



ДЕПАРТАМЕНТ ГОСУДАРСТВЕННОГО ИМУЩЕСТВА ПЕНЗЕНСКОЙ ОБЛАСТИ

ПРОТОКОЛ № 4

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

28 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:

- | | |
|---------------------------------|---|
| Еременко Антон
Андреевич | – заместитель директора - начальник отдела кадастровой оценки государственного бюджетного учреждения Пензенской области «Государственная кадастровая оценка»; |
| Моисеева Светлана
Евгеньевна | – заместитель начальника Управления муниципального имущества администрации города Пензы; |
| XXXXX XXXXX
XXXXX | – Генеральный директор ООО «Навигатор-2000»; |

Ибрагимова Юлия – Кадастровый оценщик отдела кадастровой оценки
Николаевна государственного бюджетного учреждения Пензенской области
«Государственная кадастровая оценка».

1. Повестка заседания Комиссии:

1.1. Рассмотрение заявления ООО «Навигатор-2000» об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости земельного участка категории земли населенных пунктов с кадастровым номером 58:08:0451202:92.

1.2. Рассмотрение заявления XXXXX XXXXX XXXXX об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости земельного участка категории земли населенных пунктов с кадастровым номером 58:01:0250601:571.

1.3. Рассмотрение заявления XXXXX XXXXX XXXXX об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости земельного участка категории земли населенных пунктов с кадастровым номером 58:24:0375106:190.

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 06.06.2019 от ООО «Навигатор-2000» (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) 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. 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 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, что не соответствует требованиям вышеуказанного п. 6 ФСО №3.

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

2.1.1. Результаты голосования об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 58:08:0451202:92 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 «Навигатор-2000» от 06.06.2019 об установлении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 58:08:0451202:92 в размере его рыночной стоимости.

2.2. Бусов Д.А. озвучил заявление, поступившее 06.06.2019 от XXXXX XXXXX XXXXX (г.Пенза, xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx), 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-27/05/2016-01(1) 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. 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 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, что не соответствует требованиям вышеуказанного п. 6 ФСО №3.

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 58:01:0250601:571 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 XXXXX XXXXX от 06.06.2019 об установлении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 58:01:0250601:571 в размере его рыночной стоимости.

2.3. Бусов Д.А. озвучил заявление, поступившее 06.06.2019 от XXXXX XXXXX XXXXX (г.Пенза, xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx), 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
58:24:0375106:190	152179	73 735 290,87	19 710 000,00	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 № 19С/0155 от 10.04.2019 года подготовлен индивидуальным предпринимателем Трухмаевым Вадимом Юрьевичем. Оценщик: Трухмаев Вадим Юрьевич, член СРО Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков», свидетельство № 0024771 от 29.12.2017 (107078, г.Москва, ул. Новая Басманная, 21-1).

Выступили:

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

1) В Отчете об оценке №19С/0155 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».

2) 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.

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) установления кадастровой стоимости в размере рыночной по каждому объекту.

2.3.1. Результаты голосования об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 58:24:0375106:190 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 XXXXX XXXXX от 06.06.2019 об установлении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 58:24:0375106:190 в размере его рыночной стоимости.

Бусов Д.А. объявил заседание закрытым.

Председатель комиссии

_____ Д.А. Бусов