



**МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(РОСРЕЕСТР)**

**Управление Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии по Пермскому краю
(Управление Росреестра по Пермскому краю)**

РЕШЕНИЕ

комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости,
созданной на основании приказа Росреестра от 21.11.2011 № П/455 (в редакции приказов от
25.01.2012 №П/25, от 25.07.2012 №П/325, от 11.09.2012 №П/403, от 24.10.2012 №П/455, от
25.06.2013 №П/238, от 19.05.2014 №П/223, от 25.11.2014 №П/549, от 29.04.2015 №П/193, от
10.05.2016 №П/0217, от 02.02.2017 №П/0041, от 05.07.2017 №П/0317, от 12.10.2017 №П/0456), от
19.07.2018 №П/0301), от 07.08.2018 №П/0328, от 04.09.2018 №П/0371)

от 22 января 2019 года

№ 49

в Пермском крае при Управлении Росреестра по Пермскому краю (далее – комиссия).

Комиссия в составе:

Председатель комиссии	Чернявская Елена Валентиновна	Заместитель руководителя Управления Росреестра по Пермскому краю
Заместитель председателя комиссии	Клюева Аида Фидаилевна	Начальник отдела определения кадастровой стоимости Филиала ФГБУ «ФКП Росреестра» по Пермскому краю
член комиссии	Мармыш Сергей Борисович	Руководитель центра оценки Пермской торгово-промышленной палаты
при участии секретаря комиссии	Шавриной Ирины Михайловны	Начальника отдела кадастровой оценки недвижимости Управления Росреестра по Пермскому краю

на заседании, проведенном 22.01.2019, рассмотрела поступившее в комиссию 27.12.2018 от Краевого государственного автономного учреждения культуры "Пермский дом народного творчества", заявление о пересмотре результатов определения кадастровой стоимости объекта недвижимости, в отношении которого оспариваются результаты определения кадастровой стоимости (далее – объект недвижимости):

вид объекта недвижимости	Земельный участок
кадастровый номер	59:01:4410859:17
местоположение (адрес)	Пермский край, г. Пермь, р-н Индустриальный, ул. Советской Армии, 4

поданное на основании установления рыночной стоимости объекта недвижимости (далее – заявление), в размере 78 918 000,00 руб. (семьдесят восемь миллионов девятьсот восемнадцать тысяч рублей 00 копеек) по состоянию на 01.01.2013 (далее – рыночная стоимость объекта недвижимости) в отчете об оценке от 01.11.2018 №1040/09/18-ОЦ (далее – отчет об оценке), составленном оценщиком (далее – оценщик, составивший отчет об оценке);

Толокновой Галиной
Николаевной

Фамилия, имя, отчество
оценщика

Некоммерческое партнерство
Саморегулируемая организация
«Свободный оценочный
департамент»

Наименование саморегулируемой организации
оценщиков, членом которой является оценщик

Свидетельство
от 31.07.2015 №697

Реквизиты документа,
подтверждающего членство
оценщика в саморегулируемой
организации

В РЕЗУЛЬТАТЕ РАССМОТРЕНИЯ ЗАЯВЛЕНИЯ КОМИССИЕЙ установлено отличие рыночной стоимости объекта недвижимости от кадастровой стоимости объекта недвижимости, определенной в размере 173 846 324,12 руб. (сто семьдесят три миллиона восемьсот сорок шесть тысяч триста двадцать четыре рубля 12 копеек) по состоянию на 01.01.2013, указанной в отчете об определении кадастровой стоимости от 03.09.2013 №01/КСЗ НП/59-2013 и утвержденной постановлением Правительства Пермского края от 21.11.2013 № 1610-п (далее – кадастровая стоимость объекта недвижимости), составляет более 30 процентов, а именно 55 (пятьдесят пять) процентов.

