



ДЕПАРТАМЕНТ ГОСУДАРСТВЕННОГО ИМУЩЕСТВА ПЕНЗЕНСКОЙ ОБЛАСТИ

ПРОТОКОЛ № 9

заседания Комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости, утвержденной приказом Департамента государственного имущества Пензенской области от 06.05.2019 № 250-пр

г.Пенза

3 сентября 2019 года

Присутствовали:

Члены комиссии:

- | | | |
|---------------------------------|---|--|
| Бусов Дмитрий
Анатольевич | – | Заместитель начальника департамента – начальник отдела по проведению аукционов и конкурсов Департамента государственного имущества Пензенской области (председатель Комиссии); |
| Мищенко Сергей
Александрович | – | Представитель (член) Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет»; |
| Депутатов Алексей
Сергеевич | – | Генеральный директор ООО «ССК Плюс», представитель Пензенского регионального отделения общероссийской общественной организации «Деловая Россия»; |
| Попова Инна
Викторовна | – | к.э.н., доцент кафедры «Экспертиза и управление недвижимостью» ПГУАС, эксперт Уполномоченного по защите прав предпринимателей Пензенской области. |

Секретарь комиссии:

- | | | |
|--------------------------------|---|--|
| Федорова Ольга
Владимировна | – | главный специалист-эксперт отдела по управлению земельными ресурсами Департамента государственного имущества Пензенской области. |
|--------------------------------|---|--|

Приглашенные:

- | | | |
|------------------------------------|---|---|
| Ибрагимова Юлия
Николаевна | – | Кадастровый оценщик отдела кадастровой оценки государственного бюджетного учреждения Пензенской области «Государственная кадастровая оценка»; |
| Кольчугин
Геннадий
Андреевич | – | Начальник Отдела ведения реестра муниципального имущества и земельных участков Управления муниципального имущества администрации г.Пензы; |
| XXX XXX XXX | – | оценщик, представитель ПАО Банк «Кузнецкий»; |
| XXX XXX XXX | – | оценщик, представитель ООО «Центр независимой экспертизы»; |
| XXX XXX XXX | – | представитель ООО «Центр независимой экспертизы»; |
| XXX XXX XXX | – | представитель заявителей по доверенности. |

1. Повестка заседания Комиссии:

- [illegible]

- [illegible]

- 1.35. Рассмотрение заявления (от 06.08.2019) XXX XXX XXX об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости земельного участка категории земли населенных пунктов с кадастровым номером 58:29:3001002:1925.
- 1.36. Рассмотрение заявления (от 06.08.2019) XXX XXX XXX об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости земельного участка категории земли населенных пунктов с кадастровым номером 58:29:3001002:2151.
- 1.37. Рассмотрение заявления (от 06.08.2019) XXX XXX XXX об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости земельного участка категории земли населенных пунктов с кадастровым номером 58:29:3001002:1948.
- 1.38. Рассмотрение заявления (от 06.08.2019) XXX XXX XXX об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости земельного участка категории земли населенных пунктов с кадастровым номером 58:29:3001002:2133.
- 1.39. Рассмотрение заявления (от 06.08.2019) XXX XXX XXX об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости земельного участка категории земли населенных пунктов с кадастровым номером 58:29:3001002:1915.
- 1.40. Рассмотрение заявления (от 06.08.2019) XXX XXX XXX об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости земельного участка категории земли населенных пунктов с кадастровым номером 58:29:3001002:1934.
- 1.41. Рассмотрение заявления (от 06.08.2019) XXX XXX XXX об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости земельного участка категории земли населенных пунктов с кадастровым номером 58:29:3001002:1947.
- 1.42. Рассмотрение заявления (от 12.08.2019г.) АО «Пензенский тепличный комбинат» об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости земельного участка категории земли населенных пунктов с кадастровым номером 58:29:3011004:1178.
- 1.43. Рассмотрение заявления (от 20.08.2019) ГУП ПО «Областной эксплуатационный центр» об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости земельного участка категории земли населенных пунктов с кадастровым номером 58:29:1003001:307.
- 1.44. Рассмотрение заявления (от 20.08.2019) ГУП ПО «Областной эксплуатационный центр» об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости земельного участка категории земли населенных пунктов с кадастровым номером 58:29:0000000:123.

2. Ход заседания

Слушали Бусова Д.А., который поприветствовал присутствующих, огласил повестку дня, отметил, что на заседании комиссии присутствуют четыре из шести членов комиссии, кворум для принятия решения есть и предложил открыть заседание.

2.1. Бусов Д.А. озвучил заявление, поступившее 05.08.2019 от ПАО Банк «Кузнецкий» (440000, г.Пенза, ул.Красная,104 ОГРН 1125800000094), поданное на основании установления рыночной стоимости в отношении следующих объектов недвижимости:

Кадастровые номера объектов	Площадь (кв.м.)	Кадастровая стоимость, руб	Рыночная стоимость, руб.	Процент снижения
58:05:070602:362	650000	181 493 000,00	43 420 000,00	76,08

Заявителем представлены в комиссию документы в соответствии с требованиями пункта 9 статьи 22 федерального закона от 29.07.2017 № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке».

Отчет об оценке № 19/117 от 22.07.2019 года подготовлен ИП Ермаковым Владимиром Валентиновичем, действительный член СРО «Российского общества оценщиков», регистрационный номер в реестре 004200 от 21.04.2017 (г.Москва, 1-й Басманный пер., д.2А).

Выступили: Ибрагимова Ю.Н. доложила, что по результатам рассмотрения представленных документов установлено следующее: содержание отчета об оценке рыночной стоимости, приложенного к заявлению ПАО Банк «Кузнецкий» об оспаривании, соответствует требованиям, установленным ст.11 Закона об оценочной деятельности, и соответствует требованиям к

составлению и содержанию отчета об оценке, требованиям и информации, используемой в отчете об оценке, а также требованиям к проведению оценки недвижимости, установленным федеральными стандартами оценки.

Бусов Д.А. предложил членам комиссии голосовать (за/против) установления кадастровой стоимости в размере рыночной по каждому объекту.

Результаты голосования об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 58:05:070602:362 в размере его рыночной стоимости:

Бусов Дмитрий Анатольевич – «ЗА»;
Мищенко Сергей Александрович – «ЗА»;
Депутатов Алексей Сергеевич – «ЗА»;
Попова Инна Викторовна – «ЗА».

Решение принято единогласно из числа присутствующих на заседании членов комиссии.

РЕШИЛИ: определить кадастровую стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером 58:05:070602:362 в размере его рыночной стоимости 43 420 000 (сорок три миллиона четыреста двадцать тысяч) рублей.

2.2. Бусов Д.А. озвучил заявление, поступившее 06.08.2019 от XXX XXX XXX (XXX XXX XXX), поданное на основании установления рыночной стоимости в отношении следующих объектов недвижимости:

Кадастровые номера объектов	Площадь (кв.м.)	Кадастровая стоимость, руб	Рыночная стоимость, руб.	Процент снижения
58:29:3001002:2166	1499	2 404 605,86	1 483 900,00	38,29

Заявителем представлены в комиссию документы в соответствии с требованиями пункта 9 статьи 22 федерального закона от 29.07.2017 № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке».

Отчет об оценке № ОЦ-783/1-19 от 17.07.2019 года подготовлен ООО «Центр независимой экспертизы». Оценщик: Иванова Светлана Сергеевна, член НП СРО «Ассоциация российских магистров оценки» свидетельство № 2187-08 от 26.07.2007 (г.Москва, ул.Ленинская Слобода, д.19 БЦ «Омега Плаза»).

