

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

№ 8

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 | Председатель Забайкальского регионального отделения общероссийской общественной организации «Деловая Россия» |
| (фамилия, имя, отчество) | (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

| | | |
|-----------------------|----------------------------------|--|
| секретаря комиссии | Щербакова Елена Александровна | Юрисконсульт отдела государственной кадастровой оценки КГБУ «ЗабГеоИнформЦентр» |
| | (фамилия, имя, отчество) | (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. № 12–10/2023 от 17.10.2023 (далее – объект недвижимости):

| | |
|-----------------------------|---|
| вид объекта недвижимости | Земельный участок |
| кадастровый номер | 75:32:030805:52, |
| 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 685 000 руб. (Шестьсот восемьдесят пять 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 2 090 518, 65 руб. (Два миллиона девятьсот тысяч пятьсот восемнадцать рублей шестьдесят пять копеек) 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: 67,23 %.

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)