



КОМИТЕТ ПО УПРАВЛЕНИЮ ИМУЩЕСТВОМ САРАТОВСКОЙ ОБЛАСТИ

РЕШЕНИЕ

комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости

от 17.07.2019 № 535/2019-619

г. Саратов

Председательствующий – председатель комиссии: Лавренко Е.В., Варакина Т.А. (заместитель председателя комиссии), члены комиссии: Алейникова Г.Г., Галактионов А.Н., Захарова О.М., Кальдин Д.Н., Корнилова К.С., Коровин В.В., Крылов Д.А., Миронов А.А., Сабрига А.В., Шалаева Л.М., Щербин А.Ю., секретарь комиссии: Попов С.Ю.

РАССМОТРЕЛИ: Заявление ООО «Хлебосол» (ОГРН 1096450009105, местонахождения: г. Саратов, ул. Кооперативная, д. 100), поступившее в комиссию 20.06.2019, о пересмотре результатов определения кадастровой стоимости объекта недвижимости – земельного участка:

Кадастровый номер, местонахождение, адрес (при наличии):	64:48:010150:35, г. Саратов, ул. Кооперативная, д. 100
Основание подачи заявления о пересмотре кадастровой стоимости:	Установление рыночной стоимости в размере 4 629 974 руб. , установленной отчетом: № 63 от 22.05.2019 по состоянию на 01.01.2018, выполнен ООО «Независимая оценка и судебно-технические экспертизы», оценщик Елданов Н.А., является членом НП «Лига независимых оценочных организаций» «Свободный Оценочный Департамент».
Площадь (кв.м):	1 846
Сведения о кадастровой стоимости:	10 561 409 руб. 04 коп.

Пояснений от лиц, присутствующих на заседании комиссии не поступило.

В результате рассмотрения заявления комиссией установлено: отчет об оценке рыночной стоимости № 63 от 22.05.2019 **не соответствует** требованиям законодательства об оценочной деятельности в РФ.

Отчет предназначен для установления кадастровой стоимости в размере рыночной. В соответствии с п. 3 ФСО № 4 «Кадастровая стоимость объекта недвижимости определяется для целей, предусмотренных законодательством Российской Федерации, в том числе для целей налогообложения, на основе рыночной информации и иной информации, связанной с экономическими характеристиками использования объекта недвижимости, без учета иных, кроме права собственности, имущественных прав на данный объект недвижимости».

Оценщик в своих расчетах рыночной стоимости оцениваемого земельного участка методом сравнения продаж в рамках сравнительного подхода оценки проводит корректировки стоимости объектов аналогов на передаваемые права, фактически определяет рыночную стоимость права аренды оцениваемого земельного участка.

Данный отчет (стр. 33-39) в том числе в части применения максимальной корректировки на торг, вводит в заблуждение, допускает неоднозначное толкование полученных результатов. Нарушены требования, установленные статьей 11 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», пунктом 5 ФСО № 3 «Требования к отчету об оценке», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 299, а также иные требования к проведению оценки недвижимости, к составлению и содержанию отчета об оценке, требования к информации, используемой в отчете об оценке, установленные федеральными стандартами оценки.

Отводов и самоотводов не заявлено.

ГОЛОСОВАЛИ:

Против определения кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером **64:48:010150:35** в размере его рыночной стоимости: члены комиссии – Лавренко Е.В. (председатель комиссии), Варакина Т.А. (заместитель председателя комиссии), члены комиссии: Алейникова Г.Г., Галактионов А.Н., Захарова О.М., Кальдин Д.Н., Корнилова К.С., Коровин В.В., Крылов Д.А., Миронов А.А., Сабрига А.В., Шалаева Л.М., Щербин А.Ю.

РЕШИЛИ:

В соответствии со статьей 22 Федерального закона от 03.07.2016 № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» и пунктами 10, 14 Порядка работы комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости, утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 17.11.2017 № 620:

отклонить заявление.

ИТОГИ ГОЛОСОВАНИЯ:

Решение принято единогласно.

Настоящее решение может быть оспорено в суде.

**Председательствующий –
председатель комиссии**

Е.В. Лавренко