



АДМИНИСТРАЦИЯ КУРСКОЙ ОБЛАСТИ
КОМИТЕТ ПО УПРАВЛЕНИЮ ИМУЩЕСТВОМ
КУРСКОЙ ОБЛАСТИ

Р Е Ш Е Н И Е № 55

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

28 июля 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

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

Жиров
Евгений Владимирович

Член Саморегулируемой
межрегиональной ассоциации
специалистов-оценщиков

Коптева
Зинаида Михайловна

Секретарь:

Начальник управления земельных
отношений комитета по управлению
имуществом Курской области

Орлова
Татьяна Анатольевна

при участии:

Меринова Владимира Михайловича – начальника отдела государственной кадастровой оценки ОБУ «Центр государственной кадастровой оценки Курской области»;

Брежнева Александра Викторовича – представителя по доверенности ООО «Мираторг-Курск»;

Индивидуального предпринимателя Требесовой Надежды Владимировны – оценщика по заявлениям ООО «Мираторг – Курск».

на заседании, проведенном 28 июля 2020, рассмотрела, поступившее в Комиссию 17.07.2020, заявление ООО «Мираторг – Курск» (ОГРН 1024600783855, адрес места нахождения: 307120, Курская обл., Фатежский р-н, с. Верхний Любаж, ул. Западная, вл. 6) в лице Брежнева Александра Викторовича, действующего на основании доверенности, об оспаривании кадастровой стоимости земельного участка:

кадастровый номер: 46:11:082229:71;

категория земель: земли сельскохозяйственного назначения;

адрес (местоположение): Курская область, Курский район, Лебяженский сельсовет, участок 40;

кадастровая стоимость: 65 543 226 руб.

Основание, по которому подано заявление: установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости в размере 38 305 000 руб., определенной по состоянию на 01.01.2018 в отчете №155/04-20 «Об определении рыночной стоимости» от 06.07.2020 (далее – отчет), составленном оценщиком – индивидуальным предпринимателем Требесовой Надеждой Владимировной (член Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация ассоциации российских магистров оценки»).

При рассмотрении отчета выявлено, что отчет об оценке выполнен с нарушением требований статьи 11 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», ФСО № 1, ФСО № 3, ФСО № 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. 16-17, 45-54, 108-112, 114-118, 128, 140, 142, 153-164 отчета);

– отчет не соответствует требованию подпункта и) пункта 8 ФСО № 3: «описание процесса оценки объекта оценки в части применения подхода (подходов) к оценке» (стр. 114, 141, 153-164, 174);

– отчет не соответствует требованию подпункта д) пункта 11 ФСО № 7: «основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта, например, динамика рынка, спрос, предложение, объем продаж, емкость рынка, мотивации покупателей и - продавцов, ликвидность, колебания цен на рынке оцениваемого объекта и другие выводы» (стр. 119 отчета);

– отчет не соответствует требованию подпункта б) пункта 22 ФСО № 7 (в части выбора объектов сравнения для расчета средней рыночной арендной ставки для пашен) (стр. 163-181 отчета);

– 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. 169 отчета);

– отчет не соответствует требованию подпункта в) пункта 23 ФСО № 7 (расчеты, приведенные в разделе «Доходный подход» содержат ошибки при определении величины земельной ренты) (стр. 15-17, 183 отчета);

– отчет не соответствует требованию пункта 25 ФСО № 1: «При согласовании существенно отличающихся промежуточных результатов оценки, полученных различными подходами или методами, в отчете необходимо отразить проведенный анализ и установленную причину расхождений. Существенным признается такое отличие, при котором результат, полученный при применении одного подхода (метода), находится вне границ указанного оценщиком диапазона стоимости, полученной при применении другого подхода (методов) (при наличии)» (стр. 189-190 отчета).

Замечания к отчету, предоставленные ОБУ «Центр государственной кадастровой оценки Курской области» и членом комиссии Коптевой З.М., в полном объеме приложены к Протоколу № 5 заседания комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости на территории Курской области при комитете по управлению имуществом Курской области от 28.07.2020 года.

Председатель Комиссии Д.А. Савин поставил на голосование вопрос о принятии решения об установлении кадастровой стоимости земельного участка с кадастровым номером 46:11:082229:71, расположенного по адресу: Курская область, Курский район, Лебяженский сельсовет, участок 40, по заявлению ООО «Мираторг – Курск», в размере его рыночной стоимости.

Результаты голосования:
Савин Д.А. – «ПРОТИВ»
Старкова С.Л. – «ПРОТИВ»
Жиров Е.В. – «ПРОТИВ»
Коптева З.М. – «ПРОТИВ»
принято единогласно.

По результатам рассмотрения заявления Комиссия **РЕШИЛА:**

Отклонить заявление ООО «Мираторг – Курск» об оспаривании кадастровой стоимости земельного участка с кадастровым номером 46:11:082229:71, расположенного по адресу: Курская область, Курский район, Лебяженский сельсовет, участок 40.

Председатель Комиссии,
заместитель председателя
комитета по управлению
имуществом Курской области



Д.А. Савин