Выступили: Ибрагимова Ю.Н. доложила, что по результатам повторного рассмотрения представленных документов установлено следующее: на стр. 26 допущена математическая ошибка, которая привела к искажению итогового результата. Площадь оцениваемого участка 1499 кв.м. В соответствии с данными справочника оценщика недвижимости-2017 «Земельные участки», под редакцией Лейфера Л.А., поправка на площадь для аналога №1 (площадь 2 004 кв.м.) составит 1,05 – в отчете ошибочно применяется понижающая поправка в размере 0,95.

На стр. 10 Отчета в описании участка указано, что инженерные коммуникации представлены электричеством, водоснабжением и канализацией. В качестве аналогов использовались объекты, не обеспеченные инженерными коммуникациями. Следовательно, требуется повышающая поправка на наличие коммуникаций у объекта-оценки. Оценщик в обосновании поправки на наличие инфраструктуры (стр.28) указывает, что на дату оценки объекты оценки и объекты-аналоги сопоставимы по данному параметру, что противоречит утверждению на стр. 10. Нарушен пункт 5 Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 299 - информация, приведенная в отчете об оценке, существенным образом влияющая на стоимость объекта оценки, не подтверждена, содержание отчета об оценке вводит в заблуждение заказчика оценки и иных заинтересованных лиц (пользователи отчета об оценке), а также допускает неоднозначное толкование полученных результатов.

Бусов Д.А. предложил членам комиссии голосовать (за/против) установления кадастровой стоимости в размере рыночной.

Результаты голосования об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 58:29:3001002:2166 в размере его рыночной стоимости:

Бусов Дмитрий Анатольевич – «ПРОТИВ»;

Мищенко Сергей Александрович – «ПРОТИВ»;

Депутатов Алексей Сергеевич – «ПРОТИВ»;

Попова Инна Викторовна – «ПРОТИВ».

Решение принято единогласно из числа присутствующих на заседании членов комиссии.

РЕШИЛИ: отклонить заявление XXX XXX XXX от 06.08.2019 об установлении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 58:29:3001002:2166 в размере его рыночной стоимости.

2.3. Бусов Д.А. озвучил заявление, поступившее 06.08.2019 от XXX XXX XXX (XXX XXX XXX), поданное на основании установления рыночной стоимости в отношении следующих объектов недвижимости:

Кадастровые номера объектов	Площадь (кв.м.)	Кадастровая стоимость, руб	Рыночная стоимость, руб.	Процент снижения
58:29:3001002:699	1500	2 452 275,00	1 446 000,00	41,03

Заявителем представлены в комиссию документы в соответствии с требованиями пункта 9 статьи 22 федерального закона от 29.07.2017 № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке».

Отчет об оценке № ОЦ-781/1-19 от 17.07.2019 года подготовлен ООО «Центр независимой экспертизы». Оценщик: Иванова Светлана Сергеевна, член НП СРО «Ассоциация российских магистров оценки» свидетельство № 2187-08 от 26.07.2007 (г.Москва, ул.Ленинская Слобода, д.19 БЦ «Омега Плаза»).

Выступили: Ибрагимова Ю.Н. доложила, что по результатам рассмотрения представленных документов установлено следующее: на стр. 10 Отчета в описании участка указано, что инженерные коммуникации представлены электричеством, водоснабжением и канализацией. В качестве аналогов использовались объекты, не обеспеченные инженерными коммуникациями. Следовательно, требуется повышающая поправка на наличие коммуникаций у объекта-оценки.

Оценщик в обосновании поправки на наличие инфраструктуры (стр.28) указывает, что на дату оценки объекты оценки и объекты-аналоги сопоставимы по данному параметру, что противоречит утверждению на стр. 10.

Нарушен пункты 5 Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 299 - информация, приведенная в отчете об оценке, существенным образом влияющая на стоимость объекта оценки, не подтверждена, содержание отчета об оценке вводит в заблуждение заказчика оценки и иных заинтересованных лиц (пользователи отчета об оценке), а также допускает неоднозначное толкование полученных результата.

Бусов Д.А. предложил членам комиссии голосовать (за/против) установления кадастровой стоимости в размере рыночной по каждому объекту.

Результаты голосования об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 58:29:3001002:699 в размере его рыночной стоимости:

Бусов Дмитрий Анатольевич – «ПРОТИВ»;

Мищенко Сергей Александрович – «ПРОТИВ»;

Депутатов Алексей Сергеевич – «ПРОТИВ»;

Попова Инна Викторовна – «ПРОТИВ».

Решение принято единогласно из числа присутствующих на заседании членов комиссии.

РЕШИЛИ: отклонить заявление XXX XXX XXX от 06.08.2019 об установлении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 58:29:3001002:699 в размере его рыночной стоимости.

2.4. Бусов Д.А. озвучил заявление, поступившее 06.08.2019 от ООО «УК «Дубрава» (440012, Пензенская область, г.Пенза, ул.Основная, д.2, оф.8, ОГРН: 1125837001620), поданное на основании установления рыночной стоимости в отношении следующих объектов недвижимости:

Кадастровые номера объектов	Площадь (кв.м.)	Кадастровая стоимость, руб	Рыночная стоимость, руб.	Процент снижения
58:29:3001002:525	7795	12 829 790,50	3 336 300,00	74,00

Заявителем представлены в комиссию документы в соответствии с требованиями пункта 9 статьи 22 федерального закона от 29.07.2017 № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке».

Отчет об оценке № ОЦ-766/1-19 от 17.07.2019 года подготовлен ООО «Центр независимой экспертизы». Оценщик: Иванова Светлана Сергеевна, член НП СРО «Ассоциация российских магистров оценки» свидетельство № 2187-08 от 26.07.2007 (г.Москва, ул.Ленинская Слобода, д.19 БЦ «Омега Плаза»).

Выступили: Ибрагимова Ю.Н. доложила, что по результатам повторного рассмотрения представленных документов установлено следующее:

Выборка аналогов в разделе 12 «Анализ рынка в сегменте оцениваемого объекта» нерепрезентативна. Оценщик представляет выборку из 4 предложений к продаже земельных участков под коммерческую застройку (данные аналоги впоследствии участвуют в расчетах), что не может свидетельствовать о проведенном анализе рыночной ситуации в исследуемом сегменте по состоянию на дату оценки и о корректности выводов о ценовом диапазоне, в который попадают объекты, сопоставимые с оцениваемым. Отсутствие необходимой информации не позволяет пользователю отчета проверить на соответствие рыночным данным результаты, полученные оценщиком. Нарушен п. 11 ФСО №7, п.5 ФСО №3.

Разрешенное использование аналога №1 (КН 58:29:2007012:14) – для индивидуальной жилой застройки, в отчете ошибочно Оценщик указывает вид разрешенного использования – под кафе. вид разрешенного использования аналога №2 - для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений и обслуживающих их объектов (КН 58:29:03004003:148). Учитывая различный вид разрешенного использования объектов-аналогов №1 и 2, а именно, под жилую застройку и под производственно-складскую застройку, использование поправочных коэффициентов согласно Справочнику оценщика недвижимости-2017 для объектов торгово-офисного назначения ошибочно. Нарушение п.5 ФСО №3.

В описании аналогов №1,3 на приложенном принтскрине отсутствует информация о наличии коммуникаций. В объявлении о продаже аналога №3 информация об имущественном праве отсутствует. Пояснения оценщика относительно того, каким образом определен вид права и наличие коммуникаций на земельных участках объектов-аналогов в отчете отсутствует. В связи с этим нарушается требование п.5 ФСО № 3, согласно которому содержание отчета об оценке не должно вводить в заблуждение пользователей отчета об оценке, а также допускать неоднозначного толкования.

