

земельный участок с кадастровым номером 36:20:6200001:34 имел следующий вид использования по документу: «для промышленного производства». 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 данных земельных участков рассчитывалась сравнительным подходом (применение обосновано достаточным количеством информации об аналогах и о ценообразующих факторах) методом статистического (регрессионного) моделирования.

В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:

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

При составлении отчета нарушено требование п. 22б и 22в ФСО 7 «в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным» и «при проведении оценки должны быть описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов. Использование в расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов должно быть обосновано в отчете об оценке», а также, требование статьи 11 Федерального закона об оценочной деятельности в Российской Федерации № 135-ФЗ, согласно которому, отчет не должен допускать неоднозначного толкования или вводить в заблуждение.

Объекты оценки расположены в районном центре с численностью населения более 20 000 человек, тогда как объекты аналоги расположены на межселенной территории. При расчете корректировки на местоположение (с. 54) необоснованно применен единый ценностный коэффициент как для объекта оценки, так и для объектов аналогов.

При расчете корректировки на «Расположение относительно крупных автодорог» (с. 54) отчета, для объектов-аналогов № 2 и № 3 без обоснования принимается значение – «В непосредственной близости», тогда как расстояние до региональной дороги более 2 км.

Аналоги № 1 и № 3 не имеют свободного доступа, так как подъезд осуществляется через смежные участки. Не обосновано отсутствие корректировки на свободный доступ к участку.

В таблице 9 на сс. 34 – 37 отчета без обоснования выбраны объекты аналоги с наименьшей удельной стоимостью за квадратный метр.

ВЫВОД

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

Председательствующим на голосование вынесен вопрос об отклонении заявления о пересмотре кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером **36:20:6200001:27**.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 1:

Члены комиссии	За	Против
Кнуров Александр Дмитриевич	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Юсупов Сергей Валентинович	За	

за – 5 членов комиссии;
против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Отклонить заявление.

Председательствующим на голосование вынесен вопрос об отклонении заявления о пересмотре кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером **36:20:6200001:34**.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 2:

Члены комиссии	За	Против
Кнуров Александр Дмитриевич	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Юсупов Сергей Валентинович	За	

за – 5 членов комиссии;
против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Отклонить заявление.

Вопросы 3-4. Рассмотрение заявления

от 19.06.2023 № 193

(кадастровые номера 36:20:6200001:3409, 36:20:6200001:3412).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:20:6200001:3409 Воронежская область, р-н Павловский, в границах землепользования Павловского сельскохозяйственного техникума (г. Павловск, ул. Строительная, 8)

Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	3 604 552,64
Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.
Сведения о СРО оценщиков, члены которой осуществили определение рыночной стоимости объекта недвижимости	Ассоциация саморегулируемая организация оценщиков «Свободный Оценочный Департамент»
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	ООО Оценочная компания «Легион-Эксперт»
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	1 145 856,00

Вид объекта недвижимости	Земельный участок 36:20:6200001:3412
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	Воронежская область, р-н Павловский, в границах землепользования Павловского сельскохозяйственного техникума (г. Павловск, ул. Строительная, 8)
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	14 240 640,44
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 «Свободный Оценочный Департамент»
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	ООО Оценочная компания «Легион-Эксперт»
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	3 855 003,00

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

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией администрации Павловского муниципального района Воронежской области (вх. от 10.07.2023 № 52/3-1-22/108), согласно которой администрация Павловского муниципального района Воронежской области считает нецелесообразным уменьшение кадастровой стоимости объектов недвижимости с кадастровыми

номерами 36:20:6200001:3409, 36:20:6200001:3412.

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией ГБУ ВО «ЦГКО ВО» (исх. от 11.07.2023 № 52/3-12/276), согласно которой в Перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром,

36:20:6200001:3409 имел следующий вид использования по документу: «складские предприятия». В соответствии с пунктом 55 Методических указаний № П/0336 данный объект оценки в результате группировки отнесен к сегменту 6 «Производственная деятельность» с присвоением кода расчета вида использования 06:090 «Склады. Размещение сооружений, имеющих назначение по временному хранению, распределению и перевалке грузов (за исключением хранения стратегических запасов), не являющихся частями производственных комплексов, на которых был создан груз: промышленные базы, склады, погрузочные терминалы и доки, за исключением железнодорожных перевалочных складов», наименование расчетной группы Все ОН\ ПРОИЗВОДСТВО\ ПРОМ\ ГНП.

земельный участок с кадастровым номером 36:20:6200001:3412 имел следующий вид использования по документу: «для завода железобетонных изделий». 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 06:020 «Тяжелая промышленность. Размещение ОКС горно-обогатительной и горно-перерабатывающей, металлургической, машиностроительной промышленности, а также изготовления и ремонта продукции судостроения, авиастроения, вагоностроения, машиностроения, станкостроения, а также других подобных промышленных предприятий, для эксплуатации которых предусматривается установление охранных или санитарно-защитных зон, за исключением случаев, когда объект промышленности отнесен к иному виду использования», наименование расчетной группы Все ОН\ ПРОИЗВОДСТВО\ ПРОМ\ ГНП.

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

В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:

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

При составлении отчета нарушено требование п. 22б и 22в ФСО 7 «в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным» и «при проведении оценки должны быть описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов. Использование в расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов должно быть обосновано в отчете об оценке», а также, требование статьи 11 Федерального закона об оценочной деятельности в Российской Федерации № 135-ФЗ, согласно которому, отчет не должен допускать неоднозначного толкования или вводить в заблуждение.

Объекты оценки расположены в районном центре с численностью населения более 20 000 человек, тогда как объекты аналоги расположены на межселенной территории. При расчете корректировки на местоположение (с. 54) необоснованно применен единый ценностный коэффициент как для объекта оценки, так и для объектов аналогов.

При расчете корректировки на «Расположение относительно крупных автодорог» (с. 54) отчета, для объектов-аналогов № 2 и № 3 без обоснования принимается значение – «В непосредственной близости», тогда как расстояние до региональной дороги более 2 км.

Аналоги № 1 и № 3 не имеют свободного доступа, так как подъезд осуществляется через смежные участки. Не обосновано отсутствие корректировки на свободный доступ к участку.

В таблице 9 на сс. 34 – 37 отчета без обоснования выбраны объекты аналоги с наименьшей удельной стоимостью за квадратный метр.

ВЫВОД

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

Председательствующим на голосование вынесен вопрос об отклонении заявления о пересмотре кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером **36:20:6200001:3409**.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 3:

Члены комиссии	За	Против
Кнуров Александр Дмитриевич	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Юсупов Сергей Валентинович	За	

за – 5 членов комиссии;
против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Отклонить заявление.

Председательствующим на голосование вынесен вопрос об отклонении заявления о пересмотре кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером **36:20:6200001:3412**.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 4:

Члены комиссии	За	Против
Кнуров Александр Дмитриевич	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Юсупов Сергей Валентинович	За	

за – 5 членов комиссии;
против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Отклонить заявление.

Вопрос 5. Рассмотрение заявления общества с ограниченной ответственностью СЗ «РГМ-Строй» (ОГРН 1033600021157, 394090, г. Воронеж, ул. Ростовская, 84) от 19.06.2023 № 194 (кадастровый номер 36:34:0102010:1).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:34:0102010:1 Воронежская область, г. Воронеж, ул. Лагерная, 9
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	23 524 128,36
Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.
Сведения о СРО оценщиков, члены которой осуществили определение рыночной стоимости объекта недвижимости	Ассоциация Саморегулируемая организация оценщиков «СОЮЗ»
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	ООО «ОРИДОН»
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	5 200 000,00

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

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией администрации городского округа город Воронеж (вх. от 30.06.2023 № 52/3-1-22/94), согласно которой администрация городского округа город Воронеж считает нецелесообразным уменьшение кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 36:34:0102010:1.

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией ГБУ ВО «ЦГКО ВО» (исх. от 11.07.2023 № 52/3-12/276), согласно которой в Перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром, земельный участок с кадастровым номером 36:34:0102010:1 имел следующий вид использования по документу: «блокированная жилая застройка». В соответствии с пунктом 55 Методических указаний № П/0336 данный объект оценки в результате группировки отнесен к 13 сегменту «Садоводство и огородничество, малоэтажная жилая застройка» с присвоением кода расчета вида использования 02:030 «Блокированная жилая

застройка в целом», наименование расчетной группы Все ОНИЖС\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:

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

При составлении отчета нарушено требование 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. 60 отчета оценщик приводит данные исследования АКГ Инвест Оценка «Кластерное деление г. Воронежа», согласно которому объект оценки расположен в 13 кластере «Боровое-Сомово-Репное» с диапазоном средних удельных цен продажи земельных участков для вида разрешенного использования «Индивидуальная жилая застройка» - 800 - 2300 руб./кв. м., однако итоговая величина рыночной стоимости за 1 кв.м. согласно расчетам в Отчете составляет 338 руб./кв.м., что ниже нижней границы указанного интервала.

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

Невозможно определить сопоставимость аналога № 4 с оцениваемым объектом по ценообразующим факторам при расчете стоимости земельного участка. Точное местоположение аналога № 4 (с. 82 отчета) не определено.

В представленной копии объявления аналога №1 (с. 81 отчета) отсутствует информация о дате публикации объявления о продаже. Таким образом, цена предложения на дату оценки (01.01.2022) аналога №1 не подтверждена.

Дата оценки 01.01.2022, тогда как дата предложения аналогов № 2, 3, 4, 5-09.12.2020; аналога № 1 – 10.01.2021. Без обоснования не применена корректировка на дату (с.89 отчета).

Не обоснован расчет корректировок для цен аналогов на вид разрешенного использования (с. 89-90). Нет обоснования применения ценностного коэффициента для аналогов № 1, 2, 3, 6, а также необоснованно присвоен статус по функциональному использованию (ВРИ) аналогов № 1, 3, 6.