Оформление и содержание отчета об оценке не соответствуют требованиям статьи 11 Федерального закона от 29.07.1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», требованиям к содержанию отчета об оценке, к описанию в отчете об оценке информации, используемой при проведении оценки, установленным федеральными стандартами оценки, что выражается в том, что:

1. При описании доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах оценщиком не приведены правила их отбора. Использование в расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов должно быть обосновано в отчете об оценке, стр. 32 отчета. В отчете нарушен пункт 22 ФСО № 7 «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 25.09.2014 № 611.

2. Объекты аналоги №№2, 3 не сопоставимы с объектом оценки по площади (объект оценки – 17452 кв.м, объект аналог №2 – 932, объект аналог №3 – 719 кв.м). В отчете нарушен пункт 10 ФСО № 1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 № 297.

3. В обосновании корректировки «на состояние рынка» оценщик указал, дату предложения объекта аналога № 4 – январь 2013 год, таблица № 24 на стр. 46 отчета. Однако, источником информации по объекту является Каталог базы НМЛС № 47 от 30 ноября 2012 года, стр. 130 отчета. Таким образом, корректировка на дату предложения должна быть применена. В отчете нарушен пункт 5 ФСО № 3 «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 № 299.

4. В качестве объекта аналога № 1 (стр. 42 отчета), оценщик использовал земельный участок, с расположенным на нем на дату оценки объектом – «1 этажное здание фруктохранилища» кадастровый номер 59:01:4311782:18. Таким образом, выбранный аналог использован оценщиком некорректно. В отчете нарушен пункт 10 ФСО № 1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 № 297.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:
отклонить заявление.

Настоящее решение может быть оспорено в суде.

Председатель комиссии

(подпись)

Чернявская Е.В.

(фамилия, инициалы)

Секретарь комиссии

(подпись)

Шаврина И.М.

(фамилия, инициалы)

1725

КОПИЯ ВЕРНА

И И Ш-ЗНА



**МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(РОСРЕЕСТР)**

**Управление Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии по Пермскому краю
(Управление Росреестра по Пермскому краю)**

РЕШЕНИЕ

комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости, созданной на основании приказа Росреестра от 21.11.2011 № П/455 (в редакции приказов от 25.01.2012 № П/25, от 25.07.2012 № П/325, от 11.09.2012 № П/403, от 24.10.2012 № П/455, от 25.06.2013 № П/238, от 19.05.2014 № П/223, от 25.11.2014 № П/549, от 29.04.2015 № П/193, от 10.05.2016 № П/0217, от 02.02.2017 № П/0041, от 05.07.2017 № П/0317, от 12.10.2017 № П/0456), от 19.07.2018 № П/0301), от 07.08.2018 № П/0328, от 04.09.2018 № П/0371)

от 22 января 2019 года

№ 71

в Пермском крае при Управлении Росреестра по Пермскому краю (далее – комиссия).

Комиссия в составе:

Председатель комиссии	Чернявская Елена Валентиновна	Заместитель руководителя Управления Росреестра по Пермскому краю
Заместитель председателя комиссии	Клюева Аида Фидаилевна	Начальник отдела определения кадастровой стоимости Филиала ФГБУ «ФКП Росреестра» по Пермскому краю
член комиссии	Мармыш Сергей Борисович	Руководитель центра оценки Пермской торгово-промышленной палаты
при участии секретаря комиссии	Шавриной Ирины Михайловны	Начальника отдела кадастровой оценки недвижимости Управления Росреестра по Пермскому краю

на заседании, проведенном 22.01.2019, рассмотрела поступившее в комиссию 29.12.2018 от Пономарева Андрея Вадимовича, являющегося представителем Общества с ограниченной ответственностью "Лесные машины", заявление о пересмотре результатов определения кадастровой стоимости объекта недвижимости, в отношении которого оспариваются результаты определения кадастровой стоимости (далее – объект недвижимости):

вид объекта недвижимости	Земельный участок
кадастровый номер	59:41:0010001:7315
местоположение (адрес)	Пермский край, ЗАТО Звездный

