



ДЕПАРТАМЕНТ ГОСУДАРСТВЕННОГО ИМУЩЕСТВА ПЕНЗЕНСКОЙ ОБЛАСТИ

ПРОТОКОЛ № 6

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

19 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); |
| 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); |
| Депутатов Алексей
Сергеевич | – Генеральный директор ООО «ССК Плюс», представитель Пензенского регионального отделения общероссийской общественной организации «Деловая Россия» (член комиссии); |

Секретарь комиссии:

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

Приглашенные:

- | | |
|---------------------------------------|---|
| Ворфоломеев
Сергей
Владимирович | – Оценщик, представитель по доверенности заявителя (XXXXX); |
| Ибрагимова Юлия
Николаевна | Кадастровый оценщик отдела кадастровой оценки государственного бюджетного учреждения Пензенской области «Государственная кадастровая оценка»; |
| XXXXXX | – Директор ООО «ЮВИА»; |
| XXXXXX | – Представитель по доверенности ООО «ЮВИА». |

1. Повестка заседания Комиссии:

1.1. Рассмотрение заявления (от 02.07.2019) XXXXX об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости земельного участка категории земли населенных пунктов с кадастровым номером 58:30:0010216:86.

1.19. Рассмотрение заявления (от 04.07.2019) XXXXX об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости земельного участка категории земли населенных пунктов с кадастровым номером 58:29:2014006:925.

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

2.1. Бусов Д.А. озвучил заявление, поступившее 02.07.2019г. от 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
58:29:0010216:86	2335	1 679 191,90	519 000,00	69,09
58:29:0010216:92	16322	11 737 803,08	2 722 000,00	76,81

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 – 21/05/2019-01(2) от 28.06.2019 года подготовлен ООО «Межрегиональный центр независимой оценки». Оценщик: Ворфоломеев Сергей Владимирович, член СРО «Региональная Ассоциация оценщиков», рег. номер 01049. (г.Краснодар, ул.Адыгейская Набережная,98).

Выступили: Ибрагимова Ю.Н. доложила, что изучив и проанализировав Отчет об оценке № ОКС-21/05/2019-01 (2) от 28.06.2019 г., представленный в форме электронного документа, просит комиссию обратить внимание на следующее: на стр. 37 отчета об оценке, где приведена таблица отбора объектов-аналогов. В качестве объектов-аналогов для земельного участка площадью 16 322 кв.м. (КН58:30:0010216:92) используются аналоги №10,11,14. Отказ от использования аналога №13 не обоснован, носит субъективный характер. предполагается, что аналог №13 табл. №4 наиболее подходящий по площади (14 960 кв.м.). Нарушение ст. 226 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-21/05/2019-01(2) от 28.06.2019 г. об оценке рыночной стоимости земельных участков с кадастровыми номерами 58:30:0010216:86, 58:30:0010216:92 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) определения кадастровой стоимости в размере рыночной.

2.1.1.Результаты голосования об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 58:29:0010216:86 в размере его рыночной стоимости:

Бусов Дмитрий Анатольевич – «ПРОТИВ»;

Глазырина Анна Васильевна – «ПРОТИВ»;

Депутатов Алексей Сергеевич – «ПРОТИВ»;

Шарин Дмитрий Викторович – «ПРОТИВ».

Решение принято единогласно присутствующими на заседании членами комиссии.

РЕШИЛИ: отклонить заявление XXXXX от 02.07.2019г. об установлении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 58:29:0010216:86 в размере его рыночной стоимости.

2.1.2.Результаты голосования об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 58:29:0010216:92 в размере его рыночной стоимости:

Бусов Дмитрий Анатольевич – «ПРОТИВ»;

Глазырина Анна Васильевна – «ПРОТИВ»;

Депутатов Алексей Сергеевич – «ПРОТИВ»;

Шарин Дмитрий Викторович – «ПРОТИВ».

Решение принято единогласно присутствующими на заседании членами комиссии.

РЕШИЛИ: отклонить заявление ХХХХХ от 02.07.2019г. об установлении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 58:29:0010216:92 в размере его рыночной стоимости.

