

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 06.04.2021 г.

№ 1

Комиссия в составе:

председатель комиссии	Бардалеев Александр Витальевич <hr/> (фамилия, имя, отчество)	Исполняющий обязанности заместителя председателя Правительства Забайкальского края – министр экономического развития Забайкальского края <hr/> (должность)
заместитель председателя комиссии	Быстров Сергей Сергеевич <hr/> (фамилия, имя, отчество)	Руководитель Департамента государственного имущества и земельных отношений Забайкальского края <hr/> (должность)
члены комиссии:	Макеев Андрей Александрович <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)
	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)
Аверин Андрей Владимирович <hr/> (фамилия, имя, отчество)	Руководитель финансово- правового Департамента Союза «Забайкальская торгово- промышленная палата» <hr/> (должность)
Ортыков Амриддин Уктамович <hr/> (фамилия, имя, отчество)	Директор ООО «Агентство оценки собственности» <hr/> (должность)
Бочкаев Иван Александрович <hr/> (фамилия, имя, отчество)	Директор ООО Агентство «Оценка+» <hr/> (должность)

при участии

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

на заседании, проведенном 06.04.2021 года, рассмотрела поступившее в комиссию 15.03.2021 года от *****, являющейся представителем ООО Торговый дом «*****» на основании доверенности от 24.02.2021 года, 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	75:32:030822:95
местоположение	Забайкальский край, г. Чита, ул. *****.
адрес	Забайкальский край, г. Чита, ул. *****.

поданное на основании установления рыночной стоимости объекта недвижимости (далее – заявление), в размере 69 119 000руб. (шестьдесят девять миллионов сто девятнадцать тысяч рублей) по состоянию на 01.01.2020 года (далее – рыночная стоимость объекта недвижимости) в отчете об оценке от 16.02.2021 № 2442-02-2021-Г/75 (далее – отчет об оценке), составленном оценщиком:

Гринь Татьяна Сергеевна	Саморегулируемая организация «Региональная ассоциация оценщиков»	Свидетельство № 01188
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 204 032 584,85 руб. (двести четыре миллиона тридцать две тысячи пятьсот восемьдесят четыре рубля 85 копеек) по состоянию на 01.01.2020 года, указанной в отчете об определении кадастровой стоимости от 12.09.2014 № 02-2020 и утвержденные приказами 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» и 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), составляет более 30 %, а именно: 66 % (шестьдесят шесть 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.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).

Таким образом, 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».

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:
отклонить заявление.

Настоящее решение может быть оспорено в суде.

Председатель комиссии

(подпись)

А.В. Бардалеев

(фамилия, инициалы)

Секретарь комиссии

(подпись)

Э.В. Погулич

(фамилия, инициалы)