



№ _____ от _____
на № _____ от _____

РЕШЕНИЕ

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

№ 26
(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 Наталья Николаевна, 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», Гайфуллина Лия Радиковна - оценщик.

Комиссией рассмотрено заявление об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости:

информация о заявителе	Ульянов Дмитрий Александрович	
кадастровый номер объекта недвижимости, его место нахождения	02:63:011513:2401, Республика Башкортостан, р-н. Белебеевский, г. Белебей, ул. Красная, д. 112 А	
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
	3 995 002,26	1 160 000

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), в отчете об оценке вводит в заблуждение и допускает неоднозначное толкование применения корректировки на торг в размере - 20% (стр. 77, 79, 80). При обосновании данной корректировки оценщик ссылается на анализ рынка и указывает диапазон в размере 10-30%, однако анализ рынка, представленный в отчете, не содержит данного диапазона.

2. В нарушении п. 5 ФСО №3 Отчет вводит в заблуждение относительно корректировки на торг для аналога №1 при расчете стоимости объекта оценки с кадастровым номером 02:63:011513:2401. Согласно тексту объявления (стр. 49) объект-аналог предлагается без торга. В расчетной таблице к данному объекту применен торг в размере (-) 20%, что привело к занижению стоимости аналога №1.

3. В нарушение п. 5 ФСО №3 отчет вводит в заблуждение относительно использования объекта-аналога №2 в расчетах (стр.76-78) при расчете стоимости объекта оценки с кадастровым номером 02:63:011513:2401.

Согласно фотографиям в объявлении и по данным публичной кадастровой карты выявлено, что на земельном участке аналога №2 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».

4. В нарушение п. 5 ФСО №3 отчет вводит в заблуждение относительно корректировки на передаваемые права объекта-аналога №2 (стр.76-78) при расчете стоимости объекта оценки с кадастровым номером 02:63:011513:2401.

В отчете применена корректировка на передаваемые права для данных объектов-аналогов как в случае их нахождения в долгосрочной аренде в размере 17,65% (1/0,85) (стр.81). Однако Оценщик в обосновании корректировки отрицает типичность для

рынка продажи земельных участков в долгосрочной аренде, что противоречит используемой корректировки.

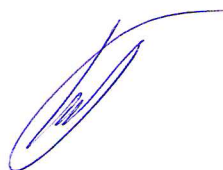
При этом в представленных распечатках с сайта <https://ruads.org/> отсутствуют данные о сроке аренды (стр. 46,49).

5. В нарушение п. 5 ФСО №3 отчет вводит в заблуждение относительно корректировки на передаваемые права объекта-аналога №3 в расчетах (стр.76-78) при расчете стоимости объекта оценки с кадастровым номером 02:63:011513:2401.

В отчете оценщик в расчетах указывает передаваемые права по объекту-аналогу №3 как право собственности. Согласно описания в объявлении земельный участок был идентифицирован на кадастровой карте, как участок с кадастровым номером 02:66:010441:24. По данным сервиса «Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online» земельный участок находится в аренде.

Земельные участки в аренде дешевле участков в собственности. Таким образом к земельному участку объекта-аналога №3 требуется применение корректировки.

Председатель Комиссии



Р.Х. Гизатуллин