Обоснование поправки на характер пользования (разрешенное использование) носит неоднозначный характер. На стр. 30 Оценщик указывает, что «земельный участок расположен в зоне малоэтажной застройки, коммерческим назначением будет в данном случае являться строительство индивидуальных жилых домов». Далее по тексту поправка внесена как отношение стоимости участков коммерческого назначения к стоимости участков для размещения социальных объектов. Таким образом, применение поправки в расчетах не соответствует обоснованию.

Бусов Д.А. предложил членам комиссии голосовать (за/против) установления кадастровой стоимости в размере рыночной.

Результаты голосования об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 58:29:3001002:525 в размере его рыночной стоимости:

Бусов Дмитрий Анатольевич – «ПРОТИВ»;

Мищенко Сергей Александрович – «ПРОТИВ»;

Депутатов Алексей Сергеевич – «ПРОТИВ»;

Попова Инна Викторовна – «ПРОТИВ».

Решение принято единогласно из числа присутствующих на заседании членов комиссии.

РЕШИЛИ: отклонить заявление ООО «УК «Дубрава» от 06.08.2019г. об установлении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 58:29:3001002:525 в размере его рыночной стоимости.

2.5. Бусов Д.А. озвучил заявление, поступившее 06.08.2019 от XXX XXX XXX (XXX XXX XXX), поданное на основании установления рыночной стоимости в отношении следующих объектов недвижимости:

Кадастровые номера объектов	Площадь (кв.м.)	Кадастровая стоимость, руб.	Рыночная стоимость, руб.	Процент снижения
58:29:3001002:1168	1500	2 491 815,00	1 465 000,00	41,21
58:29:3001002:1280	1140	1 920 626,40	1 156 000,00	39,81
58:29:3001002:1564	1453	2 417 283,45	1 473 300,00	39,05
58:29:3001002:1566	304	361 991,04	151 100,00	58,26
58:29:3001002:1725	491	584 663,16	244 000,00	58,27
58:29:3001002:1943	485	577 518,60	241 000,00	58,27
58:29:3001002:792	607	722 791,32	301 700,00	58,26

Заявителем представлены в комиссию документы в соответствии с требованиями пункта 9 статьи 22 федерального закона от 29.07.2017 № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке».

Отчет об оценке № ОЦ-749/2-19 от 17.07.2019 года подготовлен ООО «Центр независимой экспертизы». Оценщик: Иванова Светлана Сергеевна, член НП СРО «Ассоциация российских магистров оценки» свидетельство № 2187-08 от 26.07.2007 (г.Москва, ул.Ленинская Слобода, д.19 БЦ «Омега Плаза»).

Выступили: Ибрагимова Ю.Н. доложила, что по результатам повторного рассмотрения представленных документов установлено следующее:

На стр. 20 Отчета указано, что инженерные коммуникации на участке 58:29:3001002:1725 отсутствуют. Согласно обзорным материалам на стр. 21 видно, что участок застроен (пропускной пункт), утверждение, что коммуникации на участке отсутствуют, не соответствует действительности. Нарушение п.5 ФСО №3.

По всем аналогам продавец – Захарова Г.Н. (стр.80-103). Оценщиком должным образом не проанализированы цены из зарегистрированных договоров, отсутствует обоснование соответствия цен аналогов, указанных в договорах, рыночным данным. В соответствии с порталом «Мониторинг рынка недвижимости» диапазон цен сделок на земельные участки в кадастровом квартале 58:29:3001002 на ул.Совхоз-Техникум в 2017 году составлял 1 176 – 1 669,69 рублей/кв.м. (за исключением экстремумов цен). Представленный оценщиком диапазон цен сделок от одного продавца составляет 973 -1 029 рублей/кв.м. Нарушение п.5 ФСО №3.

Объекты оценки, как и объекты-аналоги, расположены на территории охраняемого коттеджного поселка «Дубрава», который обеспечен всеми инженерными сетями: все коммуникации либо на участках, либо по границе. Информация о наличии/отсутствии инженерных коммуникаций на оцениваемых объектах не подтверждена. Однако, оценщик использует цены сделки из нижнего диапазона цен на земельные участки, без подведения и обеспечения точками доступа к инженерным коммуникациям. Нарушен п.5 ФСО №3.

Бусов Д.А. предложил членам комиссии голосовать (за/против) установления кадастровой стоимости в размере рыночной по каждому объекту.

2.5.1. Результаты голосования об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 58:29:3001002:1168 в размере его рыночной стоимости:

Бусов Дмитрий Анатольевич – «ПРОТИВ»;

Мищенко Сергей Александрович – «ПРОТИВ»;

Депутатов Алексей Сергеевич – «ПРОТИВ»;

Попова Инна Викторовна – «ПРОТИВ».

Решение принято единогласно из числа присутствующих на заседании членов комиссии.

РЕШИЛИ: отклонить заявление XXX XXX XXX от 06.08.2019 об установлении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 58:29:3001002:1168 в размере его рыночной стоимости.

2.5.2. Результаты голосования об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 58:29:3001002:1280 в размере его рыночной стоимости:

Бусов Дмитрий Анатольевич – «ПРОТИВ»;

Мищенко Сергей Александрович – «ПРОТИВ»;

Депутатов Алексей Сергеевич – «ПРОТИВ»;

Попова Инна Викторовна – «ПРОТИВ».

Решение принято единогласно из числа присутствующих на заседании членов комиссии.

РЕШИЛИ: отклонить заявление XXX XXX XXX от 06.08.2019 об установлении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 58:29:3001002:1280 в размере его рыночной стоимости.

2.5.3. Результаты голосования об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 58:29:3001002:1564 в размере его рыночной стоимости:

Бусов Дмитрий Анатольевич – «ПРОТИВ»;

Мищенко Сергей Александрович – «ПРОТИВ»;

Депутатов Алексей Сергеевич – «ПРОТИВ»;

Попова Инна Викторовна – «ПРОТИВ».

Решение принято единогласно из числа присутствующих на заседании членов комиссии.

РЕШИЛИ: отклонить заявление XXX XXX XXX от 06.08.2019 об установлении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 58:29:3001002:1564 в размере его рыночной стоимости.

2.5.4. Результаты голосования об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 58:29:3001002:1566 в размере его рыночной стоимости:

Бусов Дмитрий Анатольевич – «ПРОТИВ»;

Мищенко Сергей Александрович – «ПРОТИВ»;

Депутатов Алексей Сергеевич – «ПРОТИВ»;

Попова Инна Викторовна – «ПРОТИВ».

Решение принято единогласно из числа присутствующих на заседании членов комиссии.

РЕШИЛИ: отклонить заявление XXX XXX XXX от 06.08.2019 об установлении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 58:29:3001002:1566 в размере его рыночной стоимости.

2.5.5. Результаты голосования об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 58:29:3001002:1725 в размере его рыночной стоимости:

Бусов Дмитрий Анатольевич – «ПРОТИВ»;

Мищенко Сергей Александрович – «ПРОТИВ»;

Депутатов Алексей Сергеевич – «ПРОТИВ»;

Попова Инна Викторовна – «ПРОТИВ».

Решение принято единогласно из числа присутствующих на заседании членов комиссии.

РЕШИЛИ: отклонить заявление XXX XXX XXX от 06.08.2019 об установлении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 58:29:3001002:1725 в размере его рыночной стоимости.