поданное на основании установления рыночной стоимости объекта недвижимости (далее – заявление), в размере 4 641 000,00 руб. (четыре миллиона шестьсот сорок одна тысяча рублей 00 копеек) по состоянию на 05.02.2014 (далее – рыночная стоимость объекта недвижимости) в отчете об оценке от 26.12.2018 №1468/12/18-ОЦ (далее – отчет об оценке), составленном оценщиком (далее – оценщик, составивший отчет об оценке);

Толокновой Галиной
Николаевной

Фамилия, имя, отчество
оценщика

Некоммерческое партнерство
Саморегулируемая организация
«Свободный оценочный
департамент»

Наименование саморегулируемой организации
оценщиков, членом которой является оценщик

Свидетельство
от 31.07.2015 №697

Реквизиты документа,
подтверждающего членство
оценщика в саморегулируемой
организации

В РЕЗУЛЬТАТЕ РАССМОТРЕНИЯ ЗАЯВЛЕНИЯ КОМИССИЕЙ установлено отличие рыночной стоимости объекта недвижимости от кадастровой стоимости объекта недвижимости, определенной в размере 15 304 830,66 руб. (пятнадцать миллионов триста четыре тысячи восемьсот тридцать рублей 66 копеек) по состоянию на 01.01.2013, указанной в отчете об определении кадастровой стоимости от 03.09.2013 №01/КСЗ НП/59-2013 и утвержденной постановлением Правительства Пермского края от 21.11.2013 № 1610-п (далее – кадастровая стоимость объекта недвижимости), составляет более 30 процентов, а именно 70 (семьдесят) процентов.

Оформление и содержание отчета об оценке не соответствуют требованиям статьи 11 Федерального закона от 29.07.1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», требованиям к содержанию отчета об оценке, к описанию в отчете об оценке информации, используемой при проведении оценки, установленным федеральными стандартами оценки, что выражается в том, что:

1. В отчете отсутствуют данные по второму оценщику, работающему у юридического лица, с приложением его квалификационного аттестата Оценщика. Нарушение ст. 4, ст. 15 Федерального закона от 29.07.1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

2. Оценщиком не подтверждена его независимость. Нарушение ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

3. Использование в расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов должно быть обосновано в отчете об оценке, стр. 31. В отчете нарушен пункт 22 ФСО № 7 «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 25.09.2014 № 611.

4. В качестве объекта аналога №3 для расчета рыночной стоимости земель. о участка оценщиком использован объект несоответствующий по ценообразующим факторам объекту оценки. Так площадь объекта аналога № 3 в несколько раз больше площади объекта оценки, что в свою очередь влияет на стоимость объекта. В отчете нарушен пункт 22 ФСО № 7 «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 25.09.2014 № 611.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:
отклонить заявление.

Настоящее решение может быть оспорено в суде.

Председатель комиссии

Секретарь комиссии

(подпись)
(подпись)

Чернявская Е.В.

(фамилия, инициалы)

Шаврина И.М.

(фамилия, инициалы)

КОПИЯ ВЕРНА

ИИ ШОУ



**МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(РОСРЕЕСТР)**

**Управление Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии по Пермскому краю
(Управление Росреестра по Пермскому краю)**

РЕШЕНИЕ

комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости,
созданной на основании приказа Росреестра от 21.11.2011 № П/455 (в редакции приказов от
25.01.2012 №П/25, от 25.07.2012 №П/325, от 11.09.2012 №П/403, от 24.10.2012 №П/455, от
25.06.2013 №П/238, от 19.05.2014 №П/223, от 25.11.2014 №П/549, от 29.04.2015 №П/193, от
10.05.2016 №П/0217, от 02.02.2017 №П/0041, от 05.07.2017 №П/0317, от 12.10.2017 №П/0456), от
19.07.2018 №П/0301), от 07.08.2018 №П/0328, от 04.09.2018 №П/0371)

от 22 января 2019 года

№ 85

в Пермском крае при Управлении Росреестра по Пермскому краю (далее – комиссия).