2.2. Бусов Д.А. озвучил заявление, поступившее 02.07.2019г. от ХХХХХ», ОГРН: ХХХХХ (Пензенская область, Пензенский район, р.п Золотаревка, ул. Октябрьская,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
58:29:3009001:68	4051	6 175 952,05	3 609 000,00	41,56

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 – 28/05/2019-01 от 13.06.2019 года подготовлен ООО «Межрегиональный центр независимой оценки». Оценщик: Ворфоломеев Сергей Владимирович, член СРО «Региональная Ассоциация оценщиков», рег. номер 01049. (г.Краснодар, ул.Адыгейская Набережная,98).

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 по каждому объекту.

Результаты голосования об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 58:29:3009001:68 в размере его рыночной стоимости:

Бусов Дмитрий Анатольевич – «ЗА»;
Глазырина Анна Васильевна – «ЗА»;
Шарин Дмитрий Викторович – «ЗА»;
Депутатов Алексей Сергеевич – «ЗА».

Решение принято единогласно присутствующими на заседании членами комиссии.

РЕШИЛИ: определить кадастровую стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером 58:29:3009001:68 в размере его рыночной стоимости 3 609 000 (Три миллиона шестьсот девять тысяч) рублей 00 копеек.

2.3. Бусов Д.А. озвучил заявление, поступившее 02.07.2019г. от ХХХХХ, ОГРН: ХХХХХ (г.Пенза, ул.Лермонтова, 3 оф.2) 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
58:24:0375106:192	363073	175 919 760,00	47 020 000,00	73,27

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 – 19С/0156 от 10.04.2019 года подготовлен ИП Трухмаевым Вадимом Юрьевичем, членом СРО Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков», рег. номер 003465. (г.Москва, ул.Новая Басманная,21-1).

Выступили: Ибрагимова Ю.Н. Изучив и проанализировав Отчет об оценке № 19С/0156 от 10.04.2019 г., представленный в форме электронного документа, просит комиссию обратить внимание на 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, 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. В Отчете об оценке №19С/0156 при анализе фактических данных о ценах сделок и предложений разд. 7.3 оценщик рассмотрел предложения по продаже участков, расположенных в значительном отдалении от оцениваемого участка, а именно в Мокшанском, Шемышейском, Нижнеломовском, Кузнецком районах, 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.

Оцениваемый земельный участок располагается в с.Засечное, локально на южной окраине города Пензы, за ТРЦ «Ритейл Парк» на расстоянии около 1,5 км., в настоящее время в непосредственной близости (1-2 км) ведется строительство таких жилых районов как ЖК «Семейный» и Город-Спутник. На расстоянии около 2 км находится аэропорт города Пензы. Исходя из вышесказанного, следует рассматривать рынок земельных участков города Пензы и населенных пунктов в ближайших окрестностях областного центра. Отчет об оценке в указанной части не соответствует требованиям п. 22 ФСО № 7, который гласит: «в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам». У аналогов №1,3 (Приложение Б, стр.51-52) в тексте объявления отсутствует информация о наличии/отсутствии коммуникаций либо возможности подключения. Однако, корректировка может быть значительна. 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. 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». На основании вышеуказанного можно сделать вывод о том, что Отчет 19С/0156 от 10.04.2019 г. об оценке рыночной стоимости земельного участка с кадастровым номером 58:24:0375106:192 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) определения кадастровой стоимости в размере рыночной.

Результаты голосования об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 58:24:0375106:192 в размере его рыночной стоимости:

Бусов Дмитрий Анатольевич – «ПРОТИВ»;
Глазырина Анна Васильевна – «ПРОТИВ»;
Депутатов Алексей Сергеевич – «ПРОТИВ»;
Шарин Дмитрий Викторович – «ПРОТИВ».

Решение принято единогласно присутствующими на заседании членами комиссии.

РЕШИЛИ: отклонить заявление 02.07.2019г. XXXXX об установлении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 58:24:0375106:192 в размере его рыночной стоимости.

