

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, от 26.10.2023 № 123/ОД (далее – комиссия)

от 07.11.2023

№ 7

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)
	Ашихмина Татьяна Сергеевна <hr/> (фамилия, имя, отчество)	Начальник отдела землеустройства, мониторинга земель и кадастровой оценки недвижимости Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Забайкальскому краю <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)

	Кузьмицкий Леонид Сергеевич <hr/> (фамилия, имя, отчество)	Председатель Забайкальского регионального отделения общероссийской общественной организации «Деловая Россия» <hr/> (должность)
	Ортыков Амридин Уктамович <hr/> (фамилия, имя, отчество)	Директор ООО «Агентство оценки собственности» <hr/> (должность)
при участии	Бочкаев Иван Александрович <hr/> (фамилия, имя, отчество)	Директор ООО «Агентство «Оценка+» <hr/> (должность)
секретаря комиссии	Щербакова Елена Александровна <hr/> (фамилия, имя, отчество)	Юрисконсульт отдела государственной кадастровой оценки КГБУ «ЗабГеоИнформЦентр» <hr/> (должность)

на заседании, проведенном 07.11.2023, рассмотрела поступившее в комиссию 17.10.2023 от представителя заявителя *****, действующего на основании доверенности от 14.08.2023 заявление о пересмотре результатов определения кадастровой стоимости объекта недвижимости, в отношении которого оспариваются результаты определения кадастровой стоимости вх. № 11–10/2023 от 17.10.2023 (далее – объект недвижимости):

вид объекта недвижимости	Земельный участок
кадастровый номер	75:32:030805:51,
местоположение	Забайкальский край, г. Чита, ул. Курнатовского, дом 25, строение 1,2
адрес	Забайкальский край, г. Чита, ул. Курнатовского, дом 25, строение 1,2

поданное на основании установления рыночной стоимости объекта недвижимости (далее – заявление), в размере 4 586 000 руб. (Четыре миллиона пятьсот восемьдесят шесть тысяч рублей) по состоянию на 01.01.2022 (далее – рыночная стоимость объекта недвижимости) в отчете об

оценке от 05.10.2023 № 3328-09-2023-А/75 (далее – отчет об оценке), составленном оценщиком:

Кузнецова Анастасия Владимировна	Ассоциация «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет»	Свидетельство № 1511 от 13.11.2014
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 14 578 400, 34 руб. (Четырнадцать миллионов пятьсот семьдесят восемь тысяч четыреста рублей тридцать четыре копейки) по состоянию на 01.01.2022 и утвержденной приказом Департамента государственного имущества и земельных отношений Забайкальского края от 03.10.2022 41/НПА «Об утверждении результатов определения кадастровой стоимости земельных участков, расположенных на территории Забайкальского края» (далее – кадастровая стоимость объекта недвижимости), составляет более 30 %, а именно: 68,55 %.

Выполнение отчета об оценке не соответствуют требованиям ст. 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 следующем:

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

- сбора рыночной информации, правил определения сегмента рынка объекта оценки и обоснования выбора аналогов, а также необоснованного использования только части доступной рыночной информации (стр. 36-37, 62-65 Отчета);

2) в результате нарушений п.п. 5, 9, 10 Федерального стандарта оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 14.04.2022 № 200, выявлены ошибки в части:

- выбора аналогов и их сопоставимости с объектом оценки (стр. 62-65 Отчета), сравнительного анализа качественных характеристик аналогов и объекта оценки (стр. 66-94 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» и обязательных к применению Федеральных стандартов оценки (ФСО V, ФСО № 7).

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)