



**АДМИНИСТРАЦИЯ КУРСКОЙ ОБЛАСТИ**  
**КОМИТЕТ ПО УПРАВЛЕНИЮ ИМУЩЕСТВОМ**  
**КУРСКОЙ ОБЛАСТИ**

**Р Е Ш Е Н И Е № 65**

**комиссии по рассмотрению споров о результатах определения  
кадастровой стоимости на территории Курской области при комитете по  
управлению имуществом Курской области (далее – Комиссия)**

29 сентября 2020 года  
14:30

Место проведения: г. Курск,  
ул. Марата, д. 9, кабинет 413

Комиссия в составе:

Председатель Комиссии:

Заместитель председателя комитета  
по управлению имуществом  
Курской области

Савин  
Дмитрий Анатольевич

Члены Комиссии:

Заместитель председателя Комиссии,  
начальник отдела землеустройства,  
мониторинга земель и кадастровой  
оценки недвижимости Управления  
Росреестра по Курской области

Старкова  
Светлана Леонидовна

Индивидуальный предприниматель,  
генеральный директор ООО «Центр  
юридического сопровождения  
бизнеса», член общественного совета  
при комитете по управлению  
имуществом Курской области

Залогин  
Николай Николаевич

Исполнительный директор Ассоциации  
«Совет муниципальных образований  
Курской области»

Браткеев  
Владимир Михайлович

Начальник отдела по обеспечению  
деятельности Уполномоченного по  
защите прав предпринимателей в  
Курской области

Жиров  
Евгений Владимирович

при участии:

Маслобоевой Ольги Евгениевны – начальника отдела определения кадастровой стоимости вновь учтенных объектов и контроля качества определения кадастровой стоимости ОБУ «Центр государственной кадастровой оценки Курской области»;

– представителя по доверенности АО «Советская МТС»;

Михайловой Юлии Александровны – оценщика по заявлению АО «Советская МТС»;

Русаковой Татьяны Владимировны – начальника отдела по имущественным и земельным правоотношениям Администрации Советского района Курской области,

на заседании, проведенном 29 сентября 2020, рассмотрела, поступившее в Комиссию 07.09.2020, заявление АО «Советская МТС» (ОПГН 1024600838360, адрес места нахождения: 306600, Курская область, Советский район, п. Кшенский, ул. Свердлова, д. 30) об оспаривании кадастровой стоимости земельного участка:

кадастровый номер: 46:21:051404:9;

категория земель: земли сельскохозяйственного назначения;

адрес (местоположение): Курская область, Советский район, Волжанский сельсовет.

Основание, по которому подано заявление: установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости в размере 1 922 300 руб., определенной по состоянию на 01.01.2018 в Отчете об оценке объекта оценки №600 от 15.06.2020 (далее – отчёт), составленном оценщиком ООО «Дивиденд» Михайловой Юлией Александровной (член Некоммерческого партнерства СРОО «Деловой Союз Оценщиков»).

При рассмотрении отчета выявлено, что отчёт об оценке выполнен с нарушением требований ФСО № 3 и № 7, а именно:

– отчет не соответствует требованию пункта 5 ФСО № 3: «содержание отчета об оценке не должно вводить в заблуждение заказчика оценки и иных заинтересованных лиц (пользователи отчета об оценке), а также не должно допускать неоднозначного толкования полученных результатов» (стр. 37, 41-42, 59 отчёта);

– отчет не соответствует требованию подпункта и) пункта 8 ФСО № 3: «описание процесса оценки объекта оценки в части применения подхода (подходов) к оценке. В отчете должно быть описано обоснование выбора используемых подходов к оценке и методов в рамках каждого из применяемых подходов, приведена последовательность определения стоимости объекта используемых подходов к оценке и методов в рамках каждого из применяемых подходов, приведена последовательность определения стоимости объекта оценки, а также приведены соответствующие расчеты. При этом такое описание должно позволять пользователю отчета об оценке понять логику процесса определения стоимости и



соответствие выбранного оценщиком метода (методов) объекту оценки, определяемому виду стоимости и предполагаемому использованию результатов оценки» (стр. 58-60 отчёта);

– отчет не соответствует требованию подпункта б) пункта 22 ФСО № 7: «в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным» (стр. 56-57 отчёта);

– отчет не соответствует требованию подпункта в) пункта 22 ФСО № 7: «при проведении оценки должны быть описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов. Использование в расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов должно быть обосновано в отчете об оценке» (стр. 41-42, 68-69 отчёта).

Замечания к отчёту, предоставленные ОБУ «Центр государственной кадастровой оценки Курской области» в полном объеме приложены к Протоколу № 7 заседания комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости на территории Курской области при комитете по управлению имуществом Курской области от 29.09.2020 года.

Председатель Комиссии Д.А. Савин поставил на голосование вопрос об отклонении заявления АО «Советская МТС» об оспаривании кадастровой стоимости земельного участка с кадастровым номером 46:21:051404:9, расположенного по адресу: Курская область, Советский район, Волжанский сельсовет.

Результаты голосования:

Савин Д.А. – «ЗА»

Старкова С.Л. – «ЗА»

Залогин Н.Н. – «ЗА»

Браткеев В.М. – «ЗА»

Жиров Е.В. – «ЗА»

принято единогласно.

По результатам рассмотрения заявления Комиссия **РЕШИЛА:**

Отклонить заявление АО «Советская МТС» об оспаривании кадастровой стоимости земельного участка с кадастровым номером 46:21:051404:9, расположенного по адресу: Курская область, Советский район, Волжанский сельсовет.

Председатель Комиссии,  
заместитель председателя  
комитета по управлению  
имуществом Курской области

Д.А. Савин