2.5.6. Результаты голосования об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 58:29:3001002:1943 в размере его рыночной стоимости:

Бусов Дмитрий Анатольевич – «ПРОТИВ»;

Мищенко Сергей Александрович – «ПРОТИВ»;

Депутатов Алексей Сергеевич – «ПРОТИВ»;

Попова Инна Викторовна – «ПРОТИВ».

Решение принято единогласно из числа присутствующих на заседании членов комиссии.

РЕШИЛИ: отклонить заявление XXX XXX XXX от 06.08.2019 об установлении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 58:29:3001002:1943 в размере его рыночной стоимости.

2.5.7. Результаты голосования об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 58:29:3001002:792 в размере его рыночной стоимости:

Бусов Дмитрий Анатольевич – ПРОТИВ;

Мищенко Сергей Александрович – ПРОТИВ;

Депутатов Алексей Сергеевич – «ПРОТИВ»;

Попова Инна Викторовна – «ПРОТИВ».

Решение принято единогласно из числа присутствующих на заседании членов комиссии.

РЕШИЛИ: отклонить заявление XXX XXX XXX от 06.08.2019 об установлении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 58:29:3001002:792 в размере его рыночной стоимости.

2.6. Бусов Д.А. озвучил заявление, поступившее 06.08.2019 от XXX XXX XXX (XXX XXX XXX), поданное на основании установления рыночной стоимости в отношении следующих объектов недвижимости:

Кадастровые номера объектов	Площадь (кв.м.)	Кадастровая стоимость, руб.	Рыночная стоимость, руб.	Процент снижения
58:29:3001002:1993	32364	38 537 756,64	8 349 900,00	78,33

Заявителем представлены в комиссию документы в соответствии с требованиями пункта 9 статьи 22 федерального закона от 29.07.2017 № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке».

Отчет об оценке № ОЦ-749/1-19 от 17.07.2019 года подготовлен ООО «Центр независимой экспертизы». Оценщик: Иванова Светлана Сергеевна, член НП СРО «Ассоциация российских магистров оценки» свидетельство № 2187-08 от 26.07.2007 (г.Москва, ул.Ленинская Слобода, д.19 БЦ «Омега Плаза»).

Выступили: Ибрагимова Ю.Н. доложила, что по результатам рассмотрения представленных документов установлено следующее: содержание отчета об оценке рыночной стоимости, приложенного к заявлению Моргуновой Натальи Николаевны, об оспаривании, соответствует требованиям, установленным ст.11 Закона об оценочной деятельности, и соответствует требованиям к составлению и содержанию отчета об оценке, требованиям и информации, используемой в отчете об оценке, а также требованиям к проведению оценки недвижимости, установленным федеральными стандартами оценки.

Бусов Д.А. предложил членам комиссии голосовать (за/против) установления кадастровой стоимости в размере рыночной.

Результаты голосования об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 58:29:3001002:1993 в размере его рыночной стоимости:

Бусов Дмитрий Анатольевич – «ЗА»;

Мищенко Сергей Александрович – «ЗА»;

Депутатов Алексей Сергеевич – «ЗА»;

Попова Инна Викторовна – «ЗА».

Решение принято единогласно из числа присутствующих на заседании членов комиссии.

РЕШИЛИ: определить кадастровую стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером 58:29:3001002:1993 в размере его рыночной стоимости 8 349 900 (Восемь миллионов триста сорок девять тысяч девятьсот) рублей.

2.7. Бусов Д.А. озвучил заявление, поступившее 06.08.2019 от XXX XXX XXX (XXX XXX XXX), поданное на основании установления рыночной стоимости в отношении следующих объектов недвижимости:

Кадастровые номера объектов	Площадь (кв.м.)	Кадастровая стоимость, руб	Рыночная стоимость, руб.	Процент снижения
58:29:3001002:774	1556	1 138 027,28	723 500,00	36,43

Заявителем представлены в комиссию документы в соответствии с требованиями пункта 9 статьи 22 федерального закона от 29.07.2017 № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке».

Отчет об оценке № ОЦ-745/2-19 от 12.07.2019 года подготовлен ООО «Центр независимой экспертизы». Оценщик: Иванова Светлана Сергеевна, член НП СРО «Ассоциация российских магистров оценки» свидетельство № 2187-08 от 26.07.2007 (г.Москва, ул.Ленинская Слобода, д.19 БЦ «Омега Плаза»).

Выступили: Ибрагимова Ю.Н. доложила, что по результатам повторного рассмотрения представленных документов установлено следующее: содержание отчета об оценке рыночной стоимости, приложенного к заявлению Захаровой Галины Николаевны, об оспаривании, соответствует требованиям, установленным ст.11 Закона об оценочной деятельности, и соответствует требованиям к составлению и содержанию отчета об оценке, требованиям и информации, используемой в отчете об оценке, а также требованиям к проведению оценки недвижимости, установленным федеральными стандартами оценки.

Бусов Д.А. предложил членам комиссии голосовать (за/против) установления кадастровой стоимости в размере рыночной по каждому объекту.

Результаты голосования об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 58:29:3001002:774 в размере его рыночной стоимости:

Бусов Дмитрий Анатольевич – «ЗА»;

Мищенко Сергей Александрович – «ЗА»;

Депутатов Алексей Сергеевич – «ЗА»;

Попова Инна Викторовна – «ЗА».

Решение принято единогласно из числа присутствующих на заседании членов комиссии.

РЕШИЛИ: определить кадастровую стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером 58:29:3001002:774 в размере его рыночной стоимости 723 500 (Семьсот двадцать три тысячи пятьсот) рублей.

2.8. Бусов Д.А. озвучил заявление, поступившее 06.08.2019 от XXX XXX XXX (XXX XXX XXX), поданное на основании установления рыночной стоимости в отношении следующих объектов недвижимости:

Кадастровые номера объектов	Площадь (кв.м.)	Кадастровая стоимость, руб	Рыночная стоимость, руб.	Процент снижения
58:29:3001002:2101	1457	1 734 937,32	696 400,00	59,86
58:29:3001002:2111	1109	1 320 552,84	530 100,00	59,86
58:29:3001002:1871	5960	7 096 929,60	2 848 900,00	59,86
58:29:3001002:1584	13440	16 003 814,40	5 900 200,00	63,13
58:29:3001002:1920	1301	1 549 178,76	621 900,00	59,86
58:29:3001002:1934	1127	1 341 986,52	538 700,00	59,86
58:29:3001002:1947	1728	2 057 633,28	826 000,00	59,86

Заявителем представлены в комиссию документы в соответствии с требованиями пункта 9 статьи 22 федерального закона от 29.07.2017 № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке».

Отчет об оценке № ОЦ-754/1-19 от 11.07.2019 года подготовлен ООО «Центр независимой экспертизы». Оценщик: Иванова Светлана Сергеевна, член НП СРО «Ассоциация российских магистров оценки» свидетельство № 2187-08 от 26.07.2007 (г.Москва, ул.Ленинская Слобода, д.19 БЦ «Омега Плаза»).

Выступили: Ибрагимова Ю.Н. доложила, что по результатам повторного рассмотрения представленных документов установлено следующее:

Выборка аналогов в разделе 12 «Анализ рынка в сегменте оцениваемого объекта» нерепрезентативна. Оценщик представляет выборку из 6 предложений к продаже земельных участков под производственно-складскую застройку (три аналога впоследствии участвуют в расчетах), что не может свидетельствовать о проведенном анализе рыночной ситуации в исследуемом сегменте по состоянию на дату оценки и о корректности выводов о ценовом диапазоне, в который попадают объекты, сопоставимые с оцениваемым. Отсутствие необходимой информации не позволяет пользователю отчета проверить на соответствие рыночным данным результаты, полученные оценщиком. Нарушен п. 11 ФСО №7, п.5 ФСО №3.

