



№ _____ от _____
на № _____ от _____

РЕШЕНИЕ

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

№ 21
(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 «Медсервис+», местонахождение: Республика Башкортостан, Туймазинский район, город Туймазы, Северная улица, дом 15 д, ОГРН 1040203557800	
кадастровый номер объекта недвижимости, его место нахождения	02:65:010101:113, Республика Башкортостан, р-н. Туймазинский, г. Туймазы, ул. Северная, д. 15Д	
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
	9 073 753,67	2 135 000

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%, -22% и -31% 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 6,5%(для объекта-аналога №1), -1,8%(для объекта-аналога №2) и -6%(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 идентификации объекта-аналога №1, а также его площади.

Согласно описанию, представленного в объявлении и прикрепленным фотографиям земельный участок объекта-аналога №1 был идентифицирован на ПКК., площадь объекта-аналога №1 составляет 4889 кв.м, что меньше на 4% площади, принятой в отчете.

3. В нарушение п. 22 (е) ФСО №7 при определении рыночной стоимости объекта оценки отсутствует корректировка на передаваемые права к аналогу №2. Аналог №2 представляет собой земельный участок с кадастровым номером 02:57:031301:78, который по данным Росреестра (<https://rosreestr.gov.ru/>) находится в аренде (стр. 100). Соответствующая корректировка в расчетах не применена.

Председатель Комиссии

Р.Х. Гизатуллин