При расчете корректировки на местоположение (с. 90) необоснованно применен ценностный коэффициент для объекта оценки и аналогов. Кроме того, аналоги № 2, 3, 4, 6 оценщик без обоснования относит к кластерам города Воронежа, тогда как объекты расположены в Воронежской области.

В Отчете имеются арифметические ошибки при расчете рыночной стоимости

объекта оценки. В таблице 3 (сс. 93-94) итоговое значение удельного показателя стоимости объекта оценки не соответствует значению, полученному в результате проверки на предмет наличия арифметических ошибок.

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 **36:34:0102010:1**.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 5:

Члены комиссии	За	Против
Кнуров Александр Дмитриевич	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Юсупов Сергей Валентинович	За	

за – 5 членов комиссии;
против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Отклонить заявление.

Вопросы 6-8. Рассмотрение заявления общества с ограниченной ответственностью «Центрально-Черноземная агропромышленная компания» (ОГРН 1113668006088, 394016, г. Воронеж, проспект Московский, д. 19б, офис 12) от 21.06.2023 № 195 (кадастровые номера 36:07:6800010:10, 36:07:6800010:11, 36:07:6800010:56).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:07:6800010:10 Воронежская область, р-н Верхнехавский, в северо-западной части кадастрового квартала 36:07:6800010
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	1 246 185,12
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	Саморегулируемая организация Ассоциация «Русское общество

рыночной стоимости объекта недвижимости	оценщиков»
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	ОАО «Воронежстройинформ»
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	286 936,00

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:07:6800010:11 Воронежская область, р-н Верхнехавский, в северо-западной части кадастрового квартала 36:07:6800010
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	684 473,31
Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.
Сведения о СРО оценщиков, члены которой осуществили определение рыночной стоимости объекта недвижимости	Саморегулируемая организация Ассоциация «Русское общество оценщиков»
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	ОАО «Воронежстройинформ»
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	175 149,00

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:07:6800010:56 Воронежская область, р-н Верхнехавский, с.п. Шукавское, в юго-восточной части кадастрового квартала 36:07:6800010
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	8 264 977,50
Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.
Сведения о СРО оценщиков, члены которой осуществили определение рыночной стоимости объекта недвижимости	Саморегулируемая организация Ассоциация «Русское общество оценщиков»
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	ОАО «Воронежстройинформ»

Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	1 399 100,00
--	--------------

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

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией администрации Плясоватского сельского поселения Верхнехавского муниципального района Воронежской области (вх. от 30.06.2023 № 52/3-1-22/95), согласно которой администрация Плясоватского сельского поселения Верхнехавского муниципального района Воронежской области считает нецелесообразным уменьшение кадастровой стоимости объектов недвижимости с кадастровыми номерами 36:07:6800010:10, 36:07:6800010:11.

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией ГБУ ВО «ЦГКО ВО» (исх. от 11.07.2023 № 52/3-12/276), согласно которой в Перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром, земельный участок

земельный участок с кадастровым номером 36:07:6800010:10 имел следующий вид использования по документу: «Для сельскохозяйственного производства». 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 01:180 «Обеспечение сельскохозяйственного производства в целом. Включает коды расчета вида использования 01:181, 01:182», наименование расчетной группы Все ОН \ПРОИЗВОДСТВО\ПРОМ\МС.

земельный участок с кадастровым номером 36:07:6800010:11 имел следующий вид использования по документу: «Для сельскохозяйственного производства». 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 01:180 «Обеспечение сельскохозяйственного производства в целом. Включает коды расчета вида использования 01:181, 01:182», наименование расчетной группы Все ОН \ПРОИЗВОДСТВО\ПРОМ\МС.

В Перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром, земельный участок с кадастровым номером 36:07:6800010:56 имел следующий вид использования по документу: «Для сельскохозяйственного производства». 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 01:180 «Обеспечение сельскохозяйственного производства в целом. Включает коды расчета вида использования 01:181, 01:182», наименование расчетной группы Все ОН \ПРОИЗВОДСТВО\ПРОМ\МС.

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

В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:

Отчет об оценке содержит нарушения требований Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», а

также установленных федеральными стандартами оценки требований к описанию в отчете об оценке информации, используемой при проведении оценки, которые выражаются в следующем.

При составлении отчета нарушено требование пп. п. 22б ФСО № 7 «в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным».

Оценщик необоснованно использует в рамках сравнительного подхода объект аналог №1 с кадастровым номером 36:16:5400003:581, который расположен в зоне Сх1 - зоне сельскохозяйственных угодий в составе земель сельскохозяйственного назначения и объект аналог № 3 с кадастровым номером 36:16:5300002:881, который предлагается под ИЖС или коттеджный поселок (с.102 отчета), для определения стоимости земельных участков с видом использования по документам «Для сельскохозяйственного производства», на которых расположены: здание зернотока, здание зернохранилища, здание механической мастерской.

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»

На с. 54 отчета оценщик указал, что «Данные участки по своим характеристикам сопоставимы с участками под индустриальную застройку, т. к. имеют застройку зданиями и сооружениями, используемых для хранения и переработки с/х продукции». Оценщик необоснованно применил корректировку на торг 14,4 % для земельных участков сельскохозяйственного назначения вместо корректировки под индустриальную застройку 11,7%.

Оценщик необоснованно на сс. 68-76 отчета применяет корректировку на статус населенного пункта для объектов оценки из категории земель «Земли сельскохозяйственного назначения» расположенных за пределами населенных пунктов.

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 рассматриваемым объектам недвижимости ОАО «Воронежстройинформ».

Председательствующим на голосование вынесен вопрос об отклонении заявления о пересмотре кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером **36:07:6800010:10**.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 6:

Члены комиссии	За	Против

Кнуров Александр Дмитриевич	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	-	-
Юсупов Сергей Валентинович	За	

за – 4 члена комиссии;
против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Отклонить заявление.

Председательствующим на голосование вынесен вопрос об отклонении заявления о пересмотре кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером **36:07:6800010:11**.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 7:

Члены комиссии	За	Против
Кнуров Александр Дмитриевич	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	-	-
Юсупов Сергей Валентинович	За	

за – 4 члена комиссии;
против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Отклонить заявление.

Председательствующим на голосование вынесен вопрос об отклонении заявления о пересмотре кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером **36:07:6800010:56**.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 8:

Члены комиссии	За	Против
Кнуров Александр Дмитриевич	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	-	-
Юсупов Сергей Валентинович	За	

за – 4 члена комиссии;
против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Отклонить заявление.

Вопрос 9. Рассмотрение заявления
номер 36:34:0102002:4).

от 21.06.2023 № 196 (кадастровый

Предметом спора является:	
Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:34:0102002:4 Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Ориентир г. Воронеж, р-н Железнодорожный, п.г.т. Сомово (база отдыха «Усманка»). Почтовый адрес ориентира: Воронежская область, г. Воронеж
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	58 521 900,00
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	Некоммерческое партнерство «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ»
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	ООО «Эстим-Такс»
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	3 099 000,00

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

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией администрации городского округа город Воронеж (вх. от 30.06.2023 № 52/3-1-22/94), согласно которой администрация городского округа город Воронеж считает нецелесообразным уменьшение кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 36:34:0102002:4.

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией ГБУ ВО «ЦГКО ВО» (исх. от 11.07.2023 № 52/3-12/276), согласно которой в Перечне объектов оценки, предоставленном Росреестром, земельный участок с кадастровым номером 36:34:0102002:4 имел следующий вид использования по документу: «Турбаза». В соответствии с пунктом 55 Методических указаний № П/0336 данный объект оценки в результате группировки отнесен к сегменту 5 «Отдых (рекреация)» с присвоением кода расчета вида использования 05:022 «Туристическое

обслуживание. Размещение пансионатов, туристических гостиниц, кемпингов, домов отдыха, не оказывающих услуги по лечению, а также иных зданий, используемых с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления помещения для временного проживания в них, размещение детских лагерей», отнесен к группе расчета Все ОН\ОТДЫХ\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:

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

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

Настоящий отчет, представленный в Комиссию 21.06.2023 г., имеет реквизиты (порядковый номер и дату составления), идентичные реквизитам отчета, поступившего в Комиссию 28.03.2023 г, об оценке рыночной стоимости этого же участка. Вместе с тем, содержание этих двух отчетов не идентично и содержит значительно различающиеся суждения о стоимости одного объекта.

Информация о виде разрешенного использования аналогов №№ 1-3, приведенная в табл. 14.1 (сс. 45-46), противоречит данным Росреестра о виде разрешенного использования данных объектов (сс. 47-51).

При составлении отчета нарушены требования п.п. 1 п. 2 ФСО VI, согласно которым в отчете об оценке должна быть изложена вся существенная информация, использованная оценщиком при определении стоимости объекта оценки, а также п. п. 2 п.2 ФСО VI, согласно которому существенная информация, приведенная в отчете об оценке, должна быть подтверждена путем раскрытия её источников.

В отчете не изложена информация о продажах, подтверждающая, что на рынке недвижимости Воронежской области успешно продаются земельные участки под строительство туристических баз, имеющие категорию «земли населенных пунктов», «земли сельскохозяйственного назначения» или «земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения» (с. 31) и не приведены источники данной информации.

В отчете не изложена информация об аналогах №№ 1-3 (сс. 47-51), подтверждающая, что видом их возможного разрешенного использования является размещение объектов рекреационного назначения (табл. 14.4, с. 55) и не приведены источники данной информации.

В отчете нет данных об обеспеченности объекта оценки инженерными коммуникациями; данные о расположении коммуникаций относительно границ аналогов №№1-3 (сс. 47-51) не подтверждены указанием источников информации. Таким образом, информация, изложенная в расчетной таблице (сс. 55-56) для определения величины корректировки на коммуникации, не подтверждена.

