



ДЕПАРТАМЕНТ ГОСУДАРСТВЕННОГО ИМУЩЕСТВА ПЕНЗЕНСКОЙ ОБЛАСТИ

ПРОТОКОЛ № 5

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

12 июля 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); |
| Глазырина Анна
Васильевна | – Начальник отдела землеустройства, мониторинга земель и кадастровой оценки недвижимости Управления Федеральной службы государственной регистрации кадастра и картографии по Пензенской области (заместитель председателя Комиссии); |
| Кононов Алексей
Вениаминович | – Эксперт ООО «Центр независимой экспертизы», эксперт Уполномоченного по защите прав предпринимателей Пензенской области (член комиссии); |
| 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); |
| Мищенко Сергей
Александрович | – Представитель (член) Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» (член комиссии). |

Секретарь комиссии:

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

Приглашенные:

- | | |
|-------------------------------|---|
| XXXXXXXXXXXXX | – Юрисконсульт ООО «Группа Компаний Континент» |
| Ибрагимова Юлия
Николаевна | – Кадастровый оценщик отдела кадастровой оценки государственного бюджетного учреждения Пензенской области «Государственная кадастровая оценка». |

1. Повестка заседания Комиссии:

1.1. Рассмотрение заявления XXXXXX об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости земельного участка категории земли населенных пунктов с кадастровым номером 58:12:2002001:3.

1.2. Рассмотрение заявления XXXXXX» об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости земельного участка категории земли населенных пунктов с кадастровым номером 58:12:2001003:5.

1.3. Рассмотрение заявления XXXXXX об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости земельного участка категории земли населенных пунктов с кадастровым номером 58:12:2002001:1.

1.4. Рассмотрение заявления XXXXXX об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости земельного участка категории земли населенных пунктов с кадастровым номером 58:29:2009015:128.

2. Ход заседания

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

2.1. Бусов Д.А. озвучил заявление, поступившее 19.06.2019 от XXXXXX (г.Пенза, ххххх), 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
58:12:2002001:3	69309	10 803 193,83	3 200 000,00	70,38
58:12:2001003:5	61256	9 547 972,72	3 200 000,00	66,49
58:12:2002001:1	250062	38 977 163,94	9 800 000,00	74,86

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».

2.1.1. Отчет об оценке № 05/19/288-1 от 30.05.2019 года подготовлен ООО «Сура-Сервис». Оценщик: Фирсаков Андрей Анатольевич, член Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков», рег. номер 006731. (г.Пенза, ул. Ленинградская,10).

Выступили:

Ибрагимова Ю.Н. доложила, что по результатам рассмотрения представленных документов установлено следующее: содержание отчета об оценке рыночной стоимости, приложенного к заявлению XXXXXX 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 58:12:2002001:3 в размере его рыночной стоимости:

Бусов Дмитрий Анатольевич – ЗА;

Глазырина Анна Васильевна – ЗА;

Кононов Алексей Вениаминович – ЗА;

Шарин Дмитрий Викторович – ЗА;

Мищенко Сергей Александрович – ЗА.

Решение принято единогласно.

РЕШИЛИ: определить кадастровую стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером 58:12:2002001:3 в размере его рыночной стоимости 3 200 000 (Три миллиона двести тысяч) рублей 00 копеек.

2.1.2 Отчет об оценке № 05/19/288-2 от 30.05.2019 года подготовлен ООО «Сура-Сервис». Оценщик: Фирсаков Андрей Анатольевич, член Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков», рег. номер 006731. (г.Пенза, ул.Ленинградская,10).

Выступили:

Ибрагимова Ю.Н. доложила, что по результатам рассмотрения представленных документов установлено следующее: содержание отчета об оценке рыночной стоимости, приложенного к заявлению ХХХХХ 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 58:12:2001003:5 в размере его рыночной стоимости:

Бусов Дмитрий Анатольевич – ЗА;
Глазырина Анна Васильевна – ЗА;
Кононов Алексей Вениаминович – ЗА;
Шарин Дмитрий Викторович – ЗА;
Мищенко Сергей Александрович – ЗА.
Решение принято единогласно.

