



ДЕПАРТАМЕНТ ГОСУДАРСТВЕННОГО ИМУЩЕСТВА ПЕНЗЕНСКОЙ ОБЛАСТИ

ПРОТОКОЛ № 10

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

5 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
Депутатов | – Представитель (член) Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет»; |
| Алексей
Сергеевич | – Генеральный директор ООО «ССК Плюс», представитель Пензенского регионального отделения общероссийской общественной организации «Деловая Россия»; |
| Шарин Дмитрий
Викторович | – Заместитель руководителя Департамента управления и развития промышленных парков АО «Корпорация развития Пензенской области», представитель Пензенского регионального отделения общероссийской общественной организации «Деловая Россия» (член комиссии); |
| 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»; |
|-------------------------------|---|

1. Повестка заседания Комиссии:

1.1. Рассмотрение заявления (7.08.2019г.) XXX XXX XXX об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости земельного участка категории земли населенных пунктов с кадастровым номером 58:22:0420301:210.

1.2. Рассмотрение заявления (7.08.2019г.) ООО «Проммаш» об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости земельного участка категории земли населенных пунктов с кадастровым номером 58:22:0420301:660.

1.3. Рассмотрение заявления (7.08.2019г.) XXX XXX XXX об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости земельного участка категории земли населенных пунктов с кадастровым номером 58:22:0420301:792.

2. Ход заседания

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

2.1. Бусов Д.А. озвучил заявление, поступившее 07.08.2019 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
58:22:0420301:210	18048	4 516 512,00	3 022 000,00	33,09

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 № ОКС-08/04/19-1 от 12.04.2019 года подготовлен ООО «Межрегиональный центр независимой оценки».

Оценщик: Ворфоломеев Сергей Владимирович, член СРО «Региональная ассоциация оценщиков», свидетельство № 01049 от 28.03.2018 (350001, г.Краснодар, ул.Адыгейская набережная, д. 98).

Выступили: Ибрагимова Ю.Н. доложила, что по результатам рассмотрения представленных документов установлено следующее: на стр. 34-35 отчета об оценке приведена таблица отбора объектов-аналогов. В качестве объектов-аналогов для земельного участка площадью 18 048 кв.м. (КН58:22:0420301:210) используются аналоги №10,11,12. Обоснование отказа от использования аналогов №13,15 по причине несоответствия объекту оценки по фактору масштаба (менее 1 гектара), носит ошибочный характер, поскольку площадь объектов составляет 1,4 и 2,5 га, т.е. более 1 га. Нарушение ст. 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».

Отчет в указанной части также не соответствует п. 5 ФСО №3 «Требования к отчету об оценке»: «Содержание отчета об оценке не должно вводить в заблуждение заказчика оценки и иных заинтересованных лиц (пользователи отчета об оценке), а также не должно допускать неоднозначного толкования полученных результатов».

На основании вышеуказанного можно сделать вывод о том, что Отчет № ОКС-08/04/19-1 от 12.04.2019 г. об оценке рыночной стоимости земельного участка с кадастровым номером 58:22:0420301:210 не соответствует 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.

Результаты голосования об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 58:22:0420301:210 в размере его рыночной стоимости:

Бусов Дмитрий Анатольевич – «ПРОТИВ»;

Мищенко Сергей Александрович – «ПРОТИВ»;

Депутатов Алексей Сергеевич – «ПРОТИВ»;

Шарин Дмитрий Викторович – «ПРОТИВ»;

Попова Инна Викторовна – «ПРОТИВ».

Решение принято единогласно из числа присутствующих на заседании членов комиссии.

РЕШИЛИ: отклонить заявление XXX XXX XXX от 07.08.2019 об установлении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 58:22:0420301:210 в размере его рыночной.

2.2. Бусов Д.А. озвучил заявление, поступившее 07.08.2019 от ООО «Проммаш» (Саратовская область, г.Энгельс, проспект Химиков,1 ОГРН 1026402671327), 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
58:22:0420301:660	18409	4 606 852,25	3 065 000,00	33,47

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 № ОКС-08/04/19-2 от 12.04.2019 года подготовлен ООО «Межрегиональный центр независимой оценки».

