



№ _____ от _____
на № _____ от _____

РЕШЕНИЕ

Комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости при Министерстве земельных и имущественных отношений Республики Башкортостан

№ 20
(номер решения)

18.11.2020
(дата принятия решения)

место проведения: г. Уфа, Цюрупы, д. 13, каб. 117
дата проведения: 18.11.2020

Председатель Комиссии Гизатуллин Рустам Хамзович, члены Комиссии: Гареев Артем Игоревич, Дьяченко Натальи Николаевны, Гилязова Альфия Мухаметовна, секретарь комиссии: Акбашев Рамиль Шамильевич.

Иные лица: Абдеев Эрик Ильдарович - ведущий специалист сектора претензионно-исковой работы отдела юридической работы государственного бюджетного учреждения Республики Башкортостан «Государственная кадастровая оценка и техническая инвентаризация», Киселев Александр Александрович - оценщик, директор ООО Центр независимых экспертиз «Суд-Информ».

Комиссией рассмотрено заявление об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости:

| | | |
|--|--|---|
| информация о заявителе | Общество с ограниченной ответственностью «АРГО», местонахождение: Республика Башкортостан, Туймазинский район, город Туймазы, улица Островского, 2-2, ОГРН 1020202210643 | |
| кадастровый номер объекта недвижимости, его место нахождения | 02:65:011201:113, Республика Башкортостан, р-н. Туймазинский, г. Туймазы, ул. Островского, д. 2, строен. 2 | |
| основание подачи заявления об оспаривании | установление кадастровой стоимости объекта недвижимости в размере рыночной стоимости | |
| | кадастровая стоимость (руб.) на 01.01.2019 | рыночная стоимость (руб.) на 01.01.2019 |
| | 6 055 341,6 | 1 748 000 |

По результатам рассмотрения заявления Комиссия **РЕШИЛА:**
отклонить заявление об оспаривании

Результаты голосования:

| ФИО члена Комиссии | Мнение члена Комиссии по вопросу определения кадастровой стоимости объекта недвижимости в размере его рыночной стоимости |
|-----------------------------|--|
| Гизатуллин Рустам Хамзович | против |
| Гареев Артем Игоревич | против |
| Дьяченко Наталья Николаевна | против |
| Гилязова Альфия Мухаметовна | против |

Выявленные Комиссией нарушения требований статьи 11 Закона об оценочной деятельности, и (или) требований к составлению и (или) к содержанию отчета об оценке, и (или) требований к информации, используемой в отчете об оценке, а также требований к проведению оценки недвижимости, установленных федеральными стандартами оценки:

1. В нарушение п. 5 Федерального стандарта оценки № 3, утвержденного приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 299 (далее – ФСО № 3), отчет вводит в заблуждение относительно корректировки на местоположение в размере -11% и -22% в зависимости от численности населения городов расположения объектов оценки и объектов-аналогов, так как численность населения не отражает рыночную ситуацию.

При использовании показателей средней рыночной стоимости 1 квадратного метра общей площади жилья в городских округах, городских поселениях и муниципальных районах Республики Башкортостан на IV квартал 2018 года, утвержденных Приказом Госстроя РБ от 12.10.2018 №310, то корректировка была бы иной и составила -1,8%(для объектов-аналогов №1,2) и 6,5%(для объекта-аналога №3). Таким образом можно предположить, что действия оценщика влекут за собой занижение итоговой стоимости объекта оценки.

2. В нарушение п. 5 ФСО №3 отчет вводит в заблуждение относительно использования объекта-аналога №3 в расчетах (стр.75-76).

Согласно фотографиям в объявлении и по данным публичной кадастровой карты выявлено, что на земельном участке аналога №3 имеется сооружение/фундамент. Таким образом земельный участок не является свободным от застройки.

Учитывая п.20 ФСО №7 аналог №3 не может использоваться в расчетах: «Рыночная стоимость земельного участка, застроенного объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства для внесения этой стоимости в государственный кадастр недвижимости оценивается исходя из вида фактического использования оцениваемого объекта. При этом застроенный земельный участок оценивается как незастроенный, предназначенный для использования в соответствии с видом его фактического использования».

3. В нарушение п. 5 ФСО №3 отчет вводит в заблуждение относительно корректировки на красную линию для объектов-аналогов. В отчете Оценщик указывает, что объект оценки и объекты аналоги идентичны относительно отношения к красной линии и граничат с ней. Однако согласно карте установлено, что объект оценки, так же как и объекты-аналоги №1,2 не граничат с красной линией, а объект-аналог №3

граничит с ней и, таким образом, к данному объекту-аналогу требуется применение соответствующей корректировки.

4. В нарушение п. 5 ФСО № 3 отчет об оценке вводит в заблуждение относительно корректности полученных результатов и сопоставимости подобранных объектов-аналогов. В ходе внесенных корректировок, цена за 1 кв.м по объекту оценки с кадастровым номером 02:65:011201:113 составила 1 409,97 руб. за 1 кв.м. (стр. 76), в то время как по земельным участкам с кадастровыми номерами на основании Решения Верховного Суда Республики Башкортостан рыночная стоимость с характеристиками аналогичными объекту оценки составляет:

| Номер дела | Площадь, адрес объекта недвижимости | Вид разрешенного использования | Кадастровый номер | Рыночная стоимость по судебной экспертизе | УПСР в экспертизе |
|--------------|--|--|-------------------|---|-------------------|
| Зга-575/2020 | 2 253 кв.м., РБ, Туймазинский район, г.Туймазы, ул. 70 лет Октября, д. 12а | для строительства и обслуживания крытого рынка автозапчастей | 02:65:010801:70 | 4 369 000,00 | 1939,19 |
| Зга-682/2020 | 2 983 кв.м., РБ, Туймазинский р-н, г. Туймазы, ул. 70 лет Октября, д. 15А | Для организации торговли | 02:65:011111:24 | 6 261 000,00 | 2098,89 |
| Зга-668/2020 | 3 103 кв.м., РБ, Туймазинский р-н, г. Туймазы, ул. Советская, д. 3/4а | для обслуживания и эксплуатации магазина | 02:65:010801:109 | 6 513 000,00 | 2098,94 |
| Зга-695/2020 | 3 051 кв.м., РБ, Туймазинский р-н, г. Туймазы, ул. Советская, д. 3/3а | для обслуживания и эксплуатации магазина | 02:65:010801:110 | 5 754 000,00 | 1885,94 |
| Зга-916/2020 | 3000 кв.м., РБ, г.Туймазы, ул. Фабричная, д.2 | магазины | 02:65:011403:145 | 5 437 000,00 | 1812,33 |
| Зга-914/2020 | 1 486 кв. м., Республика Башкортостан, Туймазинский р-н, г. Туймазы, ул. Советская, 3/5а | Для торговых целей | 02:65:010801:754 | 2 764 000,00 | 1860,03 |

Председатель Комиссии

Р.Х. Гизатуллин