Комиссия в составе:

Председатель комиссии	Чернявская Елена Валентиновна	Заместитель руководителя Управления Росреестра по Пермскому краю
Заместитель председателя комиссии	Клюева Аида Фидаилевна	Начальник отдела определения кадастровой стоимости Филиала ФГБУ «ФКП Росреестра» по Пермскому краю
член комиссии	Мармыш Сергей Борисович	Руководитель центра оценки Пермской торгово-промышленной палаты
при участии секретаря комиссии	Шавриной Ирины Михайловны	Начальника отдела кадастровой оценки недвижимости Управления Росреестра по Пермскому краю

на заседании, проведенном 22.01.2019, рассмотрела поступившее в комиссию 28.12.2018 от Администрации Чусовского муниципального района Пермского края, заявление о пересмотре результатов определения кадастровой стоимости объекта недвижимости, в отношении которого оспариваются результаты определения кадастровой стоимости (далее – объект недвижимости):

вид объекта недвижимости	Земельный участок
кадастровый номер	59:11:0010377:2
местоположение (адрес)	Пермский край, г Чусовой, ул. Ударника, 33

поданное на основании установления рыночной стоимости объекта недвижимости (далее – заявление), в размере 2 705 000,00 руб. (два миллиона семьсот пять тысяч рублей 00 копеек) по состоянию на 01.01.2013 (далее – рыночная стоимость объекта недвижимости) в отчете об оценке от 05.09.2018 №485-18/О (далее – отчет об оценке), составленном оценщиком (далее – оценщик, составивший отчет об оценке);

Корниченко Анной
Леонидовной
Фамилия, имя, отчество
оценщика

Некоммерческое партнерство
Саморегулируемая организация
«Свободный оценочный
департамент»
Наименование саморегулируемой организации
оценщиков, членом которой является оценщик

Свидетельство
от 30.06.2017 №933
Реквизиты документа,
подтверждающего членство
оценщика в саморегулируемой
организации

В РЕЗУЛЬТАТЕ РАССМОТРЕНИЯ ЗАЯВЛЕНИЯ КОМИССИЕЙ установлено отличие рыночной стоимости объекта недвижимости от кадастровой стоимости объекта недвижимости, определенной в размере 14 893 200,00 руб. (четырнадцать миллионов восемьсот девяносто три тысячи двести рублей 00 копеек) по состоянию на 01.01.2013, указанной в отчете об определении кадастровой стоимости от 03.09.2013 №01/КСЗ НП/59-2013 и утвержденной постановлением Правительства Пермского края от 21.11.2013 № 1610-п (далее – кадастровая стоимость объекта недвижимости), составляет более 30 процентов, а именно 82 (восемьдесят два) процента.

Оформление и содержание отчета об оценке не соответствуют требованиям статьи 11 Федерального закона от 29.07.1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», требованиям к содержанию отчета об оценке, к описанию в отчете об оценке информации, используемой при проведении оценки, установленным федеральными стандартами оценки, что выражается в том, что:

1. В отчете отсутствуют данные по второму оценщику, работающему у юридического лица, с приложением его квалификационного аттестата Оценщика. Нарушение ст. 4, ст. 15 Федерального закона от 29.07.1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

2. В отчете отсутствует анализ рынка сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект, анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен. Не приведены основные выводы относительно рынка недвижимости. Также информация о политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки приведена за 2017 и 2018 год (после даты оценки), что является нарушением пункта 11 ФСО № 7 «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 25.09.2014 № 611.

3. В отчете не приведен объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов. Таким образом, использование в расчете объектов аналогов на стр. 33 отчета не обосновано. В отчете нарушен пункт 22 ФСО № 7 «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 25.09.2014 № 611.

