



ДЕПАРТАМЕНТ ГОСУДАРСТВЕННОГО ИМУЩЕСТВА ПЕНЗЕНСКОЙ ОБЛАСТИ

ПРОТОКОЛ №1

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

14 июня 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); |
| Депутатов Алексей
Сергеевич | – Генеральный директор ООО «ССК Плюс», представитель Пензенского регионального отделения общероссийской общественной организации «Деловая Россия» (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). |

Приглашенные:

- | | | |
|---------------------------------|--------------------|---|
| Кузнецова Ирина
Юрьевна | Ххххххх хххххххххх | – директор государственного бюджетного Пензенской области «Государственная кадастровая оценка»; |
| Еременко Антон
Андреевич | Хххххххх хххххххх | – заместитель директора - начальник отдела кадастра государственного бюджетного учреждения Пензенской области «Государственная кадастровая оценка»; |
| Моисеева Светлана
Евгеньевна | Ххххххххххх хххххх | – заместитель начальника Управления государственного имущества администрации города Пензы; |

– Оценщик, представитель по доверенности заяв
«Ростагро», xxxxxxxx xxxxxxxx ххх
«Ремстроймонтаж», ООО «Ростстрой»);

2. Ход заседания

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

2.1. Бусов Д.А. озвучил заявление, поступившее 20.05.2019 от ООО «Ростагро», (440015, Пензенская область, город Пенза, ул.Северная, д. 9а, ОГРН: 1025801108024), 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
58:29:2003004:1251	300	909 012,00	393 000,00	56,7
58:29:2003004:1252	552	1 177 792,20	510 900,00	56,7
58:29:2003004:1253	424	907 188,00	393 000,00	56,7
58:29:2003004:1254	360	1 086 174,00	471 600,00	56,7
58:29:2003004:1255	424	906 564,00	393 000,00	56,7
58:29:2003004:1256	300	907 998,00	393 000,00	56,7
58:29:2003004:1257	300	906 945,00	393 000,00	56,7

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».

Выступили:

Еременко А.А. доложил, что по результатам рассмотрения представленных документов установлено следующее:

в представленном электронном документе отсутствует усиленная квалифицированная электронная подпись оценщика, который провел оценку, а также усиленная квалифицированная электронная подпись руководителя юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор (отчет не соответствует требованиям п. 6 Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)» (утв. приказом Министерства экономического развития РФ от 20 мая 2015 г. № 299);

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».

в анализ рынка включено 12 объектов со ссылками на интернет-страницы, которые на момент обращения неактивны (не представляется возможным проверить содержащуюся информацию), а для подтверждения сведений о представленных объектах приложение содержит принтскрины только 3 объектов, которые впоследствии выбраны в качестве объектов-аналогов для оценки (несоответствие требованиям п. 11 ФСО № 3 «Требования к отчету об оценке»);

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 0,814 для неактивного рынка, согласно классификатору, представленному в актуальном справочнике Л.А. Лейфера «Справочник оценщика недвижимости – 2016.

Корректирующие коэффициенты для оценки земельных участков. Том 3» (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).

Мищенко С.А. и Кононов А.В. отметили, что для признания рынка земельных участков под индустриальную застройку в г.Пензе на дату оценки неактивным необходимо провести более расширенный анализ рынка с большим количеством аналогов.

Депутатов А.С. отметил, что аналоги подобраны не достаточно корректно. Объекты-аналоги несопоставимы по площади с объектами оценки, так как разница составляет более 100% (согласно ФСО №7 п.226 в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. Согласно ФСО №1 п. 10 Объект-аналог - объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость). Так же в отчете рассматривались как один объект несколько отдельных несмежных земельных участков, находящихся рядом.

Бусов Д.А. предположил, что на основании вышеуказанного можно сделать вывод о том, что Отчет № ОКС-26/04/2019-03 от 15.05.2019 г. об оценке рыночной стоимости земельных участков 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.

Предложил членам комиссии голосовать (за / против) установления кадастровой стоимости в размере рыночной по каждому объекту.