В отношении аналога №1 оценщиком в таблице указана дата его предложения 10 января 2017г. (стр.26), однако в представленном объявлении из сети Интернет сведения о дате предложения отсутствуют (стр.81), что ставит под сомнение утверждение оценщика, что предложения были актуальны на дату оценки 10 января 2017 г. г. Нарушение п.5 ФСО №3.

Оценщик отказывается от рассмотрения в качестве аналогов объектов № 1,5,6 (стр. 25) первичной выборки, т.к. обладают инженерными коммуникациями в отличие от объекта оценки. Однако в качестве объектов аналогов используются участки с наличием коммуникаций. Отказ от использования части объектов аналогов не обоснован. Нарушение п.22в ФСО №7.

Оценщик сделал вывод о том, что рынок земельных участков под индустриальную застройку в г. Пензе на дату оценки является неактивным. При этом рынок земельных участков под индустриальную застройку в г.Пенза можно назвать активным, т.к. он включает ликвидные объекты, характеризующиеся большим спросом. Кроме того, земельные участки под индустриальную застройку, расположенные в больших городах, согласно классификации, представленной в актуальном справочнике Л.А. Лейфера «Справочник оценщика недвижимости – 2017. Земельные участки», относят к активному рынку. К числу таких городов можно отнести и г.Пенза, который является городом областного значения и образует муниципальное образование городской округ Пенза. В таком случае, корректировка на торг составит: $1-11,5\% = 0,885$, вместо 0,827 для неактивного рынка. В связи с этим нарушается требование п.5 ФСО № 3, согласно которому содержание отчета об оценке не должно вводить в заблуждение пользователей отчета об оценке, а также допускать неоднозначного толкования.

Бусов Д.А. предложил членам комиссии голосовать (за/против) установления кадастровой стоимости в размере рыночной по каждому объекту.

2.8.1. Результаты голосования об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 58:29:3001002:2101 в размере его рыночной стоимости:

Бусов Дмитрий Анатольевич – «ПРОТИВ»;

Мищенко Сергей Александрович – «ПРОТИВ»;

Депутатов Алексей Сергеевич – «ПРОТИВ»;

Попова Инна Викторовна – «ПРОТИВ».

Решение принято единогласно из числа присутствующих на заседании членов комиссии.

РЕШИЛИ: отклонить заявление XXX XXX XXX от 06.08.2019 об установлении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 58:29:3001002:2101 в размере его рыночной стоимости.

2.8.2. Результаты голосования об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 58:29:3001002:2111 в размере его рыночной стоимости:

Бусов Дмитрий Анатольевич – «ПРОТИВ»;

Мищенко Сергей Александрович – «ПРОТИВ»;

Депутатов Алексей Сергеевич – «ПРОТИВ»;

Попова Инна Викторовна – «ПРОТИВ».

Решение принято единогласно из числа присутствующих на заседании членов комиссии.

РЕШИЛИ: отклонить заявление XXX XXX XXX от 06.08.2019 об установлении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 58:29:3001002:2111 в размере его рыночной стоимости.

2.8.3. Результаты голосования об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 58:29:3001002:1871 в размере его рыночной стоимости:

Бусов Дмитрий Анатольевич – «ПРОТИВ»;

Мищенко Сергей Александрович – «ПРОТИВ»;

Депутатов Алексей Сергеевич – «ПРОТИВ»;

Попова Инна Викторовна – «ПРОТИВ».

Решение принято единогласно из числа присутствующих на заседании членов комиссии.

РЕШИЛИ: отклонить заявление XXX XXX XXX от 03.06.2019 об установлении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 58:29:3001002:1871 в размере его рыночной стоимости.

2.8.4. Результаты голосования об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 58:29:3001002:1584 в размере его рыночной стоимости:

Бусов Дмитрий Анатольевич – «ПРОТИВ»;

Мищенко Сергей Александрович – «ПРОТИВ»;

Депутатов Алексей Сергеевич – «ПРОТИВ»;

Попова Инна Викторовна – «ПРОТИВ».

Решение принято единогласно из числа присутствующих на заседании членов комиссии.

РЕШИЛИ: отклонить заявление XXX XXX XXX от 06.08.2019 об установлении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 58:29:3001002:1584 в размере его рыночной стоимости.

2.8.5. Результаты голосования об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 58:29:3001002:1920 в размере его рыночной стоимости:

Бусов Дмитрий Анатольевич – «ПРОТИВ»;

Мищенко Сергей Александрович – «ПРОТИВ»;

Депутатов Алексей Сергеевич – «ПРОТИВ»;

Попова Инна Викторовна – «ПРОТИВ».

Решение принято единогласно из числа присутствующих на заседании членов комиссии.

РЕШИЛИ: отклонить заявление XXX XXX XXX от 06.08.2019 об установлении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 58:29:3001002:1920 в размере его рыночной стоимости.

2.8.6. Результаты голосования об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 58:29:3001002:1934 в размере его рыночной стоимости:

Бусов Дмитрий Анатольевич – «ПРОТИВ»;

Мищенко Сергей Александрович – «ПРОТИВ»;

Депутатов Алексей Сергеевич – «ПРОТИВ»;

Попова Инна Викторовна – «ПРОТИВ».

Решение принято единогласно из числа присутствующих на заседании членов комиссии.

РЕШИЛИ: отклонить заявление XXX XXX XXX от 06.08.2019 об установлении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 58:29:3001002:1934 в размере его рыночной стоимости.

2.8.7. Результаты голосования об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 58:29:3001002:1947 в размере его рыночной стоимости:

Бусов Дмитрий Анатольевич – «ПРОТИВ»;

Мищенко Сергей Александрович – «ПРОТИВ»;

Депутатов Алексей Сергеевич – «ПРОТИВ»;

Попова Инна Викторовна – «ПРОТИВ».

Решение принято единогласно из числа присутствующих на заседании членов комиссии.

РЕШИЛИ: отклонить заявление XXX XXX XXX от 06.08.2019 об установлении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 58:29:3001002:1947 в размере его рыночной стоимости.

2.9. Бусов Д.А. озвучил заявление, поступившее 06.08.2019 от XXX XXX XXX (XXX XXX XXX), поданное на основании установления рыночной стоимости в отношении следующих объектов недвижимости:

Кадастровые номера объектов	Площадь (кв.м.)	Кадастровая стоимость, руб	Рыночная стоимость, руб.	Процент снижения
58:29:3001002:1884	800	1 323 800,00	811 200,00	38,72
58:29:3001002:2154	1476	2 401 511,04	1 496 700,00	37,68
58:29:3001002:2155	1476	2 172 779,18	1 352 700,00	37,74
58:29:3001002:2158	1462	2 385 691,60	1 482 500,00	37,86
58:29:3001002:2159	1119	1 828 087,92	1 134 700,00	37,93
58:29:3001002:2164	1242	2 032 110,72	1 259 400,00	38,03
58:29:3001002:2153	1466	2 381 810,20	1 486 500,00	37,59
58:29:3001002:1868	804	1 332 284,28	815 300,00	38,80
58:29:3001002:1869	800	1 324 728,00	811 200,00	38,76
58:29:3001002:1870	804	1 333 216,92	815 300,00	38,85
58:29:3001002:2152	1500	2 435 460,00	1 446 000,00	40,63
58:29:3001002:697	1500	2 451 795,00	1 446 000,00	41,02
58:29:3001002:2140	647	1 047 557,70	656 100,00	37,37
58:29:3001002:1917	1306	2 141 826,94	1 324 300,00	38,17
58:29:3001002:2141	1500	2 430 090,00	1 446 000,00	40,50
58:29:3001002:2150	1500	2 432 895,00	1 446 000,00	40,56
58:29:3001002:1925	1305	2 143 149,30	1 323 300,00	38,25
58:29:3001002:2151	691	1 122 812,81	700 700,00	37,59
58:29:3001002:1948	1473	2 420 463,06	1 493 600,00	38,29
58:29:3001002:2133	1500	2 420 835,00	1 446 000,00	40,27
58:29:3001002:1915	1256	2 056 938,64	1 273 600,00	38,08

Заявителем представлены в комиссию документы в соответствии с требованиями пункта 9 статьи 22 федерального закона от 29.07.2017 № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке».

