



№ \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_

на № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_

### РЕШЕНИЕ

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

№ 28  
(номер решения)

18.11.2020  
(дата принятия решения)

место проведения: г. Уфа, Цюруппы, 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», 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	02:63:011513:2400, Республика Башкортостан, р-н. Белебеевский, г. Белебей, ул. Красная, д. 112 Б	
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
	741 759,46	319 000

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 нарушение п. 5 ФСО №3 отчет вводит в заблуждение относительно корректировки на передаваемые права объекта-аналога №3 (стр.78-81) при расчете стоимости объектов оценки с кадастровым номером 02:63:011513:2347, 02:63:011513:2400.

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 корректировке.

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

3. В нарушение п. 5 ФСО №3 отчет вводит в заблуждение относительно корректировки на передаваемые права объекта-аналога №2 в расчетах (стр.78-81) при расчете стоимости объектов оценки с кадастровым номером 02:63:011513:2347, 02:63:011513:2400.

В отчете оценщик в расчетах указывает передаваемые права по объекту-аналогу №2 как право собственности. Согласно описания в объявлении земельный участок был идентифицирован на кадастровой карте, как участок с кадастровым номером 02:68:010901:538. 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 №2 требуется применение корректировки.

4. В нарушение п. 5 ФСО № 3 отчет об оценке вводит в заблуждение относительно дат предложения объектов-аналогов при расчете стоимости объектов

оценки с кадастровым номером 02:63:011513:2347, 02:63:011513:2400. В расчетной таблице (стр.79,80) даты предложений объектов отличаются от дат предложений, указанных в объявлении (стр.46-47).

Председатель Комиссии



Р.Х. Гизатуллин