

РЕШЕНИЕ

комиссии по рассмотрению споров о результатах
определения кадастровой стоимости, созданной на основании приказов
Департамента государственного имущества и земельных отношений
Забайкальского края от 04.02.2021 № 22/ОД, от 03.09.2021 № 118/ОД,
от 19.10.2022 № 132/ОД (далее – комиссия)

от 19.04.2023

№ 5

Комиссия в составе:

председатель комиссии	Кефер Андрей Иосифович <hr/> (фамилия, имя, отчество)	Первый заместитель председателя Правительства Забайкальского края <hr/> (должность)
члены комиссии:	Быстров Сергей Сергеевич <hr/> (фамилия, имя, отчество)	Руководитель Департамента государственного имущества и земельных отношений Забайкальского края <hr/> (должность)
	Осипова 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)

Ортыков Амриддин Уктамович	Директор ООО «Агентство оценки собственности»
(фамилия, имя, отчество)	(должность)

Бочкаев Иван Александрович	Директор ООО «Агентство «Оценка+»
(фамилия, имя, отчество)	(должность)

при участии

Щербакова Елена Александровна	Юрисконсульт отдела государственной кадастровой оценки КГБУ «ЗабГеоИнформЦентр»
(фамилия, имя, отчество)	(должность)

секретаря
комиссии

на заседании, проведенном 19.04.2023, рассмотрела поступившее в комиссию 30.03.2023 от представителя заявителя ***** – адвоката Коллегии адвокатов Республики Бурятия, Центральной адвокатской конторы г. Улан-Удэ ***** заявление о пересмотре результатов определения кадастровой стоимости объекта недвижимости, в отношении которого оспариваются результаты определения кадастровой стоимости (далее – объект недвижимости):

вид объекта недвижимости	Земельный участок
кадастровый номер	75:06:080346:229
местоположение	Забайкальский край, Забайкальский район, пгт. Забайкальск,
адрес	Забайкальский край, Забайкальский район, пгт. Забайкальск,

поданное на основании установления рыночной стоимости объекта недвижимости (далее – заявление), в размере 18 225 000,00 руб. (Восемнадцать миллионов двести двадцать пять тысяч рублей) по состоянию на 01.01.2021 (далее – рыночная стоимость объекта недвижимости) в отчете об оценке от 12.01.2023 № 39/23 (далее – отчет об оценке), составленном оценщиком:

Рейманд Альбина
Арнольдовна

Ассоциация «Русское
общество оценщиков»

Свидетельство
№ 005069 от 20.10.2020

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 100 358 443,15 руб. (Сто миллионов триста пятьдесят восемь тысяч четыреста сорок три рубля пятнадцать копеек) по состоянию на 01.01.2021 и утвержденной приказом Департамента государственного имущества и земельных отношений Забайкальского края от 01.09.2021 № 34/НПА «Об утверждении результатов определения кадастровой стоимости земельных участков из категории земель населенных пунктов, расположенных на территории Забайкальского края» (далее – кадастровая стоимость объекта недвижимости), составляет более 30 %, а именно: 81,84%.

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:

1) В результате нарушений п.п. 5, 10, 11, 15, 22 Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 25.09.2014 № 611, выявлены ошибки в части:

- осмотра и фотографирования (в тексте Отчета нет данных о проведении/непроведении осмотра, не указаны причины или ограничительные условия с условием ретроспективности даты оценки, не указан исполнитель);

- сбора рыночной информации, правил отбора аналогов, обоснование использования только части доступной информации в расчетах (стр. 28-30, 36-39 Отчета);

- выбора подходов и методов расчета (стр. 30-36 Отчета).

2) В результате нарушений п.п. 5, 8, 9 Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 № 299, выявлены ошибки в части:

- описания иных сведений в отчете (текст Отчета не содержит сведений о применении/не применении);

- указания привлеченных организаций и специалистов (стр. 6 Отчета);

- проведения анализа рынка объекта оценки (стр. 26-28 Отчета);

- обоснования применения подходов и методов (стр. 30-36 Отчета).

Таким образом, исходя из указанных замечаний, отчет об оценке допускает неоднозначное толкование и вводит в заблуждение пользователей отчета об оценке, что нарушает 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)

А.И. Кефер

(фамилия, инициалы)

Секретарь комиссии

(подпись)

Е.А. Щербакова

(фамилия, инициалы)