



**АДМИНИСТРАЦИЯ КУРСКОЙ ОБЛАСТИ**  
**КОМИТЕТ ПО УПРАВЛЕНИЮ ИМУЩЕСТВОМ**  
**КУРСКОЙ ОБЛАСТИ**

**Р Е Ш Е Н И Е № 105**

**комиссии по рассмотрению споров о результатах определения  
кадастровой стоимости на территории Курской области при комитете по  
управлению имуществом Курской области (далее – Комиссия)**

20 октября 2020 года  
14:30

Место проведения: г. Курск,  
ул. Марата, д. 9, кабинет 413

Комиссия в составе:

Председатель Комиссии:

Заместитель председателя комитета  
по управлению имуществом  
Курской области

Савин  
Дмитрий Анатольевич

Члены Комиссии:

Заместитель председателя Комиссии, начальник  
отдела землеустройства, мониторинга земель и  
кадастровой оценки недвижимости Управления  
Росреестра по Курской области

Старкова  
Светлана Леонидовна

Начальник отдела по обеспечению  
деятельности Уполномоченного по защите прав  
предпринимателей в Курской области

Жиров  
Евгений Владимирович

Индивидуальный предприниматель,  
генеральный директор ООО «Центр  
юридического сопровождения бизнеса», член  
общественного совета при комитете по  
управлению имуществом Курской области

Залогин  
Николай Николаевич

Член Саморегулируемой межрегиональной  
ассоциации специалистов-оценщиков

Коптева  
Зинаида Михайловна

Секретарь:

Начальник управления земельных отношений  
комитета по управлению имуществом Курской  
области

Орлова  
Татьяна Анатольевна

при участии:

Дмитриевой Александры Александровны – оценщика I категории отдела государственной кадастровой оценки ОБУ «Центр государственной кадастровой оценки Курской области»,

на заседании, проведенном 20 октября 2020, рассмотрела, поступившее в  
Комиссию 12.10.2020, заявление об  
оспаривании кадастровой стоимости земельного участка:

кадастровый номер: 46:25:100007:22;

категория земель: земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земель для обеспечения космической деятельности, земель обороны, безопасности и земель иного специального назначения;

адрес (местоположение): Курская область, Фатежский район, Большежировский сельсовет, п. Бартеневский, д. 38.

Основание, по которому подано заявление: установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости в размере 499 196 руб., определенной по состоянию на 01.01.2019 в отчете №300/КС-08-20 об определении рыночной стоимости земельного участка от 01.10.2020 (далее – отчет), составленном частнопрактикующим оценщиком Лукьянчиковой Татьяной Геннадьевной (член Ассоциации Саморегулируемой организации оценщиков «Союз»).

При рассмотрении отчета выявлено, что отчет об оценке выполнен с нарушением требований статьи 11 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», ФСО № 3 и ФСО №7, а именно:

– отчет не соответствует требованию пункта 5 ФСО № 3: «содержание отчета об оценке не должно вводить в заблуждение заказчика оценки и иных заинтересованных лиц (пользователи отчета об оценке), а также не должно допускать неоднозначного толкования полученных результатов» (стр. 72, 122, 141, 143, 144 отчета);

– отчет не соответствует требованию подпункта и) пункта 8 ФСО № 3: «В отчете должна быть ... приведена последовательность определения стоимости объекта оценки, а также приведены соответствующие расчеты. При этом такое описание должно позволять пользователю отчета об оценке понять логику процесса определения стоимости и соответствие выбранного оценщиком метода (методов) объекту оценки, определяемому виду стоимости и предполагаемому использованию результатов оценки»;

– отчет не соответствует требованию подпунктов б) – д) пункта 11 ФСО № 7 (объем исследований, приведенный в разделе «Анализ ранка», выполнен с нарушением «принципа достаточности», стр. 39-130 отчета);

– отчет не соответствует требованию подпунктов б) – в) пункта 22 ФСО № 7: «в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам.», «при проведении оценки должны быть описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов. Использование в расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов должно быть обосновано в отчете об оценке.» (стр. 53, 55-124 отчета);

– отчет не соответствует требованию подпункта д) пункта 22 ФСО № 7: «... корректировка по каждому элементу сравнения основывается на принципе вклада этого элемента в стоимость объекта.» (стр. 139-151 отчета).

Замечания к отчету, предоставленные ОБУ «Центр государственной кадастровой оценки Курской области» и членом комиссии Коптевой З.М., в полном объеме приложены к Протоколу № 8 заседания комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости на территории Курской области при комитете по управлению имуществом Курской области от 20.10.2020 года.

По результатам рассмотрения заявления Комиссия **РЕШИЛА:**

Отклонить заявление об  
оспаривании кадастровой стоимости земельного участка с кадастровым номером 46:25:100007:22, расположенного по адресу: Курская область, Фатежский район, Большежировский сельсовет, п. Бартеневский, д. 38.

Результаты голосования:

Савин Д.А. – «ЗА»

Старкова С.Л. – «ЗА»

Жиров Е.В. – «ЗА»

Залогин Н.Н. – «ЗА»

Коптева З.М. – «ЗА»

принято единогласно.

Председатель Комиссии,  
заместитель председателя  
комитета по управлению  
имуществом Курской области

Д.А. Савин