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 **36:34:0102002:4**.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 9:

Члены комиссии	За	Против
Кнуров Александр Дмитриевич	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Юсупов Сергей Валентинович	За	

за – 5 членов комиссии;
против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Отклонить заявление.

Вопрос 10. Рассмотрение заявления индивидуального предпринимателя Хромых Алексея Николаевича (ОГРНИП 319366800041792, 394020, г. Воронеж, ул. 9 Января, д. 233а, кв. 16) от 21.06.2023 № 197 (кадастровый номер 36:25:6945017:824).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:25:6945017:824 Воронежская область, р-н Рамонский, р.п. Рамонь, ул. Дорожная, 16/9
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	8 287 020,00
Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.
Сведения о СРО оценщиков, члены которой осуществили определение рыночной стоимости объекта недвижимости	Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков (СМАО)
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	Частнопрактикующий оценщик Трюшникова Юлия Александровна
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	5 222 000,00

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

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией ГБУ ВО «ЦГКО ВО» (исх. от 11.07.2023 № 52/3-12/276), согласно которой в Перечне, предоставленном Росреестром, земельный участок с кадастровым номером 36:25:6945017:824 имел следующий вид использования по документу: «для производственных целей». В соответствии с пунктом 55 Методических указаний № П/0336 данный объект оценки в результате группировки отнесен к 6 сегменту «Производственная деятельность» с присвоением кода расчета вида использования 06:000 «Производственная деятельность», наименование расчетной подгруппы: Все ОН ПРОИЗВОДСТВО\ПРОМГНП.

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

В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:

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

При составлении отчета нарушено требование 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».

Оценщик необоснованно применил корректировку на снос ветхого строения к аналогу № 1 (с. 45, с. 49 Отчета). Согласно сведениям из Единого государственного реестра недвижимости, а также данным Яндекс и Гугл-карт, на территории аналога №1 расположено современное здание 2015 года постройки. Таким образом, в отчете без обоснования отсутствует корректировка на выделение доли стоимости улучшения из единого объекта недвижимости.

Согласно Яндекс и Гугл картам на территории аналога № 2 расположено ветхое строение под снос (фундамент и остатки несущих конструкций). В отчете при расчете стоимости объекта без обоснования не учтена корректировка на снос ветхого строения (с. 43-45 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 **36:25:6945017:824**.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 10:

Члены комиссии	За	Против
Кнуров Александр Дмитриевич	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Юсупов Сергей Валентинович	За	

за – 5 членов комиссии;
против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Отклонить заявление.

Вопрос 11. Рассмотрение заявления общества с ограниченной ответственностью «Информсвязь» (ОГРН 1083668033900, 394049, г. Воронеж, ул. Ватутина, д. 14, пом. 1) от 21.06.2023 № 198 (кадастровый номер 36:34:0403031:22).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:34:0403031:22 Воронежская область, г. Воронеж, ул. Летчика Колесниченко, 47
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	31 869 016,00
Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.
Сведения о СРО оценщиков, члены которой осуществили определение рыночной стоимости объекта недвижимости	Саморегулируемая организация оценщиков «Союз «Федерация Специалистов Оценщиков»
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	ООО «Оценка и консалтинг»
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	22 953 000,00

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

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией администрации городского округа город Воронеж (вх. от 30.06.2023 № 52/3-1-22/94), согласно которой администрация городского округа город Воронеж считает нецелесообразным уменьшение кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 36:34:0403031:22.

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией ГБУ ВО «ЦГКО ВО» (исх. от 11.07.2023 № 52/3-12/276), согласно которой в Перечне, предоставленном Росреестром, земельный участок с кадастровым номером 36:34:0403031:22 имел следующий вид использования по документу: «под нежилое здание». 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», наименование расчетной подгруппы: Все ОНМПРЕДПРИНИМАТЕЛЬСТВО\Воронеж.

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

В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:

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

ВЫВОД

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

Председательствующим на голосование вынесен вопрос об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером **36:34:0403031:22** в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 11:

Члены комиссии	За	Против
Кнуров Александр Дмитриевич	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Юсупов Сергей Валентинович	За	

за – 5 членов комиссии;

против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Определить кадастровую стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером **36:34:0403031:22** в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

Вопросы 12-14. Рассмотрение заявления акционерного общества «Павловскагропродукт» (ОГРН 1023601069095, 396420, Воронежская область, Павловский район, г. Павловск, ул. Строительная, 8) от 22.06.2023 № 200 (кадастровые номера 36:20:6200001:5, 36:20:6200001:182, 36:20:6200001:3411).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:20:6200001:5 Воронежская область, р-н Павловский, в границах землепользования Павловского СХТ (г. Павловск, ул. Строительная, 8)
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	9 301 292,00
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	Ассоциация саморегулируемая организация оценщиков «Свободный Оценочный Департамент»
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	ООО Оценочная компания «Легион-Эксперт»
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	2 956 800,00

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:20:6200001:182 Воронежская область, р-н Павловский, в границах землепользования Павловского СХТ (г. Павловск, ул. Строительная, 8)
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	22 494 631,12
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	Ассоциация саморегулируемая организация оценщиков «Свободный Оценочный Департамент»
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	ООО Оценочная компания «Легион-Эксперт»
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	6 089 394,00

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:20:6200001:3411 Воронежская область, р-н Павловский, в границах

	землепользования Павловского СХТ (г. Павловск, ул. Строительная, 8)
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	7 613 771,88
Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.
Сведения о СРО оценщиков, члены которой осуществили определение рыночной стоимости объекта недвижимости	Ассоциация саморегулируемая организация оценщиков «Свободный Оценочный Департамент»
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	ООО Оценочная компания «Легион- Эксперт»
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	2 420 352,00

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

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией администрации Павловского муниципального района Воронежской области (вх. от 10.07.2023 № 52/3-1-22/108), согласно которой администрация Павловского муниципального района Воронежской области считает нецелесообразным уменьшение кадастровой стоимости объектов недвижимости с кадастровыми номерами 36:20:6200001:5, 36:20:6200001:182, 36:20:6200001:3411.

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией ГБУ ВО «ЦГКО ВО» (исх. от 11.07.2023 № 52/3-12/276), согласно которой в Перечне, предоставленном Росреестром,

земельный участок с кадастровым номером 36:20:6200001:5 имел следующий вид использования по документу: «Обеспечение сельскохозяйственного производства». 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 01:180 «Обеспечение сельскохозяйственного производства в целом. Включает коды расчета вида использования 01:181, 01:182», наименование расчетной группы Все ОН\ПРОИЗВОДСТВО\ПРОМГНП;

земельный участок с кадастровым номером 36:20:6200001:182 имел следующий вид использования по документу: «Хранение и переработка сельскохозяйственной продукции». В соответствии с пунктом 55 Методических указаний № П/0336 данный объект оценки в результате группировки отнесен к сегменту 6 «Производственная деятельность» с присвоением кода расчета вида использования 01:150 «Хранение и переработка сельскохозяйственной продукции. Размещение зданий, сооружений, используемых для производства, хранения, первичной и глубокой переработки сельскохозяйственной продукции», наименование расчетной группы Все ОН\ПРОИЗВОДСТВО\ПРОМГНП;

земельный участок с кадастровым номером 36:20:6200001:3411 имел

следующий вид использования по документу: «Хранение и переработка сельскохозяйственной продукции». В соответствии с пунктом 55 Методических указаний № П/0336 данный объект оценки в результате группировки отнесен к сегменту 6 «Производственная деятельность» с присвоением кода расчета вида использования 01:150 «Хранение и переработка сельскохозяйственной продукции. Размещение зданий, сооружений, используемых для производства, хранения, первичной и глубокой переработки сельскохозяйственной продукции», наименование расчетной группы Все ОН \ПРОИЗВОДСТВО\ПРОМ\ГНП.

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

В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:

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

При составлении отчета нарушено требование п. 22б п. 22в ФСО 7 «в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным» и «при проведении оценки должны быть описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов. Использование в расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов должно быть обосновано в отчете об оценке», а также, требование статьи 11 Федерального закона об оценочной деятельности в Российской Федерации № 135-ФЗ, согласно которому, отчет не должен допускать неоднозначного толкования или вводить в заблуждение.

Объекты оценки расположены в районном центре с численностью населения более 20 000 человек, а объекты аналоги расположены на межселенной территории. При расчете корректировки на местоположение (сс. 57, 59, 61) необоснованно применен единый ценностный коэффициент как для объекта оценки, так и для объектов аналогов.

При расчете корректировки на «Расположение относительно крупных автодорог» сс. 57, 59, 61 отчета, для объектов-аналогов № 2 и № 3 без обоснования принимается значение – «В непосредственной близости», тогда как расстояние до региональной дороги более 2 км.

Аналоги № 1 и № 3 не имеют свободного доступа, так как подъезд осуществляется через смежные участки. Не обосновано отсутствие корректировки на свободный доступ к участку.

В таблице 9 на сс. 37 – 40 отчета без обоснования выбраны объекты аналоги с наименьшей удельной стоимостью за квадратный метр.

ВЫВОД

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

Председательствующим на голосование вынесен вопрос об отклонении заявления о пересмотре кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером **36:20:6200001:5**.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 12:

Члены комиссии	За	Против
Кнуров Александр Дмитриевич	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Юсупов Сергей Валентинович	За	

за – 5 членов комиссии;
против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Отклонить заявление.

Председательствующим на голосование вынесен вопрос об отклонении заявления о пересмотре кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером **36:20:6200001:182**.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 13:

Члены комиссии	За	Против
Кнуров Александр Дмитриевич	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Юсупов Сергей Валентинович	За	

за – 5 членов комиссии;
против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Отклонить заявление.

Председательствующим на голосование вынесен вопрос об отклонении заявления о пересмотре кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером **36:20:6200001:3411**.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 14:

Члены комиссии	За	Против
Кнуров Александр Дмитриевич	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Юсупов Сергей Валентинович	За	

за – 5 членов комиссии;

против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Отклонить заявление.