Отчет об оценке № ОЦ-754/2-19 от 17.07.2019 года подготовлен ООО «Центр независимой экспертизы». Оценщик: Иванова Светлана Сергеевна, член НП СРО «Ассоциация российских магистров оценки» свидетельство № 2187-08 от 26.07.2007 (г.Москва, ул.Ленинская Слобода, д.19 БЦ «Омега Плаза»).

Выступили: Ибрагимова Ю.Н. доложила, что по результатам повторного рассмотрения представленных документов установлено следующее: Представленный отчет не соответствует требованиям п. 6 Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО N 3)» (утв. приказом Министерства экономического развития РФ от 20 мая 2015 г. N 299): «Отчет на бумажном носителе должен быть пронумерован постранично, прошит, подписан оценщиком или оценщиками, которые провели оценку, а также скреплен личной печатью оценщика или оценщиков либо печатью юридического лица, с которым оценщик или оценщики заключили трудовой договор. Отчет, составленный в форме электронного документа, должен быть пронумерован постранично, подписан усиленной квалифицированной электронной подписью в соответствии с законодательством Российской Федерации оценщиком или оценщиками, которые провели оценку, а также подписью руководителя юридического лица, с которым оценщик или оценщики заключили трудовой договор».

В представленном Отчете на стр. 12 представлены сведения об оценщике Чикиной Екатерине Владимировне, на стр. 60 Отчет подписан оценщиком Ивановой Светланой Сергеевной.

Объекты оценки, как и объекты-аналоги, расположены на территории охраняемого коттеджного поселка «Дубрава», который обеспечен всеми инженерными сетями: все коммуникации либо на участках, либо по границе. Информация о наличии/отсутствии инженерных коммуникаций на оцениваемых объектах не подтверждена. Однако, оценщик использует цены сделки из нижнего диапазона цен на земельные участки, без подведения и обеспечения точками доступа к инженерным коммуникациям. Нарушен п.5 ФСО №3.

По всем аналогам продавец – Захарова Г.Н. (стр.153-176). Оценщиком должным образом не проанализированы цены из зарегистрированных договоров, отсутствует обоснование соответствия цен аналогов, указанных в договорах, рыночным данным. В соответствии с порталом «Мониторинг рынка недвижимости» диапазон цен сделок на земельные участки в кадастровом квартале 58:29:3001002 на ул.Совхоз-Техникум в 2017 году составлял 1 176 – 1 669,69 рублей/кв.м. (за исключением экстремумов цен). Представленный оценщиком диапазон цен сделок от одного продавца составляет 973 -1 029 рублей/кв.м.

На основании вышеуказанного можно сделать вывод о том, что отчет № ОЦ-754/2-19 от 17.07.2019 г. об оценке рыночной стоимости земельных участков с кадастровыми номерами 58:29:3001002:1884, 58:29:3001002:2154, 58:29:3001002:2155, 58:29:3001002:2158, 58:29:3001002:2159, 58:29:3001002:2164, 58:29:3001002:2153, 58:29:3001002:1868, 58:29:3001002:1869, 58:29:3001002:1870, 58:29:3001002:2152, 58:29:3001002:697, 58:29:3001002:2140, 58:29:3001002:1917, 58:29:3001002:2141, 58:29:3001002:2150, 58:29:3001002:1925, 58:29:3001002:2151, 58:29:3001002:1948, 58:29:3001002:2133, 58:29:3001002:1915, не соответствуют требованиям к содержанию отчета об оценке и требованиям к информации, используемой в отчете об оценке, а также требованиям к проведению оценки недвижимости, установленным федеральными стандартами оценки.

Бусов Д.А. предложил членам комиссии голосовать (за/против) установления кадастровой стоимости в размере рыночной по каждому объекту.

2.9.1.Результаты голосования об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 58:29:3001002:1884 в размере его рыночной стоимости:

Бусов Дмитрий Анатольевич – «ПРОТИВ»;

Мищенко Сергей Александрович – «ПРОТИВ»;

Депутатов Алексей Сергеевич – «ПРОТИВ»;

Попова Инна Викторовна – «ПРОТИВ».

Решение принято единогласно из числа присутствующих на заседании членов комиссии.

РЕШИЛИ: отклонить заявление XXX XXX XXX от 06.08.2019 об установлении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 58:29:3001002:1884 в размере его рыночной стоимости.

2.9.2. Результаты голосования об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 58:29:3001002:2154 в размере его рыночной стоимости:

Бусов Дмитрий Анатольевич – «ПРОТИВ»;

Мищенко Сергей Александрович – «ПРОТИВ»;

Депутатов Алексей Сергеевич – «ПРОТИВ»;

Попова Инна Викторовна – «ПРОТИВ».

Решение принято единогласно из числа присутствующих на заседании членов комиссии.

РЕШИЛИ: отклонить заявление XXX XXX XXX от 06.08.2019 об установлении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 58:29:3001002:2154 в размере его рыночной стоимости.

2.9.3. Результаты голосования об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 58:29:3001002:2155 в размере его рыночной стоимости:

Бусов Дмитрий Анатольевич – «ПРОТИВ»;

Мищенко Сергей Александрович – «ПРОТИВ»;
Депутатов Алексей Сергеевич – «ПРОТИВ»;
Попова Инна Викторовна – «ПРОТИВ».

Решение принято единогласно из числа присутствующих на заседании членов комиссии.

РЕШИЛИ: отклонить заявление XXX XXX XXX от 06.08.2019 об установлении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 58:29:3001002:2155 в размере его рыночной стоимости.

2.9.4. Результаты голосования об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 58:29:3001002:2158 в размере его рыночной стоимости:

Бусов Дмитрий Анатольевич – «ПРОТИВ»;
Мищенко Сергей Александрович – «ПРОТИВ»;
Депутатов Алексей Сергеевич – «ПРОТИВ»;
Попова Инна Викторовна – «ПРОТИВ».

Решение принято единогласно из числа присутствующих на заседании членов комиссии.

РЕШИЛИ: отклонить заявление XXX XXX XXX от 06.08.2019 об установлении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 58:29:3001002:2158 в размере его рыночной стоимости.

2.9.5. Результаты голосования об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 58:29:3001002:2159 в размере его рыночной стоимости:

Бусов Дмитрий Анатольевич – «ПРОТИВ»;
Мищенко Сергей Александрович – «ПРОТИВ»;
Депутатов Алексей Сергеевич – «ПРОТИВ»;
Попова Инна Викторовна – «ПРОТИВ».

Решение принято единогласно из числа присутствующих на заседании членов комиссии.

