

## ПРОТОКОЛ

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

---

---

Чита

**06 апреля 2021 г.**  
**16-00 часов**

**№ 1**

Председательствовал

Исполняющий обязанности заместителя председателя Правительства  
Забайкальского края – министр экономического развития  
Забайкальского края Бардалеев Александр Витальевич

Присутствовали:

Члены комиссии:

Руководитель Департамента государственного  
имущества и земельных отношений  
Забайкальского края

С.С. Быстров

Начальник отдела землеустройства,  
мониторинга земель и кадастровой оценки  
недвижимости Управления Федеральной  
службы государственной регистрации,  
кадастра и картографии по Забайкальскому краю

А.А. Макеев

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

Руководитель финансово-правового  
Департамента Союза «Забайкальская  
торгово-промышленная палата»

А.В. Аверин

Директор ООО «Агентство оценки собственности»

А.У. Ортыков

Директор ООО Агентство «Оценка+»

И.А. Бочкаев

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 рассмотрении заявления о пересмотре кадастровой стоимости объекта капитального строительства с кадастровым номером 75:32:030822:95, поступившего в комиссию 15.03.2021 (вх. № 01-03/2021) от \*\*\*\*\*, являющейся представителем ООО Торговый дом «\*\*\*\*\*» на основании доверенности от 24.02.2021 года.

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

Председатель комиссии А.В. Бардалеев объявил заседание комиссии открытым, доложил присутствующим о том, что на заседании присутствуют 8 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. 3.6 Порядка организации деятельности и ведения делопроизводства в Комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости, утвержденного Председателем Комиссии 04.02.2021, 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 Торговый дом «*****», ОГРН 1027501167858, Забайкальский край, город Чита, улица *****
Кадастровый номер объекта недвижимости, в отношении которого оспариваются результаты определения кадастровой стоимости, его местонахождение и адрес	75:32:030822:95, Забайкальский край, город Чита, улица *****.
Площадь объекта недвижимости	4163 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	204 032 584,85 руб.
Рыночная стоимость объекта недвижимости в соответствии с отчетом об определении рыночной стоимости от 26.02.2021 № 017 (далее – отчет об оценке)	69 119 000 руб.
Отклонение рыночной стоимости от кадастровой стоимости	66,12 %
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 «Региональная ассоциация оценщиков»

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

В результате нарушений п.п. 11, 13, 16, 19, 25 Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 № 297, выявлены ошибки при сборе и анализе рыночной информации, подборе и расчете основных ценообразующих факторов, примененных рыночным оценщиком, не обоснован отказ от использования затратного подхода, и как следствие правильность применения расчетных данных и величин

ценообразующих факторов не соблюдена (стр. 34-45, 56-57, 67-68, 72-74, 88-90, 112, 133, 138).

Исходя из указанных замечаний, отчет об оценке допускает неоднозначное толкование и вводит в заблуждение пользователей отчета об оценке, что нарушает п.п. 11, 13, 16, 19, 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.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:

А.В. Бардалеев – «против».

С.С. Быстров – «против».

А.А. Макеев – «против».

Е.Ю. Ланцова – «за».

О.В. Кириллов – «против».

И.В. Примаков – «против».

А.В. Аверин – «за».

А.У. Ортыков – «против».

И.А. Бочкаев – «против».

Итоги голосования: «за» - 2, «против» - 7.

Комиссия приняла решение:

Отклонить заявление о пересмотре кадастровой стоимости объекта капитального строительства с кадастровым номером 75:32:030822:95 в размере его рыночной стоимости, установленной в отчете об оценке.

А.В. Бардалеев подвел итоги голосования и объявил заседание комиссии закрытым.

Председатель комиссии

А.В. Бардалеев

Секретарь комиссии

Э.В. Погулич