Вопрос 15. Рассмотрение заявления общества с ограниченной ответственностью «Формматериалы» (ОГРН 1023601545956, 394026, г. Воронеж, ул. Антонова-Овсеенко, д. 38) от 22.06.2023 № 201 (кадастровый номер 36:34:0211002:23017).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:34:0211002:23017 Воронежская область, г. Воронеж, ул. Антонова-Овсеенко, уч. 38
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	2 890 238 406,36
Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.
Сведения о СРО оценщиков, члены которой осуществили определение рыночной стоимости объекта недвижимости	Некоммерческое партнерство «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ»
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	ООО «КОНСАЛТ ЧЕРНОЗЕМЬЯ»
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	61 832 498,00

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

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией администрации городского округа город Воронеж (вх. от 30.06.2023 № 52/3-1-22/94), согласно которой администрация городского округа город Воронеж считает нецелесообразным уменьшение кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 36:34:0211002:23017.

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией ГБУ ВО «ЦГКО ВО» (исх. от 11.07.2023 № 52/3-12/276), согласно которой в Перечне, предоставленном Росреестром, земельный участок с кадастровым номером 36:34:0211002:23017 имел следующий вид использования по документу: «для проектирования и строительства многофункционального культурного, спортивно-оздоровительного комплекса». В соответствии с пунктом 44 Приказа Росреестра от 04.08.2021 № П/0336 «Об утверждении Методических указаний о государственной

кадастровой оценке» (Зарегистрировано в Минюсте России 17.12.2021 № 66421) данный объект оценки в результате группировки отнесён к 5 сегменту «Отдых (рекреация)» с присвоением кода расчета вида использования 05:010 «Спорт в целом. Здания, сооружения, помещения, используемые в качестве спортивных клубов, спортивных залов, бассейнов, устройство площадок для занятия спортом и физкультурой (беговые дорожки, спортивные сооружения, теннисные корты, поля для спортивной игры, автодромы, мотодромы, трамплины, трассы и спортивные стрельбища), в том числе водным спортом (причалы и сооружения, необходимые для водных видов спорта и хранения соответствующего инвентаря)», наименование расчетной группы: Все ОН\СОЦ\Воронеж.

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

В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:

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

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

В отчете приведена противоречивая информация об аналоге № 1. Стоимость, указанную в копии объявления (с. 68 отчета) за 1 сотку, оценщик без обоснования принимает как стоимость 75 соток в рамках расчета на с. 75.

В отчете приведена противоречивая информация об аналоге № 2. Вид разрешенного использования, указанный в таблице на с. 47, не соответствует сведениям ЕГРН (кадастровый номер объекта представлен в копии объявления на с. 68).

В отчете приведена противоречивая информация об аналоге № 3. В рамках расчета на с. 47 отчета указана площадь аналога, которая не соответствует площади, указанной в копии объявления на с. 69 отчета.

В отчете приведена противоречивая информация об аналоге № 4. Стоимость, указанную в копии объявления (с.69 отчета) за 1 га, оценщик без обоснования принимает как стоимость 7 га в рамках расчета на с. 47.

В отчете приведена противоречивая информация об аналоге № 5. Вид разрешенного использования, указанный в таблице на с. 47, не соответствует сведениям ЕГРН (кадастровый номер объекта представлен в копии объявления на с. 70). Так же без обоснования в рамках расчета на с. 49 используется площадь, отличная от площади, содержащейся в сведениях ЕГРН (в копии объявления представлен кадастровый номер земельного участка).

Необоснованно применена корректировка на вид использования земельного участка на с. 45 отчета. В рамках расчета оценщик применил корректировку,

актуальную на 01.01.2021 г. Однако в источнике информации, на который ссылается оценщик при выборе коэффициента, в свободном доступе содержатся данные и на 01.01.2022 г.

В отчете в качестве аналогов необоснованно использованы объекты недвижимости с ценообразующими факторами, несопоставимыми с объектом оценки. На с.28 отчета оценщик провел анализ факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости, указав, в том числе, фактор общей площади земельного участка. Однако площадь объекта оценки составляет 763 571 кв.м, площадь аналога № 1 – 7 500 кв.м. (в 102 раза меньше площади объекта оценки), площадь аналога № 2 – 2 100 кв.м. (в 364 раза меньше площади объекта оценки).

При расчете корректировки на площадь на с. 45 отчета оценщик использует устаревший источник информации (2005 г.), что может существенно повлиять на итоговую величину рыночной стоимости объекта оценки.

Период между датой оценки и датой предложения аналога № 3 составляет более 5 лет, что, несмотря на использование корректировки на дату, может существенно исказить итоговую величину рыночной стоимости (с.48).

На сс. 21-22 отчета к основным ценообразующим факторам оценщик относит вид разрешенного использования, при этом в таблице 13 представлен классификатор ВРИ, который не соответствует действующему классификатору видов разрешенного использования.

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 **36:34:0211002:23017**.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 15:

Члены комиссии	За	Против
Кнуров Александр Дмитриевич	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Юсупов Сергей Валентинович	За	

за – 5 членов комиссии;
против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Отклонить заявление.

Вопрос 16. Рассмотрение заявления

23.06.2023 № 202 (кадастровый номер 36:29:0106001:8).

от

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:29:0106001:8 Воронежская область, р-н Таловский, р.п. Таловая, ул. Советская, 168
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	13 492 454,40
Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.
Сведения о СРО оценщиков, члены которой осуществили определение рыночной стоимости объекта недвижимости	Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков (СМАО)
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	Частнопрактикующий оценщик Трюшникова Юлия Александровна
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	7 214 800,00

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

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией ГБУ ВО «ЦГКО ВО» (исх. от 11.07.2023 № 52/3-12/276), согласно которой в Перечне, предоставленном Росреестром, земельный участок с кадастровым номером 36:29:0106001:8 имел следующий вид использования по документу: «для общественно-деловых целей». В соответствии с пунктом 55 Методических указаний № П/0336 данный объект оценки в результате группировки отнесён к 4 сегменту «Предпринимательство» с присвоением кода расчета вида использования 04:010 «Деловое управление. Здания, сооружения, помещения, используемые с целью размещения объектов управленческой деятельности, не связанной с государственным или муниципальным управлением и оказанием услуг, а также с целью обеспечения совершения сделок, не требующих передачи товара в момент их совершения между организациями, в том числе биржевая деятельность (за исключением банковской и страховой деятельности)», наименование расчетной подгруппы: Все ОНПРЕДПРИНИМАТЕЛЬСТВО\Прочие ГНП.

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

В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:

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

ВЫВОД

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

Председательствующим на голосование вынесен вопрос об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером **36:29:0106001:8** в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 16:

Члены комиссии	За	Против
Кнуров Александр Дмитриевич	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Юсупов Сергей Валентинович	За	

за – 5 членов комиссии;
против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Определить кадастровую стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером **36:29:0106001:8** в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

Вопрос 17. Рассмотрение заявления от 23.06.2023 № 203 (кадастровый номер 36:33:0002404:1952).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:33:0002404:1952 Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Космонавтов, 23/1
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	1 382 030,00
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	771 600,00

отчете об оценке (руб.)

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

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией ГБУ ВО «ЦГКО ВО» (исх. от 11.07.2023 № 52/3-12/276), согласно которой в Перечне, предоставленном Росреестром, земельный участок с кадастровым номером 36:33:0002404:1952 имел следующий вид использования по документу: «эксплуатация аптечного пункта». В соответствии с пунктом 55 Методических указаний № П/0336 данный объект оценки в результате группировки отнесен к 4 сегменту «Предпринимательство» с присвоением кода расчета вида использования 04:040 «Магазины. Здания, сооружения, помещения, предназначенные для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5 000 кв. м», наименование расчетной подгруппы: Все ОНПРЕДПРИНИМАТЕЛЬСТВО\6 ГНП.

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

В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:

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

ВЫВОД

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

Председательствующим на голосование вынесен вопрос об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером **36:33:0002404:1952** в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 17:

Члены комиссии	За	Против
Кнуров Александр Дмитриевич	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Юсупов Сергей Валентинович	За	

за – 5 членов комиссии;
против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Определить кадастровую стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером **36:33:0002404:1952** в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

Вопрос 18. Рассмотрение заявления общества с ограниченной ответственностью «Павловск-АТБ» (ОГРН 1093620000374, 396420, Воронежская область, г. Павловск, территория промзона Павловск-Калач, зд. 60, корп. 1) от 23.06.2023 № 204 (кадастровый номер 36:03:0100013:110).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Здание
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:03:0100013:110 Воронежская область, р-н Богучарский, г. Богучар, проспект 50-летия Победы, д.6
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	10 304 247,63
Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.
Сведения о СРО оценщиков, члены которой осуществили определение рыночной стоимости объекта недвижимости	Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков (СМАО)
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	Частнопрактикующий оценщик Трюшниковая Юлия Александровна
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	6 351 000,00

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

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией ГБУ ВО «ЦГКО ВО» (исх. от 11.07.2023 № 52/3-12/276), согласно которой в Перечне, предоставленном Росреестром, объект капитального строительства с кадастровым номером 36:03:0100013:110 содержал следующую информацию о наименовании объекта: «Сблокированное нежилое здание», вид объекта недвижимости – здание; год завершения строительства – 2013 г., этажность – 2, в том числе подземных - 0, материал стен – Из мелких бетонных блоков, класс конструктивной системы – КС-3, группа капитальности – I и (или) II.

В соответствии с пунктом 55 Методических указаний № П/0336 данный объект оценки в результате группировки отнесен к группе 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\Затратный подход.

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

В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:

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

При составлении отчета нарушено требование 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 ходе применения корректировки на местоположение (расположение в населенном пункте) оценщик необоснованно относит объект оценки и объекты аналоги к разным типовым зонам (с. 51).