РЕШИЛИ: отклонить заявление XXX XXX XXX от 06.08.2019 об установлении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 58:29:3001002:2159 в размере его рыночной стоимости.

2.9.6. Результаты голосования об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 58:29:3001002:2164 в размере его рыночной стоимости:

Бусов Дмитрий Анатольевич – «ПРОТИВ»;
Мищенко Сергей Александрович – «ПРОТИВ»;
Депутатов Алексей Сергеевич – «ПРОТИВ»;
Попова Инна Викторовна – «ПРОТИВ».

Решение принято единогласно из числа присутствующих на заседании членов комиссии.

РЕШИЛИ: отклонить заявление XXX XXX XXX от 06.08.2019 об установлении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 58:29:3001002:2164 в размере его рыночной стоимости.

2.9.7. Результаты голосования об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 58:29:3001002:2153 в размере его рыночной стоимости:

Бусов Дмитрий Анатольевич – «ПРОТИВ»;
Мищенко Сергей Александрович – «ПРОТИВ»;
Депутатов Алексей Сергеевич – «ПРОТИВ»;
Попова Инна Викторовна – «ПРОТИВ».

Решение принято единогласно из числа присутствующих на заседании членов комиссии.

РЕШИЛИ: отклонить заявление XXX XXX XXX от 06.08.2019 об установлении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 58:29:3001002:2153 в размере его рыночной стоимости.

2.9.8. Результаты голосования об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 58:29:3001002:1868 в размере его рыночной стоимости:

Бусов Дмитрий Анатольевич – «ПРОТИВ»;

Мищенко Сергей Александрович – «ПРОТИВ»;

Депутатов Алексей Сергеевич – «ПРОТИВ»;

Попова Инна Викторовна – «ПРОТИВ».

Решение принято единогласно из числа присутствующих на заседании членов комиссии.

РЕШИЛИ: отклонить заявление XXX XXX XXX от 06.08.2019 об установлении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 58:29:3001002:1868 в размере его рыночной стоимости.

2.9.9. Результаты голосования об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 58:29:3001002:1869 в размере его рыночной стоимости:

Бусов Дмитрий Анатольевич – «ПРОТИВ»;

Мищенко Сергей Александрович – «ПРОТИВ»;

Депутатов Алексей Сергеевич – «ПРОТИВ»;

Попова Инна Викторовна – «ПРОТИВ».

Решение принято единогласно из числа присутствующих на заседании членов комиссии.

РЕШИЛИ: отклонить заявление XXX XXX XXX от 06.08.2019 об установлении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 58:29:3001002:1869 в размере его рыночной стоимости.

2.9.10. Результаты голосования об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 58:29:3001002:1870 в размере его рыночной стоимости:

Бусов Дмитрий Анатольевич – «ПРОТИВ»;

Мищенко Сергей Александрович – «ПРОТИВ»;

Депутатов Алексей Сергеевич – «ПРОТИВ»;

Попова Инна Викторовна – «ПРОТИВ».

Решение принято единогласно из числа присутствующих на заседании членов комиссии.

РЕШИЛИ: отклонить заявление XXX XXX XXX от 06.08.2019 об установлении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 58:29:3001002:1870 в размере его рыночной стоимости.

2.9.11. Результаты голосования об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 58:29:3001002:2152 в размере его рыночной стоимости:

Бусов Дмитрий Анатольевич – «ПРОТИВ»;

Мищенко Сергей Александрович – «ПРОТИВ»;

Депутатов Алексей Сергеевич – «ПРОТИВ»;

Попова Инна Викторовна – «ПРОТИВ».

Решение принято единогласно из числа присутствующих на заседании членов комиссии.

РЕШИЛИ: отклонить заявление XXX XXX XXX от 06.08.2019 об установлении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 58:29:3001002:2152 в размере его рыночной стоимости.

2.9.12. Результаты голосования об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 58:29:3001002:697 в размере его рыночной стоимости:

Бусов Дмитрий Анатольевич – «ПРОТИВ»;

Мищенко Сергей Александрович – «ПРОТИВ»;

Депутатов Алексей Сергеевич – «ПРОТИВ»;

Попова Инна Викторовна – «ПРОТИВ».

Решение принято единогласно из числа присутствующих на заседании членов комиссии.

РЕШИЛИ: отклонить заявление XXX XXX XXX от 06.08.2019 об установлении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 58:29:3001002:697 в размере его рыночной стоимости.

2.9.13. Результаты голосования об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 58:29:3001002:2140 в размере его рыночной стоимости:

Бусов Дмитрий Анатольевич – «ПРОТИВ»;
Мищенко Сергей Александрович – «ПРОТИВ»;
Депутатов Алексей Сергеевич – «ПРОТИВ»;
Попова Инна Викторовна – «ПРОТИВ».

Решение принято единогласно из числа присутствующих на заседании членов комиссии.

РЕШИЛИ: отклонить заявление XXX XXX XXX от 06.08.2019 об установлении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 58:29:3001002:2140 в размере его рыночной стоимости.

2.9.14. Результаты голосования об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 58:29:3001002:1917 в размере его рыночной стоимости:

Бусов Дмитрий Анатольевич – «ПРОТИВ»;
Мищенко Сергей Александрович – «ПРОТИВ»;
Депутатов Алексей Сергеевич – «ПРОТИВ»;
Попова Инна Викторовна – «ПРОТИВ».

Решение принято единогласно из числа присутствующих на заседании членов комиссии.

РЕШИЛИ: отклонить заявление XXX XXX XXX от 06.08.2019 об установлении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 58:29:3001002:1917 в размере его рыночной стоимости.

2.9.15. Результаты голосования об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 58:29:3001002:2141 в размере его рыночной стоимости:

Бусов Дмитрий Анатольевич – «ПРОТИВ»;
Мищенко Сергей Александрович – «ПРОТИВ»;
Депутатов Алексей Сергеевич – «ПРОТИВ»;
Попова Инна Викторовна – «ПРОТИВ».

Решение принято единогласно из числа присутствующих на заседании членов комиссии.

РЕШИЛИ: отклонить заявление XXX XXX XXX от 06.08.2019 об установлении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 58:29:3001002:2141 в размере его рыночной стоимости.

2.9.16. Результаты голосования об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 58:29:3001002:2150 в размере его рыночной стоимости:

Бусов Дмитрий Анатольевич – «ПРОТИВ»;
Мищенко Сергей Александрович – «ПРОТИВ»;
Депутатов Алексей Сергеевич – «ПРОТИВ»;
Попова Инна Викторовна – «ПРОТИВ».

Решение принято единогласно из числа присутствующих на заседании членов комиссии.

РЕШИЛИ: отклонить заявление XXX XXX XXX от 06.08.2019 об установлении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 58:29:3001002:2150 в размере его рыночной стоимости.

2.9.17. Результаты голосования об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 58:29:3001002:1925 в размере его рыночной стоимости:

Бусов Дмитрий Анатольевич – «ПРОТИВ»;
Мищенко Сергей Александрович – «ПРОТИВ»;
Депутатов Алексей Сергеевич – «ПРОТИВ»;

Попова Инна Викторовна – «ПРОТИВ».

Решение принято единогласно из числа присутствующих на заседании членов комиссии.

РЕШИЛИ: отклонить заявление XXX XXX XXX от 06.08.2019 об установлении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 58:29:3001002:1925 в размере его рыночной стоимости.

2.9.18. Результаты голосования об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 58:29:3001002:2151 в размере его рыночной стоимости:

Бусов Дмитрий Анатольевич – «ПРОТИВ»;

Мищенко Сергей Александрович – «ПРОТИВ»;

Депутатов Алексей Сергеевич – «ПРОТИВ»;

Попова Инна Викторовна – «ПРОТИВ».