4. Информация по объектам аналогам, использованным оценщиком для расчета рыночной стоимости объекта оценки не подтверждена, стр. 33 отчета. Оценщик ссылается на «отчет об оценке №34-Н от 15.07.2013». Однако, в приложенной к отчету распечатке указана информация о рыночной стоимости одного здания с земельным участком без указания каких-либо характеристик земельного участка кроме площади. Необходимо отметить, что в качестве объекта аналога земельный участок с такой площадью оценщиком не приведен не участвует в расчетах. На основании вышеизложенного, в отчете отсутствует обоснование, обеспечивающее проверяемость правильности применения объектов аналогов. Исходная информация не подтверждена. Оценка проведена необоснованно, что в свою очередь влияет на стоимость объекта. В отчете нарушен пункт 22 ФСО № 7 «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 25.09.2014 № 611.

5. В рамках Сравнительного подхода у объектов аналогов, выбранных для расчета рыночной стоимости земельного участка отсутствуют кадастровые номера, стр. 33 отчета. В связи с чем, не представляется возможным идентифицировать характеристики объектов аналогов (площадь, имущественные права, вид разрешенного использования, категория земельного участка, местоположение). В отчете нарушен пункт 5 ФСО № 3 «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 № 299.

6. В рамках Сравнительного подхода обоснование корректировок приведено оценщиком со ссылкой на «Справочник оценщика недвижимости» 2017 год, после даты оценки. Таким образом, данная информация не может быть использована в отчете. Также в отчете приведены скрины источника без указания информации об актуальности данных на дату оценки. В отчете нарушен пункт 5, 11 ФСО № 3 «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 № 299.

7. В рамках Сравнительного подхода оценщиком был подобраны объекты аналоги, которые не является сходным объекту оценки по основным экономическими техническим, определяющим его стоимость, а именно – отсутствует точный адрес объектов аналогов (указан только населенный пункт), площадь объекта аналога не сопоставима с площадью объекта оценки, вид разрешенного использования объектов аналогов не указан, стр. 33 отчета. Учитывая что, вид разрешенного использования объектов аналогов отсутствует, введение корректировки необоснованно. В отчете нарушен пункт 22 ФСО № 7 «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 25.09.2014 № 611.

8. Разница в скорректированной стоимости объектов аналогов за 1 кв.м. с учетом всех поправок между объектами-аналогами, получившаяся в рамках метода сравнения продаж (стр. 33-34), составляет более 70%, что указывает на необоснованность применения какого-либо аналога, либо не выявленных ценообразующих факторов, существенно влияющих на итоговую стоимость объекта оценки. Обоснование расчета весовых коэффициентов и расчета коэффициента вариации оценщиком не приведено. Таким образом, выбранные аналоги использованы оценщиком некорректно. В отчете нарушен пункт 22 ФСО № 7 «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 25.09.2014 № 611.

9. Копии документов, предоставленных Заказчиком для проведения оценки, не подписаны уполномоченным на то лицом и не заверены в установленном порядке (стр. 42-60). В отчете нарушен пункт 12 ФСО № 3 «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 № 299.

10. При определении рыночной стоимости объекта оценки оценщик указал вид права объекта оценки – долгосрочная аренда (стр. 29 отчета). Учитывая, что предполагаемое использование результатов оценки – «для целей оспаривания кадастровой стоимости» (стр. 4 отчета), кадастровая стоимость объекта недвижимости определяется для целей, предусмотренных законодательством Российской Федерации, без учета иных, кроме права собственности, имущественных прав на данный объект. Таким образом, корректировка на «состав передаваемых прав» рассчитана оценщиком некорректно. В отчете нарушен пункт 20 ФСО № 7 «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 25.09.2014 № 611.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:
отклонить заявление.

Настоящее решение может быть оспорено в суде.

Председатель комиссии

Секретарь комиссии

(подпись)

Чернявская Е.В.

(фамилия, инициалы)

Шаврина И.М.





**МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(РОСРЕЕСТР)**

**Управление Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии по Пермскому краю
(Управление Росреестра по Пермскому краю)**

РЕШЕНИЕ

комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости,
созданной на основании приказа Росреестра от 21.11.2011 № П/455 (в редакции приказов от
25.01.2012 № П/25, от 25.07.2012 № П/325, от 11.09.2012 № П/403, от 24.10.2012 № П/455, от
25.06.2013 № П/238, от 19.05.2014 № П/223, от 25.11.2014 № П/549, от 29.04.2015 № П/193, от
10.05.2016 № П/0217, от 02.02.2017 № П/0041, от 05.07.2017 № П/0317, от 12.10.2017 № П/0456), от
19.07.2018 № П/0301), от 07.08.2018 № П/0328, от 04.09.2018 № П/0371)

от 22 января 2019 года

№ 86

в Пермском крае при Управлении Росреестра по Пермскому краю (далее – комиссия).

Комиссия в составе:

Председатель комиссии	Чернявская Елена Валентиновна	Заместитель руководителя Управления Росреестра по Пермскому краю
Заместитель председателя комиссии	Клюева Аида Фидаилевна	Начальник отдела определения кадастровой стоимости Филиала ФГБУ «ФКП Росреестра» по Пермскому краю
член комиссии	Мармыш Сергей Борисович	Руководитель центра оценки Пермской торгово-промышленной палаты
при участии секретаря комиссии	Шавриной Ирины Михайловны	Начальника отдела кадастровой оценки недвижимости Управления Росреестра по Пермскому краю.

на заседании, проведенном 22.01.2019, рассмотрела поступившее в комиссию 28.12.2018 от Администрации Чусовского муниципального района Пермского края, заявление о пересмотре результатов определения кадастровой стоимости объекта недвижимости, в отношении которого оспариваются результаты определения кадастровой стоимости (далее – объект недвижимости):

вид объекта недвижимости	Земельный участок
кадастровый номер	59:11:0010377:198
местоположение (адрес)	Пермский край, г Чусовой, ул. Ударника, 33

поданное на основании установления рыночной стоимости объекта недвижимости (далее – заявление), в размере 4 830 000,00 руб. (четыре миллиона восемьсот тридцать тысяч рублей 00 копеек) по состоянию на 06.06.2014 (далее – рыночная стоимость объекта недвижимости) в отчете об оценке от 05.09.2018 №486-18/О (далее – отчет об оценке), составленном оценщиком (далее – оценщик, составивший отчет об оценке);

Корниченко Анной
Леонидовной

Фамилия, имя, отчество
оценщика

Некоммерческое партнерство
Саморегулируемая организация
«Свободный оценочный
департамент»

Наименование саморегулируемой организации
оценщиков, членом которой является оценщик

Свидетельство
от 30.06.2017 №933

Реквизиты документа,
подтверждающего членство
оценщика в саморегулируемой
организации

В РЕЗУЛЬТАТЕ РАССМОТРЕНИЯ ЗАЯВЛЕНИЯ КОМИССИЕЙ установлено отличие рыночной стоимости объекта недвижимости от кадастровой стоимости объекта недвижимости, определенной в размере 27 238 900,00 руб. (двадцать семь миллионов двести тридцать восемь тысяч девятьсот рублей 00 копеек) по состоянию на 06.06.2014, отраженной в Акте определения кадастровой стоимости от 06.06.2014 №399 (далее – кадастровая стоимость объекта недвижимости), составляет более 30 процентов, а именно 82 (восемьдесят два) процента.

Оформление и содержание отчета об оценке не соответствуют требованиям статьи 11 Федерального закона от 29.07.1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», требованиям к содержанию отчета об оценке, к описанию в отчете об оценке информации, используемой при проведении оценки, установленной федеральными стандартами оценки, что выражается в том, что:

1. В отчете отсутствуют данные по второму оценщику, работающему у юридического лица, с приложением его квалификационного аттестата Оценщика. Нарушение ст. 4, ст. 15 Федерального закона от 29.07.1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

2. В отчете отсутствует анализ рынка сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект, анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен. Не приведены основные выводы относительно рынка недвижимости. Также информация о политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки приведена за 2017 и 2018 год (после даты оценки), что является нарушением пункта 11 ФСО № 7 «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 25.09.2014 № 611.

