



# ДЕПАРТАМЕНТ ГОСУДАРСТВЕННОГО ИМУЩЕСТВА ПЕНЗЕНСКОЙ ОБЛАСТИ

---

## ПРОТОКОЛ № 7

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

26 июля 2019 года

### Присутствовали :

#### Члены комиссии:

- |                                 |                                                                                                                                                                                                                                      |
|---------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Бусов Дмитрий<br>Анатольевич    | – Заместитель начальника департамента – начальник отдела по проведению аукционов и конкурсов Департамента государственного имущества Пензенской области (председатель Комиссии);                                                     |
| Глазырина Анна<br>Васильевна    | – Начальник отдела землеустройства, мониторинга земель и кадастровой оценки недвижимости Управления Федеральной службы государственной регистрации кадастра и картографии по Пензенской области (заместитель председателя Комиссии); |
| Мищенко Сергей<br>Александрович | Представитель (член) Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» (член комиссии).                                                                                                                          |

#### Секретарь комиссии:

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

#### Приглашенные:

- |                                             |                                                                                                                                                             |
|---------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Еременко Антон<br>Андреевич                 | заместитель директора - начальник отдела кадастровой оценки государственного бюджетного учреждения Пензенской области «Государственная кадастровая оценка»; |
| Куликова Анна<br>Владимировна               | И.о заместителя начальника Управления муниципального имущества администрации города Пензы;                                                                  |
| Ворфоломеев Сергей<br>Владимирович<br>XXXXX | – независимый оценщик;                                                                                                                                      |
| XXXXX                                       | – генеральный директор ООО «Навигатор-2000» (представитель XXXXX);                                                                                          |
|                                             | – заместитель генерального директора АО «Пензенский тепличный комбинат».                                                                                    |

### 1. Повестка заседания Комиссии:

1.1. Рассмотрение заявления (05.07.2019г.) ООО «Навигатор-2000» об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости объекта недвижимости – сооружения с кадастровым номером 58:08:0451202:92.

1.2. Рассмотрение заявления (05.07.2019г.) XXX XXX XXX об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости объекта недвижимости – сооружения с кадастровым номером 58:01:0250601:571.

1.3. Рассмотрение заявления (от 08.07.2019) ООО «ТехМашСервис» об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости земельного участка категории земли населенных пунктов с кадастровым номером 58:29:3004003:74.

1.4. Рассмотрение заявления (от 08.07.2019г.) ООО «ТехМашСервис» об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости земельного участка категории земли населенных пунктов с кадастровым номером 58:29:3004003:149.

1.5. Рассмотрение заявления (от 10.07.2019г.) АО «Пензенский тепличный комбинат» об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости земельного участка категории земли населенных пунктов с кадастровым номером 58:24:0292401:25.

1.6. Рассмотрение заявления (от 10.07.2019г.) АО «Пензенский тепличный комбинат» об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости земельного участка категории земли населенных пунктов с кадастровым номером 58:24:0292401:29.

1.7. Рассмотрение заявления (от 10.07.2019г.) АО «Пензенский тепличный комбинат» об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости земельного участка категории земли населенных пунктов с кадастровым номером 58:29:3011004:1178.

## **2. Ход заседания**

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

2.1. Бусов Д.А. озвучил заявление, поступившее 05.07.2019г от ООО «Навигатор-2000» ОГРН: 1025801368438, (г.Пенза, ул.Побочинская, 1а), 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 |
|-----------------------------|-----------------|----------------------------|--------------------------|------------------|
| 58:08:0451202:92            | 1650            | 3 964 284,58               | 1 681 866,00             | 57,57            |

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-27/05/2019-01(2/2) от 28.06.2019 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: Бусов Д.А. доложил, что заявление ООО «Навигатор-2000», рассматривается повторно (протокол № 4 от 28.06.2019г.). Замечания по результатам заседания комиссии устранены.

Еременко А.А. доложил, что по результатам рассмотрения представленных документов установлено следующее: содержание отчета об оценке рыночной стоимости, приложенного к заявлению ООО «Навигатор-2000» 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 58:08:0451202:92 в размере его рыночной стоимости:

Бусов Дмитрий Анатольевич – «ЗА»;

Глазырина Анна Васильевна – «ЗА»;

Мищенко С.А. – «ЗА».

Решение принято единогласно присутствующими на заседании членами комиссии.

**РЕШИЛИ:** определить кадастровую стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером 58:08:0451202:92 в размере его рыночной стоимости 1 681 866 (один миллион шестьсот восемьдесят одна тысяча восемьсот шестьдесят шесть) рублей.

2.2. Бусов Д.А. озвучил заявление, поступившее 05.07.2019г от XXX XXX XXX (г.Пенза, пр-кт Строителей, д. 67, кв. 194), 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 |
|-----------------------------|-----------------|----------------------------|--------------------------|------------------|
| 58:01:0250601:571           | 14,6            | 4 643 876,23               | 1 044 544,00             | 77,51            |

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-27/05/2019-01(1/2) от 28.06.2019 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: Бусов Д.А. доложил, что заявление XXX XXX XXX, рассматривается повторно (протокол № 4 от 28.06.2019г.). Замечания по результатам заседания комиссии устранены.