2.1.1. Результаты голосования об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 58:29:2003004:1251 в размере его рыночной стоимости:

Бусов Дмитрий Анатольевич – ПРОТИВ;
Глазырина Анна Васильевна – ПРОТИВ;
Кононов Алексей Вениаминович – ПРОТИВ;
Депутатов Алексей Сергеевич – ПРОТИВ;
Шарин Дмитрий Викторович – ПРОТИВ;
Мищенко Сергей Александрович – ПРОТИВ.

Решение принято единогласно.

РЕШИЛИ: отклонить заявление ООО «Ростагро» 20.05.2019 об установлении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 58:29:2003004:1251 в размере его рыночной стоимости.

2.1.2. Результаты голосования об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 58:29:2003004:1252 в размере его рыночной стоимости:

Бусов Дмитрий Анатольевич – ПРОТИВ;
Глазырина Анна Васильевна – ПРОТИВ;
Кононов Алексей Вениаминович – ПРОТИВ;
Депутатов Алексей Сергеевич – ПРОТИВ;
Шарин Дмитрий Викторович – ПРОТИВ;
Мищенко Сергей Александрович – ПРОТИВ.

Решение принято единогласно.

РЕШИЛИ: отклонить заявление ООО «Ростагро» 20.05.2019 об установлении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 58:29:2003004:1252 в размере его рыночной стоимости.

2.1.3. Результаты голосования об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 58:29:2003004:1253 в размере его рыночной стоимости:

Бусов Дмитрий Анатольевич – ПРОТИВ;
Глазырина Анна Васильевна – ПРОТИВ;
Кононов Алексей Вениаминович – ПРОТИВ;
Депутатов Алексей Сергеевич – ПРОТИВ;
Шарин Дмитрий Викторович – ПРОТИВ;
Мищенко Сергей Александрович – ПРОТИВ.

Решение принято единогласно.

РЕШИЛИ: отклонить заявление ООО «Ростагро» 20.05.2019 об установлении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 58:29:2003004:1253 в размере его рыночной стоимости.

2.1.4. Результаты голосования об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 58:29:2003004:1254 в размере его рыночной стоимости:

Бусов Дмитрий Анатольевич – ПРОТИВ;
Глазырина Анна Васильевна – ПРОТИВ;
Кононов Алексей Вениаминович – ПРОТИВ;
Депутатов Алексей Сергеевич – ПРОТИВ;
Шарин Дмитрий Викторович – ПРОТИВ;
Мищенко Сергей Александрович – ПРОТИВ.

Решение принято единогласно.

РЕШИЛИ: отклонить заявление ООО «Ростагро» 20.05.2019 об установлении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 58:29:2003004:1254 в размере его рыночной стоимости.

2.1.5. Результаты голосования об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 58:29:2003004:1255 в размере его рыночной стоимости:

Бусов Дмитрий Анатольевич – ПРОТИВ;
Глазырина Анна Васильевна – ПРОТИВ;
Кононов Алексей Вениаминович – ПРОТИВ;
Депутатов Алексей Сергеевич – ПРОТИВ;
Шарин Дмитрий Викторович – ПРОТИВ;
Мищенко Сергей Александрович – ПРОТИВ.

Решение принято единогласно.

РЕШИЛИ: отклонить заявление ООО «Ростагро» 20.05.2019 об установлении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 58:29:2003004:1255 в размере его рыночной стоимости.

2.1.6. Результаты голосования об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 58:29:2003004:1256 в размере его рыночной стоимости:

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

РЕШИЛИ: отклонить заявление ООО «Ростагро» 20.05.2019 об установлении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 58:29:2003004:1256 в размере его рыночной стоимости.

2.1.7. Результаты голосования об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 58:29:2003004:1257 в размере его рыночной стоимости:

Бусов Дмитрий Анатольевич – ПРОТИВ;
Глазырина Анна Васильевна – ПРОТИВ;
Кононов Алексей Вениаминович – ПРОТИВ;
Депутатов Алексей Сергеевич – ПРОТИВ;
Шарин Дмитрий Викторович – ПРОТИВ;
Мищенко Сергей Александрович – ПРОТИВ.

Решение принято единогласно.