На с. 51 при проведении корректировки на численность населения допущены арифметические ошибки.

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 **36:03:0100013:110**.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 18:

Члены комиссии	За	Против
Кнуров Александр Дмитриевич	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Юсупов Сергей Валентинович	За	

за – 5 членов комиссии;
против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Отклонить заявление.

Вопрос 19. Рассмотрение заявления закрытого акционерного общества «ПМК-4» (ОГРН 1023601539610, 394026, г. Воронеж, ул. Машиностроителей, д. 2) от 23.06.2023 № 205 (кадастровый номер 36:34:0209015:12).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:34:0209015:12 Воронежская область, г. Воронеж, ул. Машиностроителей, 2

Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	17 610 384,40
Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.
Сведения о СРО оценщиков, члены которой осуществили определение рыночной стоимости объекта недвижимости	Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков (СМАО)
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	Частнопрактикующий оценщик Трюшникова Юлия Александровна
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	14 102 000,00

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

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией администрации городского округа город Воронеж (вх. от 30.06.2023 № 52/3-1-22/94), согласно которой администрация городского округа город Воронеж считает нецелесообразным уменьшение кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 36:34:0209015:12.

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией ГБУ ВО «ЦГКО ВО» (исх. от 11.07.2023 № 52/3-12/276), согласно которой в Перечне, предоставленном Росреестром, земельный участок с кадастровым номером 36:34:0209015:12 имел следующий вид использования по документу: «Производственная база». В соответствии с пунктом 55 Методических указаний № П/0336 данный объект оценки в результате группировки отнесён к 6 сегменту «Производственная деятельность» с присвоением кода расчета вида использования 06:000 «Производственная деятельность», наименование расчетной подгруппы: Все ОН\ПРОИЗВОДСТВО\ПРОМ\Воронеж.

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

В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:

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

ВЫВОД

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

Председательствующим на голосование вынесен вопрос об определении

кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером **36:34:0209015:12** в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 19:

Члены комиссии	За	Против
Кнуров Александр Дмитриевич	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Юсупов Сергей Валентинович	За	

за – 5 членов комиссии;
против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Определить кадастровую стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером **36:34:0209015:12** в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

Вопрос 20. Рассмотрение заявления

от 23.06.2023 № 206

(кадастровый номер 36:23:0104006:84).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Здание
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:23:0104006:84 Воронежская область, р-н Поворинский, г. Поворино, ул. Народная, 101
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	14 577 155,72
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.)	10 141 000,00

С.В. Юсупов сообщил, что состав документов, поданных в комиссию, соответствует перечню документов, определенному частью 9 статьи 22

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

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией ГБУ ВО «ЦГКО ВО» (исх. от 11.07.2023 № 52/3-12/276), согласно которой в Перечне, предоставленном Росреестром, объект капитального строительства с кадастровым номером 36:23:0104006:84 содержал следующую информацию о наименовании объекта: «Здание магазина», вид объекта недвижимости – здание; год завершения строительства – 2017 г., этажность – 2, в том числе подземных - 0, материал стен – Кирпичные; Из мелких бетонных блоков, класс конструктивной системы – КС-1; КС-3, группа капитальности – I; I и (или) II.

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\Затратный подход.

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

В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:

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

ВЫВОД

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

Председательствующим на голосование вынесен вопрос об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером **36:23:0104006:84** в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 20:

Члены комиссии	За	Против
Кнуров Александр Дмитриевич	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Юсупов Сергей Валентинович	За	

за – 5 членов комиссии;
против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Определить кадастровую стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером **36:23:0104006:84** в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

Вопрос 21. Рассмотрение заявления

от 26.06.2023 № 209 (кадастровый номер 36:11:0100064:190).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:11:0100064:190 Воронежская область, р-н Каменский, п.г.т. Каменка, ул. Россошанская, 2а
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	365 243,58
Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.
Сведения о СРО оценщиков, члены которой осуществили определение рыночной стоимости объекта недвижимости	Некоммерческое партнерство «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ»
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	ООО Консалтинговая компания «Воронеж-Кадастр»
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	106 000,00

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

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией ГБУ ВО «ЦГКО ВО» (исх. от 11.07.2023 № 52/3-12/276), согласно которой в Перечне, предоставленном Росреестром, земельный участок с кадастровым номером 36:11:0100064:190 имел следующий вид использования по документу: «Магазины». В соответствии с пунктом 55 Методических указаний № П/0336 данный объект оценки в результате группировки отнесён к 4 сегменту «Предпринимательство» с присвоением кода расчета вида использования 04:040 «Магазины. Здания, сооружения, помещения, предназначенные для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000кв.м», наименование расчетной подгруппы: Все ОНПРЕДПРИНИМАТЕЛЬСТВОПрочие 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 **36:11:0100064:190** в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 21:

Члены комиссии	За	Против
Кнуров Александр Дмитриевич	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Юсупов Сергей Валентинович	За	

за – 5 членов комиссии;
против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Определить кадастровую стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером **36:11:0100064:190** в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

Вопрос 22. Рассмотрение заявления общества с ограниченной ответственностью «ЭкоСФЕРА» (ОГРН 1073667000362, 394036, г. Воронеж, ул. Сакко и Ванцетти, д. 69, пом. Нежилое, офис 7В) от 27.06.2023 № 210 (кадастровый номер 36:28:8400013:36).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:28:8400013:36 Воронежская область, р-н Семилукский, п/пос Девицкое, отработанные отвалы рудника «Средний» западнее существующего полигона по захоронению твердых бытовых и нетоксичных промышленных отходов
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	41 810 530,30
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	Межрегиональная саморегулируемая некоммерческая организация – Некоммерческое партнерство «Общество профессиональных экспертов и оценщиков»
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	ООО «Воронежский центр судебной экспертизы»
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	24 193 000,00

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

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией ГБУ ВО «ЦГКО ВО» (исх. от 11.07.2023 № 52/3-12/276), согласно которой в Перечне, предоставленном Росреестром, объект недвижимости с кадастровым номером 36:28:8400013:36 имел следующий вид использования по документу: «для эксплуатации сооружения площадка полигон твёрдых бытовых отходов». В соответствии с пунктом 44 Приказа Росреестра от 04.08.2021 № П/0336 «Об утверждении Методических указаний о государственной кадастровой оценке» (Зарегистрировано в Минюсте России 17.12.2021 № 66421) данный объект оценки в результате группировки отнесён к 12 сегменту «Специальная деятельность. Размещение объектов размещения отходов, захоронения, хранения, обезвреживания отходов (скотомогильников, мусоросжигательных и мусороперерабатывающих заводов), объектов по сортировке бытового мусора и отходов, мест сбора вещей для их вторичной переработки», наименование расчетной группы: Все ОН\МС.

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

В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:

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

ВЫВОД

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

Председательствующим на голосование вынесен вопрос об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером **36:28:8400013:36** в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 22:

Члены комиссии	За	Против
Кнуров Александр Дмитриевич	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Юсупов Сергей Валентинович	За	

за – 5 членов комиссии;
против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Определить кадастровую стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером **36:28:8400013:36** в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

Вопросы 23-24. Рассмотрение заявления общества с ограниченной ответственностью «Воронежский завод стальных труб» (ОГРН 1163668062172, 394028, г. Воронеж, проезд Монтажный, д. 5п) от 29.06.2023 № 213 (кадастровые номера 36:34:0305006:58, 36:34:0305006:679).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:34:0305006:58 Воронежская область, г. Воронеж, проезд Монтажный, 5п
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	15 764 394,24
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 организация «Региональная ассоциация оценщиков»
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	ООО НК «Конус-В»
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	9 593 200,00

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:34:0305006:679 Воронежская область, г. Воронеж, проезд Монтажный, 5
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	24 035 193,84
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 организация «Региональная ассоциация оценщиков»
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	ООО НК «Конус-В»
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	14 601 700,00

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

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией администрации городского округа город Воронеж (вх. от 04.07.2023 № 52/3-1-22/100), согласно которой администрация городского округа город Воронеж считает нецелесообразным уменьшение кадастровой стоимости объектов недвижимости с кадастровыми номерами 36:34:0305006:58, 36:34:0305006:679.

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией ГБУ ВО «ЦГКО ВО» (исх. от 11.07.2023 № 52/3-12/276), согласно которой в Перечне, предоставленном Росреестром,

земельный участок с кадастровым номером 36:34:0305006:58 имел следующий вид использования по документу: «Складская база». В соответствии с пунктом 44 Приказа Росреестра от 04.08.2021 № П/0336 «Об утверждении Методических указаний о государственной кадастровой оценке» (Зарегистрировано в Минюсте России 17.12.2021 № 66421) данный объект оценки в результате группировки отнесён к 6 сегменту «Производственная деятельность» с присвоением кода расчета вида использования 06:090 «Склады. Размещение сооружений, имеющих назначение по временному хранению, распределению и перевалке грузов (за исключением хранения стратегических запасов), не являющихся частями производственных комплексов, на которых был создан груз: промышленные базы, склады, погрузочные терминалы и доки, за исключением железнодорожных перевалочных складов», наименование расчетной группы: Все ОНПРОИЗВОДСТВО\ПРОМ\Воронеж;

земельный участок с кадастровым номером 36:34:0305006:679 имел следующий вид использования по документу: «Производственная база». В соответствии с пунктом 44 Приказа Росреестра от 04.08.2021 № П/0336 «Об утверждении Методических указаний о государственной кадастровой оценке» (Зарегистрировано в Минюсте России 17.12.2021 № 66421) данный объект оценки в результате группировки отнесён к 6 сегменту «Производственная деятельность» с присвоением кода расчета вида использования 06:000 «Производственная деятельность», наименование расчетной группы: Все ОНПРОИЗВОДСТВО\ПРОМ\Воронеж.