Оценщик: Ворфоломеев Сергей Владимирович, член СРО «Региональная ассоциация оценщиков», свидетельство № 01049 от 28.03.2018 (350001, г.Краснодар, ул.Адыгейская набережная, д. 98).

Выступили: Ибрагимова Ю.Н. доложила, что по результатам рассмотрения представленных документов установлено следующее: на стр. 32-33 отчета об оценке приведена таблица отбора объектов-аналогов. В качестве объектов-аналогов для земельного участка площадью 18 409 кв.м. (КН58:22:0420301:660) используются аналоги №10,11,12. Обоснование отказа от использования аналогов №13,15 по причине несоответствия объекту оценки по фактору масштаба (менее 1 гектара), носит ошибочный характер, поскольку площадь объектов составляет 1,4 и 2,5 га, т.е. более 1 га. Нарушение ст. 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».

Отчет в указанной части также не соответствует п. 5 ФСО №3 «Требования к отчету об оценке»: «Содержание отчета об оценке не должно вводить в заблуждение заказчика оценки и иных заинтересованных лиц (пользователи отчета об оценке), а также не должно допускать неоднозначного толкования полученных результатов».

На основании вышеуказанного можно сделать вывод о том, что Отчет № ОКС-08/04/19-2 от 12.04.2019 г. об оценке рыночной стоимости земельного участка с кадастровым номером 58:22:0420301:660 не соответствует 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.

Результаты голосования об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 58:22:0420301:660 в размере его рыночной стоимости:

Бусов Дмитрий Анатольевич – «ПРОТИВ»;

Мищенко Сергей Александрович – «ПРОТИВ»;

Депутатов Алексей Сергеевич – «ПРОТИВ»;

Шарин Дмитрий Викторович – «ПРОТИВ»;

Попова Инна Викторовна – «ПРОТИВ».

Решение принято единогласно из числа присутствующих на заседании членов комиссии.

РЕШИЛИ: отклонить заявление ООО «Проммаш» от 07.08.2019 об установлении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 58:22:0420301:660 в размере его рыночной стоимости.

2.3. Бусов Д.А. озвучил заявление, поступившее 07.08.2019 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
58:22:0420301:792	52488	19 638 910,08	8 681 000,00	55,80

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 № ОКС-08/04/19-3 от 12.04.2019 года подготовлен ООО «Межрегиональный центр независимой оценки».

Оценщик: Ворфоломеев Сергей Владимирович, член СРО «Региональная ассоциация оценщиков», свидетельство № 01049 от 28.03.2018 (350001, г.Краснодар, ул.Адыгейская набережная, д. 98).

Выступили: Ибрагимова Ю.Н. доложила, что по результатам рассмотрения представленных документов установлено следующее: в соответствии с представленными заявителем выписками из Единого государственного реестра недвижимости о кадастровой стоимости объектов недвижимости кадастровая стоимость объектов определена по состоянию на 08.11.2018 года в рамках Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и рассмотрение заявления не попадает в рамки полномочий комиссии.

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 58:22:0420301:792 в размере его рыночной стоимости:

Бусов Дмитрий Анатольевич – «ПРОТИВ»;

Мищенко Сергей Александрович – «ПРОТИВ»;

Депутатов Алексей Сергеевич – «ПРОТИВ»;

Шарин Дмитрий Викторович – «ПРОТИВ»;

Попова Инна Викторовна – «ПРОТИВ».

Решение принято единогласно из числа присутствующих на заседании членов комиссии.

РЕШИЛИ: отклонить заявление XXX XXX XXX от 07.08.2019 об установлении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 58:22:0420301:792 в размере его рыночной стоимости.

Бусов Д.А. объявил заседание закрытым.

Председатель комиссии _____ Д.А. Бусов

Секретарь комиссии _____ О.В. Федорова