

РЕШЕНИЕ
комиссии по рассмотрению споров о результатах
определения кадастровой стоимости, созданной на основании приказа
Департамента государственного имущества и земельных отношений
Забайкальского края от 04.02.2021 № 22/ОД (далее – комиссия)

от 06.08.2021 г.

№ 2

Комиссия в составе:

председатель комиссии	Быстров Сергей Сергеевич <hr/> (фамилия, имя, отчество)	Руководитель Департамента государственного имущества и земельных отношений Забайкальского края <hr/> (должность)
члены комиссии:	Ланцова Елена Юрьевна <hr/> (фамилия, имя, отчество)	Помощник Уполномоченного по защите прав предпринимателей в Забайкальском крае <hr/> (должность)
	Кириллов Олег Владимирович <hr/> (фамилия, имя, отчество)	Начальник отдела по работе с обращениями граждан аппарата Уполномоченного по правам человека в Забайкальском крае <hr/> (должность)
	Примак Инна Владимировна <hr/> (фамилия, имя, отчество)	Начальник отдела прогнозирования доходов Министерства финансов Забайкальского края <hr/> (должность)
	Синкевич Александр Иннокентьевич <hr/> (фамилия, имя, отчество)	Представитель ассоциации «Совет муниципальных образований Забайкальского края» <hr/> (должность)

Представитель Забайкальской

Элла Петровна Андреева <hr/> (фамилия, имя, отчество)	региональной общественной организации «Союз предпринимателей Забайкальского края» <hr/> (должность)
Ортыков Амриддин Уктамович <hr/> (фамилия, имя, отчество)	Представитель саморегулируемой организации оценщиков Директор ООО «Агентство оценки собственности» <hr/> (должность)

при участии

Погулич Эльвира Валерьевна <hr/> (фамилия, имя, отчество)	Юрисконсульт отдела государственной кадастровой оценки КГБУ «ЗабГеоИнформЦентр» <hr/> (должность)
---	---

секретаря
комиссии

на заседании, проведенном 06.08.2021 года, рассмотрела поступившее в комиссию 19.07.2021 года от ***** ООО «*****», заявление о пересмотре результатов определения кадастровой стоимости объекта недвижимости, в отношении которого оспариваются результаты определения кадастровой стоимости (далее – объект недвижимости):

вид объекта недвижимости	объект капитального строительства
кадастровый номер	75:32:030843:17
местоположение	Забайкальский край, г. Чита, ул. *****.
адрес	Забайкальский край, г. Чита, ул. *****.

поданное на основании установления рыночной стоимости объекта недвижимости (далее – заявление), в размере 73 710 013 руб. (семьдесят три миллиона семьсот десять тысяч тринадцать рублей) по состоянию на 01.01.2020 года (далее – рыночная стоимость объекта недвижимости) в отчете об оценке от 20.05.2021 № 069 (далее – отчет об оценке), составленном оценщиком:

Чегодаева Светлана <hr/>	Саморегулируемая организация «Союз Федерация Специалистов <hr/>	Свидетельство б/н от <hr/>
--------------------------------	--	-------------------------------

Сергеевна

Оценщиков»

26.09.2020

фамилия, имя, отчество оценщика	наименование саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является оценщик	реквизиты документа, подтверждающего членство оценщика в саморегулируемой организации оценщиков
------------------------------------	---	---

В РЕЗУЛЬТАТЕ РАССМОТРЕНИЯ ЗАЯВЛЕНИЯ КОМИССИЕЙ

установлено отличие рыночной стоимости объекта недвижимости от кадастровой стоимости объекта недвижимости, определенной в размере 108 233 957,44 руб. (сто восемь миллионов двести тридцать три тысячи девятьсот пятьдесят семь рублей 44 копейки) по состоянию на 01.01.2020 года, указанной в отчете об определении кадастровой стоимости № 02-2020 и утвержденной приказом Департамента государственного имущества и земельных отношений Забайкальского края от 22.10.2020 № 20/НПА «Об утверждении результатов определения кадастровой стоимости объектов капитального строительства, в том числе: зданий, помещений, сооружений, объектов незавершенного строительства, машино-мест, единых недвижимых комплексов, расположенных на территории Забайкальского края» (в редакции от 29.10.2020 № 21/НПА «О внесении изменений в результаты определения кадастровой стоимости объектов капитального строительства, в том числе: зданий, помещений, сооружений, объектов незавершенного строительства, машино-мест, единых недвижимых комплексов, расположенных на территории Забайкальского края») (далее – кадастровая стоимость объекта недвижимости), которое составляет более 30 %, а именно: 31,9 % (тридцать одна целая и девять десятых процентов).

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, что выражается в том, что:

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).

Таким образом, 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».

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:
отклонить заявление.

Настоящее решение может быть оспорено в суде.

Председатель комиссии

(подпись)

С.С. Быстров

(фамилия, инициалы)

Секретарь комиссии

(подпись)

Э.В. Погулич

(фамилия, инициалы)