Кадастровая стоимость данного объекта рассчитывалась сравнительным подходом (применение обосновано достаточным количеством информации об

объектах-аналогах и о ценообразующих факторах) методом статистического (регрессионного) моделирования.

В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:

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 **36:34:0305006:58** в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 23:

Члены комиссии	За	Против
Кнуров Александр Дмитриевич	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Юсупов Сергей Валентинович	За	

за – 5 членов комиссии;
против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Определить кадастровую стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером **36:34:0305006:58** 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 **36:34:0305006:679** в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 24:

Члены комиссии	За	Против
Кнуров Александр Дмитриевич	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Юсупов Сергей Валентинович	За	

за – 5 членов комиссии;
против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Определить кадастровую стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером **36:34:0305006:679** в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

Вопрос 25. Рассмотрение заявления акционерного общества «Экспериментальный машиностроительный завод «Лиски-Металлист» (ОГРН 1023601510503, 397902, Воронежская область, г. Лиски, ул. Воронежская, д. 27, офис 23) от 29.06.2023 № 214 (кадастровый номер 36:14:0014301:104).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:14:0014301:104 Воронежская область, р-н Лискинский, г. Лиски, ул. Воронежская, 27
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	100 716 783,42
Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.
Сведения о СРО оценщиков, члены которой осуществили определение рыночной стоимости объекта недвижимости	Саморегулируемая организация «Региональная ассоциация оценщиков»
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	ООО НК «Конус-В»
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	34 264 700,00

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

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией ГБУ ВО «ЦГКО ВО» (исх. от 11.07.2023 № 52/3-12/276), согласно которой в Перечне, предоставленном Росреестром, земельный участок с кадастровым номером 36:14:0014301:104 имел следующий вид использования по документу: «под размещение производственной базы». 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 06:000 «Производственная деятельность», наименование расчетной подгруппы: Все ОНПРОИЗВОДСТВОПРОМГНП.

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

моделирования.

В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:

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

При составлении отчета нарушено требование 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. 41 отчета в разделе анализа данных о ценах сделок и предложений земельных участков под индустриальную застройку оценщик указывает основные критерии отбора аналогов, в том числе по площади земельного участка с разницей не более чем в 5 раз. Однако большинство аналогов представленных в таблице 5.6 существенно отличаются по площади.

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 **36:14:0014301:104**.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 25:

Члены комиссии	За	Против
Кнуров Александр Дмитриевич	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Юсупов Сергей Валентинович	За	

за – 5 членов комиссии;
против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Отклонить заявление.

Вопрос 26. Рассмотрение заявления

от 29.06.2023 № 215 (кадастровый номер 36:34:0201081:337).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Кадастровый номер объекта	36:34:0201081:337

недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	Воронежская область, г. Воронеж, ул. 65 лет Победы, ул. Независимости
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	62 964 930,00
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 «Региональная ассоциация оценщиков»
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	ООО НК «Конус-В»
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	49 711 400,00

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

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией администрации городского округа город Воронеж (вх. от 04.07.2023 № 52/3-1-22/100), согласно которой администрация городского округа город Воронеж считает нецелесообразным уменьшение кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 36:34:0201081:337.

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией ГБУ ВО «ЦГКО ВО» (исх. от 11.07.2023 № 52/3-12/276), согласно которой в Перечне, предоставленном Росреестром, земельный участок с кадастровым номером 36:34:0201081:337 имел следующий вид использования по документу: «Магазины». В соответствии с пунктом 55 Методических указаний № П/0336 данный объект оценки в результате группировки отнесён к 4 сегменту «Предпринимательство» с присвоением кода расчета вида использования 04:040 «Магазины. Здания, сооружения, помещения, предназначенные для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв.м», наименование расчетной подгруппы: Все ОНПРЕДПРИНИМАТЕЛЬСТВО\Воронеж.

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

В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:

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

ВЫВОД

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

Председательствующим на голосование вынесен вопрос об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером **36:34:0201081:337** в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 26:

Члены комиссии	За	Против
Кнуров Александр Дмитриевич	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Юсупов Сергей Валентинович	За	

за – 5 членов комиссии;
против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Определить кадастровую стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером **36:34:0201081:337** в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

Вопрос 27. Рассмотрение заявления общества с ограниченной ответственностью «ЕвроХим Трейдинг Рус» Обособленное структурное подразделение в с. Воронцовка (ОГРН 1157746926480, 396440, Воронежская область, Павловский район, с. Воронцовка, ст. Шипов лес, д. 4а) от 04.07.2023 № 220 (кадастровый номер 36:20:5800009:16).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:20:5800009:16 Воронежская область, р-н Павловский, с. Воронцовка, ст. Шипов лес, д. 4а
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	17 441 320,00
Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.
Сведения о СРО оценщиков, члены которой осуществили определение рыночной стоимости объекта недвижимости	Саморегулируемая организация Ассоциация «Русское общество оценщиков»

Сведения об оценщике, выполнившем отчет	ОАО «Воронежстройинформ»
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	12 900 705,00

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

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией администрации Павловского муниципального района Воронежской области (вх. от 10.07.2023 № 52/3-1-22/107), согласно которой администрация Павловского муниципального района Воронежской области считает нецелесообразным уменьшение кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 36:20:5800009:16.

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией ГБУ ВО «ЦГКО ВО» (исх. от 11.07.2023 № 52/3-12/276), согласно которой в Перечне, предоставленном Росреестром, земельный участок с кадастровым номером 36:20:5800009:16 имел следующий вид использования по документу: «занятый складскими помещениями и территорией, необходимой для их использования». В соответствии с пунктом 55 Методических указаний № П/0336 данный объект оценки в результате группировки отнесен к сегменту 6 «Производственная деятельность» с присвоением кода расчета вида использования 06:090 «Склады. Размещение сооружений, имеющих назначение по временному хранению, распределению и перевалке грузов (за исключением хранения стратегических запасов), не являющихся частями производственных комплексов, на которых был создан груз: промышленные базы, склады, погрузочные терминалы и доки, за исключением железнодорожных перевалочных складов», наименование расчетной группы Все ОН\ПРОИЗВОДСТВО\ПРОМСНП.

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

В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:

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

ВЫВОД

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

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 ОАО «Воронежстройинформ».

Председательствующим на голосование вынесен вопрос об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером **36:20:5800009:16** в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 27:

Члены комиссии	За	Против
Кнуров Александр Дмитриевич	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	-	-
Юсупов Сергей Валентинович	За	

за – 4 члена комиссии;

против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Определить кадастровую стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером **36:20:5800009:16** в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

Вопрос 28. Рассмотрение заявления общества с ограниченной ответственностью УК «Жилпроект» (ОГРН 1023602617830, г. Воронеж, 394036, ул. Фридриха Энгельса, 336) от 03.07.2023 № 218 (кадастровый номер 36:34:0304004:2245).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Здание
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:34:0304004:2245 Воронежская область, г. Воронеж, пр-т Ленинский, 1д
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	354 235 120,98
Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.
Сведения о СРО оценщиков, члены которой осуществили определение рыночной стоимости объекта недвижимости	Некоммерческое партнерство саморегулируемой организации «Деловой союз оценщиков»
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	ООО «Правовой Центр Дивиус»
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	254 018 000,00

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

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией администрации городского округа город Воронеж (вх. от 07.07.2023 № 52/3-1-22/104), согласно которой администрация городского округа город Воронеж считает нецелесообразным уменьшение кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 36:34:0304004:2245.

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией ГБУ ВО «ЦГКО ВО» (исх. от 11.07.2023 № 52/3-12/276), согласно которой в Перечне, предоставленном Росреестром, объект недвижимости с кадастровым номером 36:34:0304004:2245 содержит сведения о наименовании – «нежилое здание»; год завершения строительства – 2017 г., количество этажей - 5, материал стен – из мелких бетонных блоков, класс конструктивной системы – КС-3, группа капитальности – I и (или) II. В результате группировки объект отнесен к группе Все ОНЛОЗС\Затратный подход, код подгруппы: 0403.

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

В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:

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 **36:34:0304004:2245** в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 28:

Члены комиссии	За	Против
Кнуров Александр Дмитриевич	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Юсупов Сергей Валентинович	За	

за – 5 членов комиссии;
против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Определить кадастровую стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером **36:34:0304004:2245** в размере рыночной стоимости объекта

недвижимости, установленной в отчете об оценке.

Вопрос 29. Рассмотрение заявления

от 04.07.2023 № 221 (кадастровый номер 36:16:0101007:389).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:16:0101007:389 Воронежская область, р-н Новоусманский, с.Новая Усмань, ул. Солнечная
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	6 762 748,20
Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.
Сведения о СРО оценщиков, члены которой осуществили определение рыночной стоимости объекта недвижимости	Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков (СМАО)
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	Частнопрактикующий оценщик Трюшникова Юлия Александровна
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	3 834 500,00

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

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией администрации Новоусманского муниципального района Воронежской области (вх. от 10.07.2023 № 52/3-1-22/106), согласно которой администрация Новоусманского муниципального района Воронежской области не возражает против снижения кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 36:16:0101007:389.

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией ГБУ ВО «ЦГКО ВО» (исх. от 11.07.2023 № 52/3-12/276), согласно которой в Перечне, предоставленном Росреестром, земельный участок с кадастровым номером 36:16:0101007:389 имел следующий вид использования по документу: «Для размещения существующего мельничного комплекса». 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 01:150 «Хранение и переработка сельскохозяйственной продукции. Размещение зданий, сооружений, используемых для производства, хранения, первичной и глубокой переработки сельскохозяйственной продукции»,

наименование расчетной группы Все ОН \ПРОИЗВОДСТВОПРОМГНП.

