

ПРОТОКОЛ

ЗАСЕДАНИЯ КОМИССИИ ПО РАССМОТРЕНИЮ СПОРОВ О
РЕЗУЛЬТАТАХ ОПРЕДЕЛЕНИЯ КАДАСТРОВОЙ СТОИМОСТИ НА
ТЕРРИТОРИИ ЗАБАЙКАЛЬСКОГО КРАЯ
(ДАЛЕЕ – КОМИССИЯ)

Чита

06 августа 2021 г.
16-30 часов

№ 2

Председательствовал

Руководитель Департамента государственного имущества и земельных
отношений Забайкальского края Быстров Сергей Сергеевич

Присутствовали:

Члены комиссии:

Помощник Уполномоченного по защите прав
предпринимателей в Забайкальском крае Е.Ю. Ланцова

Начальник отдела по работе с обращениями
граждан аппарата Уполномоченного по правам
человека в Забайкальском крае О.В. Кириллов

Начальник отдела прогнозирования доходов
Министерства финансов Забайкальского края И.В. Примак

Представитель ассоциации «Совет муниципальных
образований Забайкальского края» А.И. Синкевич

Представитель Забайкальской региональной
общественной организации «Союз
предпринимателей Забайкальского края» Э.П. Андреева

Представитель саморегулируемой организации оценщиков
Директор ООО «Агентство оценки собственности» А.У. Ортыков

Секретарь комиссии:

Юрисконсульт отдела государственной
кадастровой оценки КГБУ «ЗабГеоИнформЦентр»

Э.В. Погулич

Присутствующие на заседании комиссии и не являющиеся членами комиссии:

ФИО	Место работы	Должность
С.И. Бычков	КГБУ «ЗабГеоИнформЦентр»	Главный оценщик отдела государственной кадастровой оценки
О.Ф. Подмостко	Комитет по управлению имуществом администрации городского округа «Город Чита»	Начальник отдела использования земель и аренда
О.А. Бабушкина	Представитель по доверенности ООО «выставочный центр Забайкальский»	
С.С. Чегодаева	Представитель по доверенности ООО «ПРОМЕТЕЙ-ЦЕНТР+»	ООО «ПРОМЕТЕЙ- ЦЕНТР+»

О рассмотрении заявления о пересмотре кадастровой стоимости объекта капитального строительства с кадастровым номером 75:32:030843:17, поступившего в комиссию 19.07.2021 (вх. № 03-07/2021) от ***** ООО «*****».

А.В. Бардалеев, С.С. Быстров, А.А. Макеев, Е.Ю. Ланцова, О.В. Кириллов,
И.В. Примак, А.В. Аверин, А.У. Ортыков, И.А. Бочкаев

Заместитель председателя комиссии С.С. Быстров объявил заседание комиссии открытым, доложил присутствующим о том, что на заседании присутствуют 7 членов комиссии. Таким образом, в соответствии с п.17 ст. 22 Федерального закона от 03.07.2016 № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» и п. 3 Порядка работы комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости, утвержденным приказом Росреестра от 24.08.2020 № П/0311, заседание комиссии является правомочным и объявил о продолжении проведения заседания комиссии.

Наименование юридического лица, подавшего заявление и его основной регистрационный номер записи о государственной регистрации, адрес	ООО «*****», ОГРН 1087536001772, Забайкальский край, город Чита, улица *****
Кадастровый номер объекта недвижимости, в отношении которого оспариваются результаты	75:32:030843:17, Забайкальский край, город Чита, улица *****.

определения кадастровой стоимости, его местонахождение и адрес	
Площадь объекта недвижимости	3778 кв.м.
Вид разрешенного использования	Нежилое здание.
Основание, по которому подано заявление	Установление в отношении объекта капитального строительства его рыночной стоимости
Кадастровая стоимость объекта недвижимости, согласно акту определения кадастровой стоимости от 27.02.2020 года	108 233 957,44 руб.
Рыночная стоимость объекта недвижимости в соответствии с отчетом об определении рыночной стоимости от 26.02.2021 № 017 (далее – отчет об оценке)	73 710 013,00 руб.
Отклонение рыночной стоимости от кадастровой стоимости	31,9 %
Сведения о саморегулируемой организации оценщиков, члены которой осуществили определение кадастровой стоимости объекта недвижимости (среднего значения удельного показателя), в отношении которого оспариваются результаты определения кадастровой стоимости	Саморегулируемая организация «Союз «Федерация Специалистов Оценщиков»

С.С. Быстров – в отчете об оценке выявлено следующее замечание:

В результате нарушений п. 25 Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 № 297, п.п. 5, 8, 13 Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 № 299, п. 22 Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 25.09.2014 № 611, выявлен необоснованный отказ от применения результата доходного подхода, применение необоснованных методик расчета, ошибки расчета, а также выявлены ошибки при сборе и анализе рыночной информации (стр. 5, 8, 15, 31-44, 57, 66-67, 71, 74, 76, 85).

Исходя из указанных замечаний, отчет об оценке допускает неоднозначное толкование и вводит в заблуждение пользователей отчета об оценке, что нарушает п. 25 Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 № 297 и ст. 11,

12, 15 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Таким образом, выполнение отчета об оценке не соответствуют требованиям статей 11, 12, 15 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», требованиям к содержанию отчета об оценке, к описанию в отчете об оценке информации, используемой при проведении оценки, установленным федеральными стандартами оценки.

На заседании комиссии проведено обсуждение данного вопроса, после обсуждения вопрос поставлен на открытое голосование.

Голосование:

За установление кадастровой стоимости объекта недвижимости в размере рыночной стоимости:

С.С. Быстров – «против».

Е.Ю. Ланцова – «за».

О.В. Кириллов – «против».

И.В. Примак – «против».

А.И. Синкевич – «против».

Э.П. Андреева – «за».

А.У. Ортыков – «против».

Итоги голосования: «за» - 2, «против» - 5.

Комиссия приняла решение:

Отклонить заявление о пересмотре кадастровой стоимости объекта капитального строительства с кадастровым номером 75:32:030843:17 в размере его рыночной стоимости, установленной в отчете об оценке.

С.С. Быстров подвел итоги голосования и объявил заседание комиссии закрытым.

Председатель комиссии

А.В. Бардалеев

Секретарь комиссии

Э.В. Погулич