РЕШИЛИ: отклонить заявление ООО «Ростагро» 20.05.2019 об установлении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 58:29:2003004:1257 в размере его рыночной стоимости.

2.2. Бусов Д.А. озвучил заявление, поступившее 20.05.2019 от xxxxx xxxxxx 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
58:29:2014006:920	390	1 127 852,70	448 110,00	60,3
58:29:2014006:921	390	1 125 438,60	448 110,00	60,3
58:29:2014006:922	390	1 127 739,60	448 110,00	60,2
58:29:2014006:923	390	1 127 653,80	448 110,00	60,2
58:29:2014006:924	390	1 125 356,70	448 110,00	60,1
58:29:2014006:925	390	1 125 169,50	448 110,00	60,1

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».

Выступили:

Еременко А.А. доложил, что по результатам рассмотрения представленных документов установлено следующее:

в представленном электронном документе отсутствует усиленная квалифицированная электронная подпись оценщика, который провел оценку, а также усиленная квалифицированная электронная подпись руководителя юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор (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);

для оцениваемых земельных участков с кадастровыми номерами 58:29:2014006:920, 58:29:2014006:921, 58:29:2014006:922, 58:29:2014006:923, 58:29:2014006:924, 58:29:2014006:925 аналоги подобраны некорректно. Аналог №2 и Аналог №3 - несопоставимы по площади с объектами оценки, так как разница составляет более 100%. Согласно ФСО №7 п.226 в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. Согласно ФСО №1 п. 10 Объект-аналог - объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость;

в анализ рынка включено 12 объектов со ссылками на интернет-страницы, которые на момент обращения неактивны (не представляется возможным проверить содержащуюся информацию), а для подтверждения сведений о представленных объектах приложение содержит принтскрины только 3 объектов, которые впоследствии выбраны в качестве объектов-аналогов для оценки. Таким образом, имеется несоответствие требованиям п. 11 ФСО № 3 «Требования к отчету об оценке»;

Депутатов А.С. отметил, что разрешенное использование объектов оценки с кадастровыми номерами 58:29:2014006:920, 58:29:2014006:921, 58:29:2014006:922, 58:29:2014006:923, 58:29:2014006:924 – для стоянок автомобильного транспорта. В данном отчете в качестве объектов-аналогов с видом разрешенного использования: для размещения объектов производственно-складского назначения. Выбранные аналоги не соответствуют основному ценообразующему фактору, а именно по функциональному назначению. Согласно ФСО №7 п.22 б) в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам.

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

2.2.1. Результаты голосования об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 58:29:2014006:920 в размере его рыночной стоимости:

Бусов Дмитрий Анатольевич – ПРОТИВ;
Глазырина Анна Васильевна – ПРОТИВ;
Кононов Алексей Вениаминович – ПРОТИВ;
Депутатов Алексей Сергеевич – ПРОТИВ;
Шарин Дмитрий Викторович – ПРОТИВ;
Мищенко Сергей Александрович – ПРОТИВ.

Решение принято единогласно.

РЕШИЛИ: отклонить заявление xxxxx xxxxxx xxxxx от 20.05.2019 об установлении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 58:29:2014006:920 в размере его рыночной стоимости.

2.2.2. Результаты голосования об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 58:29:2014006:921 в размере его рыночной стоимости:

Бусов Дмитрий Анатольевич – ПРОТИВ;
Глазырина Анна Васильевна – ПРОТИВ;
Кононов Алексей Вениаминович – ПРОТИВ;
Депутатов Алексей Сергеевич – ПРОТИВ;
Шарин Дмитрий Викторович – ПРОТИВ;
Мищенко Сергей Александрович – ПРОТИВ.

Решение принято единогласно.

РЕШИЛИ: отклонить заявление xxxxx xxxxxx xxxxx от 20.05.2019 об установлении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 58:29:2014006:921 в размере его рыночной стоимости.

2.2.3. Результаты голосования об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 58:29:2014006:922 в размере его рыночной стоимости:

Бусов Дмитрий Анатольевич – ПРОТИВ;
Глазырина Анна Васильевна – ПРОТИВ;
Кононов Алексей Вениаминович – ПРОТИВ;
Депутатов Алексей Сергеевич – ПРОТИВ;
Шарин Дмитрий Викторович – ПРОТИВ;

Мищенко Сергей Александрович – ПРОТИВ.