Еременко А.А. доложил, что по результатам рассмотрения представленных документов установлено следующее: содержание отчета об оценке рыночной стоимости, приложенного к заявлению XXX XXX XXX 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 58:01:0250601:571 в размере его рыночной стоимости:

Бусов Дмитрий Анатольевич – «ЗА»;

Глазырина Анна Васильевна – «ЗА»;

Мищенко С.А. – «ЗА».

Решение принято единогласно присутствующими на заседании членами комиссии.

**РЕШИЛИ:** определить кадастровую стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером 58:01:0250601:571 в размере его рыночной стоимости 1 044 544 (Один миллион сорок четыре тысячи пятьсот сорок четыре) рубля.

2.3. Бусов Д.А. озвучил заявление, поступившее 08.07.2019г. от ООО «ТехМашСервис», ОГРН: 1025801102580 (440034, г.Пенза, ул.Калинина, 108Б, литер Б) 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 |
|-----------------------------|-----------------|----------------------------|--------------------------|------------------|
| 58:29:3004003:74            | 877             | 1 605 822,08               | 946 283,00               | 41,07            |
| 58:29:3004003:149           | 4410            | 8 097 553,80               | 4 758 390,00             | 41,24            |

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-10/06/2019-01 от 31.05.2019 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: Еременко А.А. проанализировав Отчет об оценке № ОКС-10/06/2019-01 от 18.06.2019 г., представленного в форме электронного документа, попросил комиссию обратить внимание на следующее: в отчете отсутствует информация, объективно обосновывающая применение скидки на торг. На странице 43-45 приведена таблица предложений земельных участков сегмента производственно-складских земельных участков, на основании которой сделан вывод о ликвидности объектов. Стоит учесть, что скидка на торг также зависит от спроса и активности

соответствующего сегмента рынка. Согласно классификации, представленной в справочнике Л.А. Лейфера «Справочник оценщика недвижимости – 2017. Земельные участки», земельные участки под индустриальную застройку, расположенные в больших городах, относят к активному рынку. К числу таких городов можно отнести и г. Пенза, который является городом областного значения, образует муниципальное образование городской округ Пенза и является областным центром. Однако, Оценщик использует корректировку из вышеуказанного источника как для неактивного рынка, что вводит пользователей в заблуждение. Нарушен п.5 ФСО №3.

При переходе по ссылке, указанной в качестве источника информации для введения поправок на общую площадь (размер, масштаб) и на конфигурацию, форму, рельеф участка (данные сайта ассоциации развития рынка недвижимости «СтатРиэлт» [www.statrielt.ru](http://www.statrielt.ru)), отсутствует доступ к описанию вышеуказанных методик, что не соответствует требованиям п. 11 Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО N 3)». «В тексте отчета об оценке должны присутствовать ссылки на источники информации либо копии материалов и распечаток, используемых в отчете, позволяющие делать выводы об источнике получения соответствующей информации и дате ее подготовки. В случае, если информация при опубликовании на сайте в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" не обеспечена свободным доступом на дату проведения оценки или после даты проведения оценки либо в будущем возможно изменение этой информации или адреса страницы, на которой она опубликована, либо используется информация, опубликованная не в общедоступном печатном издании, то к отчету об оценке должны быть приложены копии соответствующих материалов».

Оценщик ошибочно вводит поправку на подъездные пути для объекта-аналога №3, который, как и объект оценки, находится по адресу: г. Пенза, ул. Калинина, 108б, на соседнем участке. На стр. 19 Отчета видно, что подъездные пути находятся в хорошем состоянии, заезд асфальтирован. Применение понижающей поправки в расчетах некорректно. Нарушение ст. 5 ФСО №3

На стр. 35 отчета об оценке приведена таблица отбора объектов-аналогов. В качестве объектов-аналогов для земельного участка площадью 4 410 кв. м (КН58:29:3004003:149) используются аналоги №6,7,10. Отказ от использования аналога №9 не обоснован, носит субъективный характер. Считаем, что аналог №9 табл. №3 наиболее подходящий по площади (3798 кв.м.) и местоположению, чем аналог №6 табл. №3. 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». Согласно фотоснимкам, приложенным к Отчетам, и данным публичной кадастровой карты, к оцениваемым участкам подведены подъездные железнодорожные пути. Влияние данного фактора на стоимость земельных участков не проанализировано. Нарушение п.5 ФСО №3.

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

2.3.1. Результаты голосования об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 58:29:3004003:74 в размере его рыночной стоимости:

Бусов Дмитрий Анатольевич – «ПРОТИВ»;

Глазырина Анна Васильевна – «ПРОТИВ»;

Мищенко С.А. – «ПРОТИВ».