2.4. Бусов Д.А. озвучил заявление, поступившее 04.07.2019 от XXXXX (г.Пенза, ул.Северная, 9а, ОГРН: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
58:29:2013003:38	7554	24 657 389,10	7 977 000,00	67,65

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 – 26/04/2019-01(2) от 26.06.2019 года подготовлен ООО «Межрегиональный центр независимой оценки». Оценщик: Ворфоломеев Сергей Владимирович, член СРО «Региональная Ассоциация оценщиков», рег. номер 01049. (г.Краснодар, ул.Адыгейская Набережная,98).

Выступили: Ибрагимова Ю.Н. доложила, что по результатам рассмотрения представленных документов установлено следующее: содержание отчета об оценке рыночной стоимости, приложенного к заявлению XXXXX 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.

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

Бусов Дмитрий Анатольевич – «ЗА»;
Глазырина Анна Васильевна – «ЗА»;
Шарин Дмитрий Викторович – «ЗА»;
Депутатов Алексей Сергеевич – «ЗА».
Решение принято единогласно.

РЕШИЛИ: определить кадастровую стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером 58:29:2013003:38 в размере его рыночной стоимости 7 977 000 (Семь миллионов девятьсот семьдесят семь тысяч) рублей 00 копеек.

2.5. Бусов Д.А. озвучил заявление, поступившее 04.07.2019 от XXXXX», (г. Пенза, ул.Северная, д. 9а, ОГРН: 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
58:29:2003004:1251	300	909 012,00	386 100,00	57,53
58:29:2003004:1252	390	1 177 792,20	501 930,00	57,38
58:29:2003004:1253	300	907 188,00	386 100,00	57,44
58:29:2003004:1254	360	1 086 174,00	463 320,00	57,34
58:29:2003004:1255	300	906 564,00	386 100,00	57,41
58:29:2003004:1256	300	907 998,00	386 100,00	57,48
58:29:2003004:1257	300	906 945,00	386 100,00	57,43

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 № ОКС-26/04/2019-02(2) от 26.06.2019 года подготовлен ООО «Межрегиональный центр независимой оценки». Оценщик: Ворфоломеев Сергей Владимирович, член СРО «Региональная Ассоциация оценщиков», рег. номер 01049. (г.Краснодар, ул.Адыгейская Набережная,98).

Выступили: Бусов Д.А. доложил, что заявление XXXXX», рассматривается повторно (протокол № 1 от 14.06.2019г.). Замечания по результатам заседания комиссии устранены.

Ибрагимова Ю.Н. доложила, что не смотря на устранение замечаний, сделанных в ходе заседания комиссии 14.06.2019 г., остались замечания к отчету, так отказ от использования объектов-аналогов табл.№3 необоснован, носит субъективный характер. Например, аналог №11 табл.№3 наиболее сопоставим по площади с объектом-оценки и местоположению. В объявление имеется адрес участка, что позволяет установить точное местоположение участка. Нарушение п.22в ФСО №7.

Представитель Заказчика - Ворфоломеев С.В. уточнил, что по адресу объекта-аналога (ул.Строителей,1) расположено множество земельных участков с различными ценообразующими характеристиками. Отсутствие кадастрового номера объекта-аналога лишает возможности получить информацию об объекте из государственного кадастра недвижимости и единого государственного

реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним относительно подъездных путей, наличии/отсутствии железнодорожной ветки.

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

2.5.1. 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 – «ЗА»;

Депутатов Алексей Сергеевич – «ЗА»;

Шарин Дмитрий Викторович – «ЗА».

Результаты голосования: 3 – «ЗА», 1 – «Против». Принято большинством голосов.

РЕШИЛИ: определить кадастровую стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером 58:29:2003004:1251 в размере его рыночной стоимости 386 100 (Триста восемьдесят шесть тысяч сто) рублей 00 копеек.

2.5.2. 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 – «ЗА»;

Депутатов Алексей Сергеевич – «ЗА»;

Шарин Дмитрий Викторович – «ЗА».

Результаты голосования: 3 – «ЗА», 1 – «Против». Принято большинством голосов.

РЕШИЛИ: определить кадастровую стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером 58:29:2003004:1252 в размере его рыночной стоимости 501 930 (Пятьсот одна тысяча девятьсот тридцать) рублей 00 копеек.