Решение принято единогласно.

РЕШИЛИ: отклонить заявление xxxxx xxxxxx xxxxx от 20.05.2019 об установлении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 58:29:2014006:922 в размере его рыночной стоимости.

2.2.4. Результаты голосования об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 58:29:2014006:923 в размере его рыночной стоимости:

Бусов Дмитрий Анатольевич – ПРОТИВ;

Глазырина Анна Васильевна – ПРОТИВ;

Кононов Алексей Вениаминович – ПРОТИВ;

Депутатов Алексей Сергеевич – ПРОТИВ;

Шарин Дмитрий Викторович – ПРОТИВ;

Мищенко Сергей Александрович – ПРОТИВ.

Решение принято единогласно.

РЕШИЛИ: отклонить заявление xxxxx xxxxxx xxxxx от 20.05.2019 об установлении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 58:29:2014006:923 в размере его рыночной стоимости.

2.2.5. Результаты голосования об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 58:29:2014006:924 в размере его рыночной стоимости:

Бусов Дмитрий Анатольевич – ПРОТИВ;

Глазырина Анна Васильевна – ПРОТИВ;

Кононов Алексей Вениаминович – ПРОТИВ;

Депутатов Алексей Сергеевич – ПРОТИВ;

Шарин Дмитрий Викторович – ПРОТИВ;

Мищенко Сергей Александрович – ПРОТИВ.

Решение принято единогласно.

РЕШИЛИ: отклонить заявление xxxxx xxxxxx xxxxx от 20.05.2019 об установлении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 58:29:2014006:924 в размере его рыночной стоимости.

2.2.6. Результаты голосования об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 58:29:2014006:925 в размере его рыночной стоимости:

Бусов Дмитрий Анатольевич – ПРОТИВ;

Глазырина Анна Васильевна – ПРОТИВ;

Кононов Алексей Вениаминович – ПРОТИВ;

Депутатов Алексей Сергеевич – ПРОТИВ;

Шарин Дмитрий Викторович – ПРОТИВ;

Мищенко Сергей Александрович – ПРОТИВ.

Решение принято единогласно.

РЕШИЛИ: отклонить заявление xxxxx xxxxxx xxxxx от 20.05.2019 об установлении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 58:29:2014006:925 в размере его рыночной стоимости.

2.3. Бусов Д.А. озвучил заявление, поступившее 20.05.2019 от ООО «Ремстроймонтаж» (ул.Северная, 9а, ОГРН:1025801108035), 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
58:29:2013003:38	7554	24 657 389,10	7 977 000,00	67,6

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».

Выступили:

Еременко А.А. доложил, что по результатам рассмотрения представленных документов установлено следующее:

представленный отчет не соответствует требованиям п. 6 Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)» (утв. приказом Министерства экономического развития РФ от 20 мая 2015 г. N 299): «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 электронном документе отсутствует усиленная квалифицированная электронная подпись оценщика, который провел оценку, а также усиленная квалифицированная электронная подпись руководителя юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор.

аналоги подобраны некорректно. Аналог №2 и Аналог №3 - несопоставимы по площади с объектами оценки, так как разница составляет более 100%. Согласно ФСО №7 п.22б в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. Согласно ФСО №1 п. 10 Объект-аналог – объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость;

в анализ рынка включено 12 объектов со ссылками на интернет-страницы, которые на момент обращения неактивны (не представляется возможным проверить содержащуюся информацию), а для подтверждения сведений о представленных объектах приложение содержит принтскрины только 3 объектов, которые впоследствии выбраны в качестве объектов-аналогов для оценки. Таким образом, имеется несоответствие требованиям п. 11 ФСО № 3 «Требования к отчету об оценке»;

на стр. 31 отчета об оценке оценщик указывает, что к расчету принимались земельные участки наиболее близкие к объекту оценки по фактору масштаба и использует для расчетов предложения №6, 7, 9, как наиболее подходящие по основным ценообразующим факторам. При этом в таблице имеются предложения №8 и №12, которые по площади больше соответствует объекту оценки, чем предложение №6, при этом оценщик не мотивирует отказ от их использования. Таким образом, отчет в указанной части не соответствует требованиям 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»;

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) установления кадастровой стоимости в размере рыночной по каждому объекту.