Решение принято единогласно из числа присутствующих на заседании членов комиссии.

РЕШИЛИ: отклонить заявление XXX XXX XXX от 06.08.2019 об установлении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 58:29:3001002:2151 в размере его рыночной стоимости.

2.9.19. Результаты голосования об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 58:29:3001002:1948 в размере его рыночной стоимости:

Бусов Дмитрий Анатольевич – «ПРОТИВ»;

Мищенко Сергей Александрович – «ПРОТИВ»;

Депутатов Алексей Сергеевич – «ПРОТИВ»;

Попова Инна Викторовна – «ПРОТИВ».

Решение принято единогласно из числа присутствующих на заседании членов комиссии.

РЕШИЛИ: отклонить заявление XXX XXX XXX от 06.08.2019 об установлении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 58:29:3001002:1948 в размере его рыночной стоимости.

2.9.20. Результаты голосования об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 58:29:3001002:2133 в размере его рыночной стоимости:

Бусов Дмитрий Анатольевич – «ПРОТИВ»;

Мищенко Сергей Александрович – «ПРОТИВ»;

Депутатов Алексей Сергеевич – «ПРОТИВ»;

Попова Инна Викторовна – «ПРОТИВ».

Решение принято единогласно из числа присутствующих на заседании членов комиссии.

РЕШИЛИ: отклонить заявление XXX XXX XXX от 06.08.2019 об установлении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 58:29:3001002:2133 в размере его рыночной стоимости.

2.9.21. Результаты голосования об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 58:29:3001002:1915 в размере его рыночной стоимости:

Бусов Дмитрий Анатольевич – «ПРОТИВ»;

Мищенко Сергей Александрович – «ПРОТИВ»;

Депутатов Алексей Сергеевич – «ПРОТИВ»;

Попова Инна Викторовна – «ПРОТИВ».

Решение принято единогласно из числа присутствующих на заседании членов комиссии.

РЕШИЛИ: отклонить заявление XXX XXX XXX от 06.08.2019 об установлении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 58:29:3001002:1915 в размере его рыночной стоимости.

2.10. Бусов Д.А. озвучил заявление, поступившее 12.08.2019 от АО «Пензенский тепличный комбинат» ОГРН 1085809001882 (440058, г.Пенза, ул.Тепличная,1), поданное на основании установления рыночной стоимости в отношении следующих объектов недвижимости:

Кадастровые номера объектов	Площадь (кв.м.)	Кадастровая стоимость, руб.	Рыночная стоимость, руб.	Процент снижения
58:29:3011004:1178	486700	59 250 858,00	6 668 000,00	88,75

Заявителем представлены в комиссию документы в соответствии с требованиями пункта 9 статьи 22 федерального закона от 29.07.2017 № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке».

Отчет об оценке № П101-3/19(2) от 05.08.2019 года подготовлен ИП Полковниковым Александром Ивановичем, членом Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет», рег. номер 1665 от 08.05.2015г. (109028, г.Москва, ул.Хохловский пер.,д. 13, стр.1).

Выступили: Ибрагимова Ю.Н. доложила, что по результатам повторного рассмотрения представленных документов установлено следующее: содержание отчетов об оценке рыночной стоимости, приложенных к заявлению АО «Пензенский тепличный комбинат», об оспаривании, соответствует требованиям, установленным ст.11 Закона об оценочной деятельности, и соответствует требованиям к составлению и содержанию отчета об оценке, требованиям и информации, используемой в отчете об оценке, а также требованиям к проведению оценки недвижимости, установленным федеральными стандартами оценки.

Бусов Д.А. предложил членам комиссии голосовать (за/против) определения кадастровой стоимости в размере рыночной.

Результаты голосования об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 58:29:3011004:1178 в размере его рыночной стоимости:

Бусов Дмитрий Анатольевич – «ЗА»;

Мищенко Сергей Александрович – «ЗА»;

Депутатов Алексей Сергеевич – «ЗА»;

Попова Инна Викторовна – «ЗА».

Решение принято единогласно из числа присутствующих на заседании членов комиссии.

РЕШИЛИ: определить кадастровую стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером 58:29:3011004:1178 в размере его рыночной стоимости 6 668 000 (Шесть миллионов шестьсот шестьдесят восемь тысяч) рублей.

2.11. Бусов Д.А. озвучил заявление, поступившее 20.08.2019 от ГУП ПО «Областной эксплуатационный центр» ОГРН 1185835009601 (г.Пенза, ул.Кураева,21), поданное на основании установления рыночной стоимости в отношении следующих объектов недвижимости:

Кадастровые номера объектов	Площадь (кв.м.)	Кадастровая стоимость, руб.	Рыночная стоимость, руб.	Процент снижения
58:29:1003001:307	9634	26 026 443,68	9 692 000,00	62,76
58:29:0000000:123	13328	20 177 392,48	14 514 000,00	28,07

Заявителем представлены в комиссию документы в соответствии с требованиями пункта 9 статьи 22 федерального закона от 29.07.2017 № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке».

Отчеты об оценке № 75-1/19 от 19.08.2019 года, № 76-1/19 от 19.08.2019 года подготовлены ООО «Центр бизнес-планирования». Оценщик: Аксененко Роман Иванович, член СРО Ассоциация «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет», свидетельство № 1450 от 22.09.2014 (109028, г. Москва, Хохловский пер., д. 13, стр. 1).

Ибрагимова Ю.Н. доложила, что по результатам повторного рассмотрения представленных документов установлено следующее: содержание отчета об оценке рыночной стоимости, приложенного к заявлению ГУП ПО «Областной эксплуатационный центр», об оспаривании, соответствует требованиям, установленным ст.11 Закона об оценочной деятельности, и соответствует требованиям к составлению и содержанию отчета об оценке, требованиям и информации, используемой в отчете об оценке, а также требованиям к проведению оценки недвижимости, установленным федеральными стандартами оценки.

Бусов Д.А. предложил членам комиссии голосовать (за/против) определения кадастровой стоимости в размере рыночной по каждому объекту.

2.11.1. Результаты голосования об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 58:29:1003001:307 в размере его рыночной стоимости:

Председатель Комиссии Бусов Дмитрий Анатольевич заявил о самоотводе.

Мищенко Сергей Александрович – «ЗА»;

Депутатов Алексей Сергеевич – «ЗА»;

Попова Инна Викторовна – «ЗА».

Результаты голосования: 3 – «ЗА». Принято большинством голосов.

РЕШИЛИ: определить кадастровую стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером 58:29:1003001:307 в размере его рыночной стоимости 9 692 000 (Девять миллионов шестьсот девяносто два) рубля.

2.11.2. Результаты голосования об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 58:29:0000000:123 в размере его рыночной стоимости:

Председатель Комиссии Бусов Дмитрий Анатольевич заявил о самоотводе.

Мищенко Сергей Александрович – «ЗА»;

Депутатов Алексей Сергеевич – «ЗА»;

Попова Инна Викторовна – «ЗА».

Результаты голосования: 3 – «ЗА». Принято большинством голосов.

РЕШИЛИ: определить кадастровую стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером 58:29:0000000:123 в размере его рыночной стоимости 14 514 000 (Четырнадцать миллионов пятьсот четырнадцать тысяч) рублей.

Бусов Д.А. объявил заседание закрытым.

Председатель комиссии _____ Д.А. Бусов

Секретарь комиссии _____ О.В. Федорова