2.5.3. 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 – «ЗА»;

Депутатов Алексей Сергеевич – «ЗА»;

Шарин Дмитрий Викторович – «ЗА».

Результаты голосования: 3 – «ЗА», 1 – «Против». Принято большинством голосов.

РЕШИЛИ: определить кадастровую стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером 58:29:2003004:1253 в размере его рыночной стоимости 386 100 (Триста восемьдесят шесть тысяч сто) рублей.

2.5.4. 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 – «ЗА»;

Депутатов Алексей Сергеевич – «ЗА»;

Шарин Дмитрий Викторович – «ЗА».

Результаты голосования: 3 – «ЗА», 1 – «Против». Принято большинством голосов.

РЕШИЛИ: определить кадастровую стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером 58:29:2003004:1254 в размере его рыночной стоимости 463 320 (Четыреста шестьдесят три тысячи триста двадцать) рублей 00 копеек.

2.5.5. 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 – «ЗА»;

Депутатов Алексей Сергеевич – «ЗА»;

Шарин Дмитрий Викторович – «ЗА».

Результаты голосования: 3 – «ЗА», 1 – «Против». Принято большинством голосов.

РЕШИЛИ: определить кадастровую стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером 58:29:2003004:1255 в размере его рыночной стоимости 386 100 (Триста восемьдесят шесть тысяч сто) рублей.

2.5.6. 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 – «ЗА»;

Депутатов Алексей Сергеевич – «ЗА»;

Шарин Дмитрий Викторович – «ЗА».

Результаты голосования: 3 – «ЗА», 1 – «Против». Принято большинством голосов.

РЕШИЛИ: определить кадастровую стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером 58:29:2003004:1256 в размере его рыночной стоимости 386 100 (Триста восемьдесят шесть тысяч сто) рублей.

2.5.7. 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 – «ЗА»;

Депутатов Алексей Сергеевич – «ЗА»;

Шарин Дмитрий Викторович – «ЗА».

Результаты голосования: 3 – «ЗА», 1 – «Против». Принято большинством голосов.

РЕШИЛИ: определить кадастровую стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером 58:29:2003004:1257 в размере его рыночной стоимости 386 100 (Триста восемьдесят шесть тысяч сто) рублей.

2.6. Бусов Д.А. озвучил заявление, поступившее 04.07.2019 от XXXXX (г.Пенза, ул.Северная, 9а, ОГРН: 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
58:29:2014006:151	5233	15 048 119,46	5 714 436,00	62,03

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 № ОКС – 26/04/2019-04(2) от 26.06.2019 года подготовлен ООО «Межрегиональный центр независимой оценки». Оценщик: Ворфоломеев Сергей Владимирович, член СРО «Региональная Ассоциация оценщиков», рег. номер 01049. (г.Краснодар, ул.Адыгейская Набережная,98).

Выступили: Бусов Д.А. доложил, что заявление XXXXX, рассматривается повторно (протокол № 1 от 14.06.2019г.). Замечания по результатам заседания комиссии устранены.

Ибрагимова Ю.Н. доложила, что повторно изучив и проанализировав Отчет об оценке № ОКС-26/04/2019-04(2) от 26.06.2019 г., представленный в форме электронного документа, просит комиссию обратить внимание на следующее: 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». На основании вышеуказанного можно сделать вывод о том, что Отчет № ОКС-26/04/2019-04(2) от 26.06.2019 г. об оценке рыночной стоимости земельного участка с кадастровым номером 58:29:2014006:151 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) определения кадастровой стоимости в размере рыночной.

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 – «ЗА»;

Депутатов Алексей Сергеевич – «ПРОТИВ»;

Шарин Дмитрий Викторович – «ПРОТИВ».

Результаты голосования: 3 – «Против», 1 – «ЗА».

РЕШИЛИ: отклонить заявление ХХХХХ от 04.07.2019 об установлении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 58:29:2014006:151 в размере его рыночной стоимости.