РЕШИЛИ: определить кадастровую стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером 58:12:2001003:5 в размере его рыночной стоимости 3 200 000 (Три миллиона двести тысяч) рублей 00 копеек.

2.1.3. Отчет об оценке № 05/19/288-3 от 30.05.2019 года подготовлен ООО «Сура-Сервис». Оценщик: Фирсаков Андрей Анатольевич, член Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков», рег. номер 006731. (г.Пенза, ул.Ленинградская,10).

Выступили:

Ибрагимова Ю.Н. доложила, что по результатам рассмотрения представленных документов установлено следующее: содержание отчета об оценке рыночной стоимости, приложенного к заявлению ХХХХХ 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 58:12:2002001:1 в размере его рыночной стоимости:

Бусов Дмитрий Анатольевич – ЗА;

Глазырина Анна Васильевна – ЗА;
Кононов Алексей Вениаминович – ЗА;
Шарин Дмитрий Викторович – ЗА;
Мищенко Сергей Александрович – ЗА.
Решение принято единогласно.

РЕШИЛИ: определить кадастровую стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером 58:12:2002001:1 в размере его рыночной стоимости 9 800 000 (Девять миллионов восемьсот тысяч) рублей 00 копеек.

2.2. Бусов Д.А. озвучил заявление, поступившее 19.06.2019 от XXXXX, (Пенза, XXXXX) 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
58:29:2009015:128	14353	15 571 282,64	12 543 086,70	19,45

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 № с15203 от 22.03.2019 года подготовлен ООО «Многопрофильный деловой центр». Оценщик: Шабалина Светлана Александровна, член ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» (109028, г.Москва, Хохловский переулок, 13. стр.1), дата включения в реестр 01.12.2017 № 2479.

Выступили:

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

В Отчете об оценке №с15203 при анализе фактических данных о ценах сделок и предложений оценщик включил предложения по продаже участков, расположенных в Башмаково (п.п. 3 таблицы на стр.46), в Бессоновке (п.п 7 таблицы на стр. 47), в Чемодановке (п.п.12,18 таблицы на стр.47-48), т.е. в качестве объектов-аналогов для анализа цен предложений оценщик выбрал земельные участки, существенно отличающиеся от оцениваемого земельного участка по местоположению. Данная выборка нерепрезентативна, так как в нее включены сделки с земельными участками за пределами сегмента рынка оцениваемого объекта недвижимости.

Также в анализе присутствуют предложения, предназначенные для строительства жилых домов (п.п 16 таблицы на стр. 47), в то время как разрешенное использование оспариваемого участка – для размещения административных, производственных, складских зданий. Отчет об оценке в указанной части не соответствует требованиям п. 5 ФСО № 3, п. 10 ФСО № 7.

В отчете ошибочно внесена понижающая корректировка (вместо повышающей) на величину земельного участка к аналогу №3 с большей площадью (стр.78), что приводит к искажению результатов оценки. Отчет об оценке в указанной части не соответствует требованиям п. 5 ФСО № 3.

Отчет об оценке не соответствует п. 12 ФСО 3, в соответствии с которым «Документы, предоставленные заказчиком (в том числе справки, таблицы, технический план), должны быть подписаны уполномоченным на то лицом и заверены в установленном порядке, и к отчету прикладываются их копии».

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

2.2.1. Результаты голосования об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 58:29:2009015:128 в размере его рыночной стоимости:

Бусов Дмитрий Анатольевич – ПРОТИВ;
Глазырина Анна Васильевна – ПРОТИВ;
Кононов Алексей Вениаминович – ПРОТИВ;
Шарин Дмитрий Викторович – ПРОТИВ;
Мищенко Сергей Александрович – ПРОТИВ.
Решение принято единогласно.

РЕШИЛИ: отклонить заявление XXXXX от 19.06.2019 об установлении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 58:29:2009015:128 в размере его рыночной стоимости.

Бусов Д.А. объявил заседание закрытым.

Председатель комиссии _____ Д.А. Бусов

Секретарь комиссии _____ О.В. Федорова