Решение принято единогласно присутствующими на заседании членами комиссии.

**РЕШИЛИ:** отклонить заявление 08.07.2019г. от ООО «ТехМашСервис» об установлении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 58:29:3004003:74 в размере его рыночной стоимости.

2.3.2. Результаты голосования об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 58:29:3004003:149 в размере его рыночной стоимости:

Бусов Дмитрий Анатольевич – «ПРОТИВ»;

Глазырина Анна Васильевна – «ПРОТИВ»;

Мищенко С.А. – «ПРОТИВ».

Решение принято единогласно присутствующими на заседании членами комиссии.

**РЕШИЛИ:** отклонить заявление 08.07.2019г. от ООО «ТехМашСервис» об установлении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 58:29:3004003:149 в размере его рыночной стоимости.

2.4. Бусов Д.А. озвучил заявление, поступившее 10.07.2019 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 |
|-----------------------------|-----------------|-----------------------------|--------------------------|------------------|
| 58:24:0292401:25            | 163480          | 876 252,80                  | 216 100,00               | 75,34            |

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 № П101-2/19 от 14.06.2019 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).

Слушали: Бусов Д.А. сообщил, что от АО «Пензенский тепличный комбинат» поступило заявление об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости земельных участков категории земли сельскохозяйственного назначения, кадастровая стоимость которых определена в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 года №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». Рассмотрение заявления не относится к полномочиям комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости, утвержденной приказом Департамента государственного имущества Пензенской области от 06.05.2019 № 250-пр.

Глазырина А.В. Рекомендовала обратиться с заявлением в Управление Федеральной службы государственной регистрации кадастра и картографии по Пензенской области.

**РЕШИЛИ:** заявление об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости земельных участков с кадастровым номером 58:24:0292401:25 отклонить.

2.5. Бусов Д.А. озвучил заявление, поступившее 10.07.2019 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 |
|-----------------------------|-----------------|-----------------------------|--------------------------|------------------|
| 58:24:0292401:29            | 36520           | 195 747,20                  | 48 300,00                | 75,33            |

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 № П101-1/19 от 14.06.2019 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).

Слушали: Бусов Д.А. сообщил, что от АО «Пензенский тепличный комбинат» поступило заявление об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости земельных участков категории земли сельскохозяйственного назначения, кадастровая стоимость которых определена в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 года №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». Рассмотрение заявления не относится к полномочиям комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости, утвержденной приказом Департамента государственного имущества Пензенской области от 06.05.2019 № 250-пр.

Глазырина А.В. Рекомендовала обратиться с заявлением в Управление Федеральной службы государственной регистрации кадастра и картографии по Пензенской области.

**РЕШИЛИ:** заявление об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости земельных участков с кадастровым номером 58:24:0292401:29 отклонить.

2.6. Бусов Д.А. озвучил заявление, поступившее 10.07.2019 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               | 5 451 000,00             | 90,80            |

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 № П101-3/19 от 17.06.2019 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: Еременко А.А. который доложил, что проанализировав Отчет об оценке № П101-3/19 от 17.06.2019 г., представленный в форме электронного документа, попросил комиссию обратить внимание на следующее: при переходе по ссылке, указанной в качестве источника информации для введения поправок на характер использования, разрешенное использование стр.49 (данные сайта ассоциации развития рынка недвижимости «СтатРиэлт» [www.statrielt.ru](http://www.statrielt.ru)) , отсутствует доступ к описанию вышеуказанных методик, что не соответствует требованиям п. 11 Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО N 3)»: «В тексте отчета об оценке должны присутствовать ссылки на источники информации либо копии материалов и распечаток, используемых в отчете, позволяющие делать выводы об источнике получения соответствующей информации и дате ее подготовки. В случае, если информация при опубликовании на сайте в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" не обеспечена свободным доступом на дату проведения оценки или после даты проведения оценки либо в будущем возможно изменение этой информации или адреса страницы, на которой она опубликована, либо используется информация, опубликованная не в общедоступном печатном издании, то к отчету об оценке должны быть приложены копии соответствующих материалов».

Объект оценки обеспечен всеми коммуникациями. В описании объектов-аналогов отсутствует информация о наличии коммуникаций как в тексте объявления, так и на приложенном принтскрине. 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.

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 58:29:3011004:1178 в размере его рыночной стоимости:

Бусов Дмитрий Анатольевич – «ПРОТИВ»;

Глазырина Анна Васильевна – «ПРОТИВ»;

Мищенко С.А. – «ПРОТИВ».

Результаты голосования: Решение принято единогласно присутствующими на заседании членами комиссии.

**РЕШИЛИ:** отклонить заявление 10.07.2019г. от АО «Пензенский тепличный комбинат» об установлении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 58:29:3011004:1178 в размере его рыночной стоимости.

Бусов Д.А. объявил заседание закрытым.

Председатель комиссии \_\_\_\_\_ Д.А. Бусов

Секретарь комиссии \_\_\_\_\_ О.В. Федорова