2.7. Бусов Д.А. озвучил заявление, поступившее 04.07.2019 от 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
58:29:2014006:920	390	1 127 852,70	439 530,00	61,03
58:29:2014006:921	390	1 125 438,60	439 530,00	60,95
58:29:2014006:922	390	1 127 739,60	439 530,00	61,03
58:29:2014006:923	390	1 127 653,80	439 530,00	61,02
58:29:2014006:924	390	1 125 356,70	439 530,00	60,94
58:29:2014006:925	390	1 125 169,50	439 530,00	60,94

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 – 26/04/2019-03(2) от 26.06.2019 года подготовлен ООО «Межрегиональный центр независимой оценки». Оценщик: Ворфоломеев Сергей Владимирович, член СРО «Региональная Ассоциация оценщиков», рег. номер 01049. (г.Краснодар, ул.Адыгейская Набережная,98).

Выступили: Бусов Д.А. доложил, что заявление ХХХХХ, рассматривается повторно (протокол № 1 от 14.06.2019г.). Замечания по результатам заседания комиссии устранены.

Ибрагимова Ю.Н. доложила, что по результатам рассмотрения представленных документов установлено следующее: содержание отчета об оценке рыночной стоимости, приложенного к заявлению Лихачева О.В., 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.

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

Бусов Дмитрий Анатольевич – «ЗА»;

Глазырина Анна Васильевна – «ЗА»;

Шарин Дмитрий Викторович – «ЗА»;

Депутатов Алексей Сергеевич – «ЗА».

Решение принято единогласно присутствующими на заседании членами комиссии.

РЕШИЛИ: определить кадастровую стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером 58:29:2014006:920 в размере его рыночной стоимости 439 530 (Четыреста тридцать девять тысяч пятьсот) рублей.

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

Бусов Дмитрий Анатольевич – «ЗА»;

Глазырина Анна Васильевна – «ЗА»;

Шарин Дмитрий Викторович – «ЗА»;

Депутатов Алексей Сергеевич – «ЗА».

Решение принято единогласно присутствующими на заседании членами комиссии.

РЕШИЛИ: определить кадастровую стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером 58:29:2014006:921 в размере его рыночной стоимости 439 530 (Четыреста тридцать девять тысяч пятьсот) рублей.

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

Бусов Дмитрий Анатольевич – «ЗА»;

Глазырина Анна Васильевна – «ЗА»;

Шарин Дмитрий Викторович – «ЗА»;

Депутатов Алексей Сергеевич – «ЗА».

Решение принято единогласно присутствующими на заседании членами комиссии.

РЕШИЛИ: определить кадастровую стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером 58:29:2014006:922 в размере его рыночной стоимости 439 530 (Четыреста тридцать девять тысяч пятьсот) рублей.

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

Бусов Дмитрий Анатольевич – «ЗА»;

Глазырина Анна Васильевна – «ЗА»;

Шарин Дмитрий Викторович – «ЗА»;

Депутатов Алексей Сергеевич – «ЗА».

Решение принято единогласно присутствующими на заседании членами комиссии.

РЕШИЛИ: определить кадастровую стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером 58:29:2014006:923 в размере его рыночной стоимости 439 530 (Четыреста тридцать девять тысяч пятьсот) рублей.

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

Бусов Дмитрий Анатольевич – «ЗА»;

Глазырина Анна Васильевна – «ЗА»;

Шарин Дмитрий Викторович – «ЗА»;

Депутатов Алексей Сергеевич – «ЗА».

Решение принято единогласно присутствующими на заседании членами комиссии.

РЕШИЛИ: определить кадастровую стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером 58:29:2014006:924 в размере его рыночной стоимости 439 530 (Четыреста тридцать девять тысяч пятьсот) рублей.

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

Бусов Дмитрий Анатольевич – «ЗА»;

Глазырина Анна Васильевна – «ЗА»;

Шарин Дмитрий Викторович – «ЗА»;

Депутатов Алексей Сергеевич – «ЗА».

Решение принято единогласно присутствующими на заседании членами комиссии.

РЕШИЛИ: определить кадастровую стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером 58:29:2014006:925 в размере его рыночной стоимости 439 530 (Четыреста тридцать девять тысяч пятьсот) рублей.

Бусов Д.А. объявил заседание закрытым.

Председатель комиссии _____ Д.А. Бусов

Секретарь комиссии _____ О.В. Федорова