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

В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:

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

ВЫВОД

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

Председательствующим на голосование вынесен вопрос об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером **36:16:0101007:389** в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 29:

Члены комиссии	За	Против
Кнуров Александр Дмитриевич	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Юсупов Сергей Валентинович	За	

за – 5 членов комиссии;

против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Определить кадастровую стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером **36:16:0101007:389** в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

Вопрос 30. Рассмотрение заявления

от 04.07.2023 № 222 (кадастровый номер 36:16:0101002:50).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:16:0101002:50 Воронежская область, р-н Новоусманский, с. Новая Усмань, ул. Советская, 114а
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	6 772 701,76
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.)	4 013 900,00

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

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией администрации Новоусманского муниципального района Воронежской области (вх. от 10.07.2023 № 52/3-1-22/106), согласно которой администрация Новоусманского муниципального района Воронежской области не возражает против снижения кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 36:16:0101002:50.

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией ГБУ ВО «ЦГКО ВО» (исх. от 11.07.2023 № 52/3-12/276), согласно которой в Перечне, предоставленном Росреестром, земельный участок с кадастровым номером 36:16:0101002:50 имел следующий вид использования по документу: «Для размещения дома животноводов». В соответствии с пунктом 55 Методических указаний № П/0336 данный объект оценки в результате группировки отнесен к 4 сегменту «Предпринимательство» с присвоением кода расчета вида использования 01:183 «Обеспечение сельскохозяйственного производства. Размещение административных, бытовых и хозяйственно-бытовых зданий и сооружений, объектов общественного питания», наименование расчетной подгруппы: Все ОНПРЕДПРИНИМАТЕЛЬСТВО6 ГНП.

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

В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:

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

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

Значение площади оцениваемого объекта, указанное в отчете (сс. 4-6, 10,17,43,44,50) не соответствует данным Росреестра (с. 15).

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.

При определении корректировки на расположение в пределах населенного пункта не учтено расположение объектов-аналогов №№ 2,3 в окружении индивидуальной жилой застройки, тогда как данный фактор учтен для объекта оценки и для объекта-аналога №1 (сс. 43, 45 – 46).

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 **36:16:0101002:50**.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 30:

Члены комиссии	За	Против
Кнуров Александр Дмитриевич	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Юсупов Сергей Валентинович	За	

за – 5 членов комиссии;
против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Отклонить заявление.

Вопрос 31. Рассмотрение заявления

от 04.07.2023 № 223 (кадастровый номер 36:16:0101007:1064).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:16:0101007:1064 Воронежская область, р-н Новоусманский, с. Новая Усмань, ул. Солнечная, 28г
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	2 341 473,63
Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.

Сведения о СРО оценщиков, члены которой осуществили определение рыночной стоимости объекта недвижимости	Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков (СМАО)
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	Частнопрактикующий оценщик Трюшникова Юлия Александровна
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	1 511 100,00

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

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией администрации Новоусманского муниципального района Воронежской области (вх. от 10.07.2023 № 52/3-1-22/106), согласно которой администрация Новоусманского муниципального района Воронежской области не возражает против снижения кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 36:16:0101007:1064.

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией ГБУ ВО «ЦГКО ВО» (исх. от 11.07.2023 № 52/3-12/276), согласно которой в Перечне, предоставленном Росреестром, земельный участок с кадастровым номером 36:16:0101007:1064 имел следующий вид использования по документу: «Для размещения производственных объектов». В соответствии с пунктом 55 Методических указаний № П/0336 данный объект оценки в результате группировки отнесен к сегменту б «Производственная деятельность» с присвоением кода расчета вида использования 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 объектах-аналогах и о ценообразующих факторах) методом статистического (регрессионного) моделирования.

В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:

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

ВЫВОД

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

Председательствующим на голосование вынесен вопрос об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером **36:16:0101007:1064** в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 31:

Члены комиссии	За	Против
Кнуров Александр Дмитриевич	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Юсупов Сергей Валентинович	За	

за – 5 членов комиссии;
против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Определить кадастровую стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером **36:16:0101007:1064** в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

Вопрос 32. Рассмотрение заявления

от

05.07.2023 № 224 (кадастровый номер 36:22:0100016:116).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Здание
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:22:0100016:116 Воронежская область, Петропавловский муниципальный район, Петропавловское сельское поселение, с. Петропавловка, ул. 50 лет Октября, 67а
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	5 483 503,12
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	Некоммерческое партнерство саморегулируемой организации «Деловой союз оценщиков»
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	ООО «Статус»
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	3 971 000,00

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

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией

ГБУ ВО «ЦГКО ВО» (исх. от 11.07.2023 № 52/3-12/276), согласно которой в Перечне, предоставленном Росреестром, объект недвижимости с кадастровым номером 36:22:0100016:116 содержал сведения о наименовании: «магазин», площадь – 249,4 кв. м., год ввода в эксплуатацию – 2020 г., этажность – 1, количество подземных этажей – 0, материал стен - Смешанные, класс конструктивной системы - КС-3, группа капитальности – II, III. В результате группировки объект отнесен к группе ОЗС\Затратный подход\ 0401.01.02 Магазины 1-2 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 **36:22:0100016:116** в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 32:

Члены комиссии	За	Против
Кнуров Александр Дмитриевич	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Юсупов Сергей Валентинович	За	

за – 5 членов комиссии;
против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Определить кадастровую стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером **36:22:0100016:116** в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

Вопрос 33. Рассмотрение заявления общества с ограниченной ответственностью «Хозторг» (ОГРН 1053600014192, 394038, г. Воронеж, ул. Богачева, д.1а) от 05.07.2023 № 225 (кадастровый номер 36:34:0507020:51).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:34:0507020:51 Воронежская область, г. Воронеж, ул. Богачева,1а
Кадастровая стоимость объекта	34 870 095,04

недвижимости (руб.)	
Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.
Сведения о СРО оценщиков, члены которой осуществили определение рыночной стоимости объекта недвижимости	Саморегулируемая организация «Региональная ассоциация оценщиков»
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	ООО НК «Конус-В»
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	18 930 600,00

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

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией администрации городского округа город Воронеж (вх. от 11.07.2023 № 52/3-1-22/110), согласно которой администрация городского округа город Воронеж считает нецелесообразным уменьшение кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 36:34:0507020:51.

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией ГБУ ВО «ЦГКО ВО» (исх. от 11.07.2023 № 52/3-12/276), согласно которой в Перечне, предоставленном Росреестром, земельный участок с кадастровым номером 36:34:0507020:51 имел следующий вид использования по документу: «Складская база». В соответствии с пунктом 55 Методических указаний № П/0336 данный объект оценки в результате группировки отнесён к 6 сегменту «Производственная деятельность» с присвоением кода расчета вида использования 06:090 «Склады. Размещение сооружений, имеющих назначение по временному хранению, распределению и перевалке грузов (за исключением хранения стратегических запасов), не являющихся частями производственных комплексов, на которых был создан груз: промышленные базы, склады, погрузочные терминалы и доки, за исключением железнодорожных перевалочных складов», наименование расчетной подгруппы: Все ОНПРОИЗВОДСТВОПРОМВоронеж.

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

В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:

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

ВЫВОД

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

Председательствующим на голосование вынесен вопрос об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером **36:34:0507020:51** в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 33:

Члены комиссии	За	Против
Кнуров Александр Дмитриевич	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Юсупов Сергей Валентинович	За	

за – 5 членов комиссии;

против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Определить кадастровую стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером **36:34:0507020:51** в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

Вопрос 34. Рассмотрение заявления индивидуального предпринимателя Собового Романа Игоревича (ОГНИП 319366800017712, 394053, г. Воронеж, ул. 60-летия ВЛКСМ, д. 9, кв. 240) от 05.07.2023 № 226 (кадастровый номер 36:34:0206001:14).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:34:0206001:14 Воронежская область, г. Воронеж, ул. Хользунова, 10а
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	24 178 336,00
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 «Региональная ассоциация оценщиков»
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	ООО НК «Конус-В»
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	16 804 500,00

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

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией администрации городского округа город Воронеж (вх. от 11.07.2023 № 52/3-1-22/110), согласно которой администрация городского округа город Воронеж считает нецелесообразным уменьшение кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 36:34:0206001:14.

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией ГБУ ВО «ЦГКО ВО» (исх. от 11.07.2023 № 52/3-12/276), согласно которой в Перечне, предоставленном Росреестром, земельный участок с кадастровым номером 36:34:0206001:14 имел следующий вид использования по документу: «Производственная база». В соответствии с пунктом 44 Приказа Росреестра от 04.08.2021 № П/0336 «Об утверждении Методических указаний о государственной кадастровой оценке» (Зарегистрировано в Минюсте России 17.12.2021 № 66421) данный объект оценки в результате группировки отнесён к 6 сегменту «Производственная деятельность» с присвоением кода расчета вида использования 06:000 «Производственная деятельность», наименование расчетной группы: Все ОНПРОИЗВОДСТВО\ПРОМ\Воронеж.

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

В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:

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 **36:34:0206001:14** в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 34:

Члены комиссии	За	Против
Кнуров Александр Дмитриевич	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Юсупов Сергей Валентинович	За	

за – 5 членов комиссии;
против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Определить кадастровую стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером **36:34:0206001:14** в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

Вопрос 35. Рассмотрение заявления акционерного общества «Галерея Чижова» (ОГРН 1063667262394, 394018, г. Воронеж, ул. Кольцовская, д. 35) от 05.07.2023 № 227 (кадастровый номер 36:34:0507020:44).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:34:0507020:44 Воронежская область, г. Воронеж, ул. Богачева, 1б
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	9 917 359,26
Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.
Сведения о СРО оценщиков, члены которой осуществили определение рыночной стоимости объекта недвижимости	Саморегулируемая организация Ассоциация «Русское общество оценщиков»
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	ООО «ФИНКОН-ЭКСПЕРТ»
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	7 285 900,00

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

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией администрации городского округа город Воронеж (вх. от 11.07.2023 № 52/3-1-22/110), согласно которой администрация городского округа город Воронеж считает нецелесообразным уменьшение кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 36:34:0507020:44.

