



АДМИНИСТРАЦИЯ КУРСКОЙ ОБЛАСТИ
КОМИТЕТ ПО УПРАВЛЕНИЮ ИМУЩЕСТВОМ
КУРСКОЙ ОБЛАСТИ

Р Е Ш Е Н И Е № 106

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

12 ноября 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:

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

Жиров
Евгений Владимирович

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

Залогин
Николай Николаевич

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:

Дмитриевой Александры Александровны – оценщика I категории отдела государственной кадастровой оценки ОБУ «Центр государственной кадастровой оценки Курской области»,

– директора ООО «Независимая экспертная организация «Эксперт-партнер» (руководителя организации, подготовившей отчет об определении рыночной стоимости земельного участка по заявлению).

на заседании, проведенном 20 октября 2020, рассмотрела, поступившее в Комиссию 20.10.2020, заявление об оспаривании кадастровой стоимости земельного участка:

кадастровый номер: 46:11:050502:14;

категория земель: земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земель для обеспечения космической деятельности, земель обороны, безопасности и земель иного специального назначения;

адрес (местоположение): Курская область, Курский район, Ворошневский сельсовет, д. Ворошнево.

Основание, по которому подано заявление: установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости в размере 1 420 000 руб., определенной по состоянию на 01.01.2019 в отчете №К-19/10/20 об определении рыночной стоимости земельного участка от 19.10.2020 (далее – отчет), составленном оценщиком ООО «Независимая экспертная организация «Эксперт-партнер» (член Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет»).

При рассмотрении отчета выявлено, что отчет об оценке выполнен с нарушением требований ст. 11 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», ФСО № 1, ФСО № 3 и 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. 45-48, 50, 65, 70-71, 73, 75-77 отчета);

– 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. 78-79 отчета);

– отчет не соответствует требованию подпунктов б) – д) пункта 11 ФСО № 7 (объем исследований, приведенный в разделе «Анализ ранка», выполнен с нарушением «принципа достаточности», (стр. 34-38, 43 отчета);

– 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. 65, 67 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. 43, 67 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» и пункта 28 ФСО № 7: «в процессе согласования промежуточных результатов оценки недвижимости, полученных с применением разных подходов, следует проанализировать достоинства и недостатки этих подходов, объяснить расхождение промежуточных результатов и на основе проведенного анализа определить итоговый результат оценки недвижимости.» (стр. 80 отчета).

Замечания к отчету, предоставленные ОБУ «Центр государственной кадастровой оценки Курской области» и членом комиссии Коптевой З.М., в полном объеме приложены к Протоколу № 9 заседания комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости на территории Курской области при комитете по управлению имуществом Курской области от 12.11.2020 года.

По результатам рассмотрения заявления Комиссия **РЕШИЛА:**

Отклонить заявление об
оспаривании кадастровой стоимости земельного участка с кадастровым номером 46:11:050502:14, расположенного по адресу: Курская область, Курский район, Ворошневский сельсовет, д. Ворошнево.

Результаты голосования:

Савин Д.А. – «ЗА»

Жиров Е.В. – «ЗА»

Залогин Н.Н. – «ЗА»

Коптева З.М. – «ЗА»

принято единогласно.

Председатель Комиссии,
заместитель председателя
комитета по управлению
имуществом Курской области



Д.А. Савин