2.3.1. Результаты голосования об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 58:29:2013003:38 в размере его рыночной стоимости:

Бусов Дмитрий Анатольевич – ПРОТИВ;

Глазырина Анна Васильевна – ПРОТИВ;

Кононов Алексей Вениаминович – ПРОТИВ;

Депутатов Алексей Сергеевич – ПРОТИВ;
Шарин Дмитрий Викторович – ПРОТИВ;
Мищенко Сергей Александрович – ПРОТИВ.

Решение принято единогласно.

РЕШИЛИ: отклонить заявление ООО «Ремстроймонтаж» от 20.05.2019 об установлении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 58:29:2013003:38 в размере его рыночной стоимости.

2.4. Бусов Д.А. озвучил заявление, поступившее 20.05.2019 от ООО «Ростстрой» (г.Пенза, ул.Северная, 9а, ОГРН: 1035802001267), 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
58:29:2014006:151	5233	15 048 119,46	5 138 806,00	65,8

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».

Выступили:

Еременко А.А. доложил, что по результатам рассмотрения представленных документов установлено следующее:

представленный отчет не соответствует требованиям п. 6 Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)» (утв. приказом Министерства экономического развития РФ от 20 мая 2015 г. N 299): «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 электронном документе отсутствует усиленная квалифицированная электронная подпись оценщика, который провел оценку, а также усиленная квалифицированная электронная подпись руководителя юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор;

при анализе рынка оценщик в качестве источника информации приводит ссылки на интернет-страницы, которые на момент рассмотрения обращения проверить не представляется возможным. При этом в приложении отсутствуют распечатки всех объявлений с предложениями, представленными в анализе рынка, что делает невозможным проверить достоверность представленных в анализе рынка данных. Таким образом, имеется несоответствие требованиям п. 11 Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО N 3)»;

на стр. 33 отчета об оценке оценщик указывает, что к расчету принимались земельные участки наиболее близкие к объекту оценки по фактору масштаба и использует для расчетов предложения № 6, 7, 9, как наиболее подходящие по основным ценообразующим факторам. При этом в таблице имеется предложение №8, которое по площади больше соответствует объекту оценки, чем предложение №6, при этом оценщик не мотивирует отказ от его использования. Таким образом, отчет в указанной части не соответствует требованиям 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».

корректировка на доступ к железнодорожным путям принята согласно справочнику оценщика недвижимости - 2016 «Том III. Земельные участки» (под редакцией Лейфера

Л.А., г. Нижний Новгород стр. 135) и учитывает наличие или отсутствие на участке ж/д ветки вне зависимости от значимости для собственника, в связи с чем имеет место быть необоснованное снижение размера корректировки с 1,16 до 1,08, что не соответствует п. 5 ФСО №3 «Требования к отчету об оценке»;

оценщик определяет размер корректировки на местоположение в размере 0,89, а при расчетах использует значение 0,8, что приводит к занижению рыночной стоимости и не соответствует требованиям п. 5 ФСО №3 «Требования к отчету об оценке».

2.4.1. Результаты голосования об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 58:29:2014006:151 в размере его рыночной стоимости:

Бусов Дмитрий Анатольевич – ПРОТИВ;
Глазырина Анна Васильевна – ПРОТИВ;
Кононов Алексей Вениаминович – ПРОТИВ;
Депутатов Алексей Сергеевич – ПРОТИВ;
Шарин Дмитрий Викторович – ПРОТИВ;
Мищенко Сергей Александрович – ПРОТИВ.

Решение принято единогласно.

РЕШИЛИ: отклонить заявление ООО «Ростстрой» от 20.05.2019 об установлении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 58:29:2014006:151 в размере его рыночной стоимости.

Бусов Д.А. объявил заседание закрытым.

Председатель комиссии

_____ Д.А. Бусов