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией ГБУ ВО «ЦГКО ВО» (исх. от 11.07.2023 № 52/3-12/276), согласно которой в Перечне, предоставленном Росреестром, земельный участок с кадастровым номером 36:34:0507020:44 имел следующий вид использования по документу: «Административное здание». В соответствии с пунктом 55 Методических указаний № П/0336 данный объект оценки в результате группировки отнесён к 4 сегменту «Предпринимательство» с присвоением кода расчета вида использования 04:010 «Деловое управление. Здания, сооружения, помещения, используемые с целью

размещения объектов управленческой деятельности, не связанной с государственным или муниципальным управлением и оказанием услуг, а также с целью обеспечения совершения сделок, не требующих передачи товара в момент их совершения между организациями, в том числе биржевая деятельность (за исключением банковской и страховой деятельности)», наименование расчетной подгруппы: Все ОНПРЕДПРИНИМАТЕЛЬСТВО\Воронеж.

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

В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:

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

ВЫВОД

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

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

Председательствующим на голосование вынесен вопрос об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером **36:34:0507020:44** в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 35:

Члены комиссии	За	Против
Кнуров Александр Дмитриевич	За	
Сенцова Марина Владимировна	-	-
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Юсупов Сергей Валентинович	За	

за – 4 члена комиссии;
против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Определить кадастровую стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером **36:34:0507020:44** в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

Вопрос 36. Рассмотрение заявления общества с ограниченной ответственностью «Стройсантехмонтаж» (ОГРН 1063667287155, 396048, Воронежская область, Рамонский район, д. Кривоборье, ул. Песчаная, д. 27А, офис 1) от 05.07.2023 № 228 (кадастровый номер 36:25:6945006:280).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:25:6945006:280 Воронежская область, Рамонский р-н, д. Кривоборье, ул. Песчаная, примерно в 600 м по направлению на запад от ориентира жилой дом №57, расположенного за пределами участка
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	15 298 554,88
Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.
Сведения о СРО оценщиков, члены которой осуществили определение рыночной стоимости объекта недвижимости	Ассоциация «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет»
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	ООО «Эстим-Такс»
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	9 072 000,00

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

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией ГБУ ВО «ЦГКО ВО» (исх. от 11.07.2023 № 52/3-12/276), согласно которой в Перечне, предоставленном Росреестром, земельный участок с кадастровым номером 36:25:6945006:280 имел следующий вид использования по документу: «Для сельскохозяйственного производства». 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 01:180 «Обеспечение сельскохозяйственного производства в целом. Включает коды расчета вида использования 01:181, 01:182», наименование расчетной группы Все ОН\ПРОИЗВОДСТВОПРОМСНП.

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

В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:

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

ВЫВОД

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

Председательствующим на голосование вынесен вопрос об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером **36:25:6945006:280** в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 36:

Члены комиссии	За	Против
Кнуров Александр Дмитриевич	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Юсупов Сергей Валентинович	За	

за – 5 членов комиссии;
против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Определить кадастровую стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером **36:25:6945006:280** в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

Вопрос 37. Рассмотрение заявления

от 06.07.2023 № 229

(кадастровый номер 36:05:0100080:266).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Здание
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:05:0100080:266 Воронежская область, Бутурлиновский район, г. Бутурлиновка, ул. Карла Маркса, 39
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	11 175 967,16
Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.
Сведения о СРО оценщиков, члены	Саморегулируемая межрегиональная

которой осуществили определение рыночной стоимости объекта недвижимости	ассоциация оценщиков (СМАО)
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	Частнопрактикующий оценщик Трюшникова Юлия Александровна
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	7 044 000,00

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

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией ГБУ ВО «ЦГКО ВО» (исх. от 11.07.2023 № 52/3-12/276), согласно которой в Перечне, предоставленном Росреестром, объект недвижимости с кадастровым номером 36:05:0100080:266 содержал сведения о наименовании – «нежилое здание»; год завершения строительства – 2019 г., количество этажей - 1, материал стен – каркасно-панельные, класс конструктивной системы – КС-3, группа капитальности – II и (или) III. В результате группировки объект отнесён к группе Все ОН\ОЗС\Затратный подход, код подгруппы: 0402.

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

В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:

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

ВЫВОД

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

Председательствующим на голосование вынесен вопрос об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером **36:05:0100080:266** в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 37:

Члены комиссии	За	Против
Кнуров Александр Дмитриевич	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Юсупов Сергей Валентинович	За	

за – 5 членов комиссии;
против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Определить кадастровую стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером **36:05:0100080:266** в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

Вопрос 38. Рассмотрение заявления

от 06.07.2023 № 230

(кадастровый номер 36:05:0100080:38).

Предметом спора является:	
Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:05:0100080:38 Воронежская область, Бутурлиновский район, г. Бутурлиновка, ул. Карла Маркса, 39
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	3 535 646,25
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.)	1 908 400,00

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

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией ГБУ ВО «ЦГКО ВО» (исх. от 11.07.2023 № 52/3-12/276), согласно которой в Перечне, предоставленном Росреестром, земельный участок с кадастровым номером 36:05:0100080:38 имел следующий вид использования по документу: «магазины». В соответствии с пунктом 55 Методических указаний № П/0336 данный объект оценки в результате группировки отнесён к 4 сегменту «Предпринимательство» с присвоением кода расчета вида использования 04:040 «Магазины. Здания, сооружения, помещения, предназначенные для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до

5000 кв. м», наименование расчетной подгруппы: Все ОНПРЕДПРИНИМАТЕЛЬСТВОПрочие ГНП.

Кадастровая стоимость данного объекта рассчитывалась сравнительным подходом (применение обосновано достаточным количеством информации об

аналогах и о ценообразующих факторах) методом статистического (регрессионного) моделирования.

В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:

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

ВЫВОД

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

Председательствующим на голосование вынесен вопрос об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером **36:05:0100080:38** в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 38:

Члены комиссии	За	Против
Кнуров Александр Дмитриевич	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Юсупов Сергей Валентинович	За	

за – 5 членов комиссии;
против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Определить кадастровую стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером **36:05:0100080:38** в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

Вопрос 39. Рассмотрение заявления Центрально-Черноземный банк ПАО Сбербанк (ОГРН 1027700132195, 394018, Воронежская область, г. Воронеж, ул. 9 Января, д. 28) от 06.07.2023 № 231 (кадастровый номер 36:01:0010510:243).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:01:0010510:243 Воронежская область, Аннинский район, пгт Анна, ул. Ленина, 32
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	18 043 717,68
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 организация оценщиков «Союз «Федерация Специалистов Оценщиков»
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	ООО «Оценка и консалтинг»
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	11 584 000,00

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

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией ГБУ ВО «ЦГКО ВО» (исх. от 11.07.2023 № 52/3-12/276), согласно которой в Перечне, предоставленном Росреестром, земельный участок с кадастровым номером 36:01:0010510:243 имел следующий вид использования по документу: «для общественно-деловых целей». 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 04:010 «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)», к группе расчета Все ОНПРЕДПРИНИМАТЕЛЬСТВОПрочие 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 **36:01:0010510:243** в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 39:

Члены комиссии	За	Против
Кнуров Александр Дмитриевич	За	

Сенцова Марина Владимировна	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Юсупов Сергей Валентинович	За	

за – 5 членов комиссии;
против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Определить кадастровую стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером **36:01:0010510:243** в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

Вопрос 40. Рассмотрение заявления Центрально-Черноземный банк ПАО Сбербанк (ОГРН 1027700132195, 394018, Воронежская область, г. Воронеж, ул. 9 Января, д.28) от 06.07.2023 № 232 (кадастровый номер 36:04:0102046:1387).

Предметом спора является:

Вид объекта недвижимости	Здание
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:04:0102046:1387 Воронежская область, г. Борисоглебск, ул. Аэродромная,33
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	10 849 156,42
Основание подачи заявления	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.
Сведения о СРО оценщиков, члены которой осуществили определение рыночной стоимости объекта недвижимости	Саморегулируемая организация оценщиков «Союз «Федерация Специалистов Оценщиков»
Сведения об оценщике, выполнившем отчет	ООО «Оценка и консалтинг»
Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке (руб.)	8 594 000,00

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

Председательствующий ознакомил присутствующих с письменной позицией ГБУ ВО «ЦГКО ВО» (исх. от 11.07.2023 № 52/3-12/276), согласно которой в Перечне, предоставленном Росреестром, объект капитального строительства с кадастровым номером 36:04:0102046:1387 содержал следующую информацию о наименовании объекта: «Нежилое здание, Дополнительный офис №9013/408 ОАО "Сбербанк России"», вид объекта недвижимости – здание; год завершения

строительства – 2013 г., этажность – 1, в том числе подземных - 0, материал стен – бетонные, класс конструктивной системы – КС-3, группа капитальности – I и (или) II.

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

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

В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:

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

При составлении отчета нарушено требование 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 рамках доходного подхода (с. 140) при расчете весовых коэффициентов по формуле, приведенной в указанной ссылке (с. 138), допущена арифметическая ошибка.

В таблицах на с. 128, с. 132 и с. 139 отчета не обоснован выбор корректирующего коэффициента на местоположение для объектов аналогов № 2, № 3.

В таблице (с. 136) при проведении корректировки на этажность здания, площадь объекта оценки без обоснования принята равной «222,3 кв.м.», тогда как согласно заданию на оценку площадь равна «270,2 кв.м.».

ВЫВОД

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

Председательствующим на голосование вынесен вопрос об отклонении заявления о пересмотре кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером **36:04:0102046:1387**.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 40:

Члены комиссии	За	Против
Кнуров Александр Дмитриевич	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Юсупов Сергей Валентинович	За	

за – 5 членов комиссии;
против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Отклонить заявление.

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

Председатель комиссии

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

С.В. Юсупов