3. В отчете не приведен объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов. Таким образом, использование в расчете объектов аналогов на стр. 33 отчета не обосновано. В отчете нарушен пункт 22 ФСО № 7 «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 25.09.2014 № 611.

4. Информация по объектам аналогам, использованным оценщиком для расчета рыночной стоимости объекта оценки не подтверждена, стр. 33 отчета. Оценщик ссылается на «отчет об оценке №34-Н от 15.07.2013». Однако, в приложенной к отчету распечатке указана информация о рыночной стоимости одного здания с земельным участком без указания каких-либо характеристик земельного участка кроме площади. Необходимо отметить, что в качестве объекта аналога земельный участок с такой площадью оценщиком не приведен, не участвует в расчетах. На основании вышеизложенного, в отчете отсутствует обоснование, обеспечивающее проверяемость правильности применения объектов аналогов. Исходная информация не подтверждена. Оценка проведена необоснованно, что в свою очередь влияет на стоимость объекта. В отчете нарушен пункт 22 ФСО № 7 «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 25.09.2014 № 611.

5. В рамках Сравнительного подхода у объектов аналогов, выбранных для расчета рыночной стоимости земельного участка отсутствуют кадастровые номера, стр. 33 отчета. В связи с чем, не представляется возможным идентифицировать характеристики объектов аналогов (площадь, имущественные права, вид разрешенного использования, категория земельного участка, местоположение). В отчете нарушен пункт 5 ФСО № 3 «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 № 299.

6. В рамках Сравнительного подхода обоснование корректировок приведено оценщиком со ссылкой на «Справочник оценщика недвижимости» 2017 год, после даты оценки. Таким образом, данная информация не может быть использована в отчете. Также в отчете приведены скрины источника без указания информации об актуальности данных на дату оценки. В отчете нарушен пункт 5, 11 ФСО № 3 «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 № 299.

7. В рамках Сравнительного подхода оценщиком были подобраны объекты аналоги, которые не являются сходным объекту оценки по основным экономическими техническим, определяющим его стоимость, а именно – отсутствует точный адрес объектов аналогов (указан только населенный пункт), площадь объекта аналога не сопоставима с площадью объекта оценки, вид разрешенного использования объектов аналогов не указан, стр. 33 отчета. Учитывая что, вид разрешенного использования объектов аналогов отсутствует, введение корректировки необоснованно. В отчете нарушен пункт 22 ФСО № 7 «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 25.09.2014 № 611.

8. Разница в скорректированной стоимости объектов аналогов за 1 кв.м. с учетом всех поправок между объектами-аналогами, получившаяся в рамках метода сравнения продаж (стр. 33-34), составляет более 70%, что указывает на необоснованность применения какого-либо аналога, либо не выявленных ценообразующих факторов, существенно влияющих на итоговую стоимость объекта оценки. Обоснование расчета весовых коэффициентов и расчета коэффициента вариации оценщиком не приведено. Таким образом, выбранные аналоги использованы оценщиком некорректно. В отчете нарушен пункт 22 ФСО № 7 «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 25.09.2014 № 611.

9. Копии документов, предоставленных Заказчиком для проведения оценки, не подписаны уполномоченным на то лицом и не заверены в установленном порядке (стр. 42-60). В отчете нарушен пункт 12 ФСО № 3 «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 № 299.

10. При определении рыночной стоимости объекта оценки оценщик указал вид права объекта оценки – долгосрочная аренда (стр. 29 отчета). Учитывая, что предполагаемое использование результатов оценки – «для целей оспаривания кадастровой стоимости» (стр. 4 отчета), кадастровая стоимость объекта недвижимости определяется для целей, предусмотренных законодательством Российской Федерации, без учета иных, кроме права собственности, имущественных прав на данный объект. Таким образом, корректировка на «состав передаваемых прав» рассчитана оценщиком некорректно. В отчете нарушен пункт 20 ФСО № 7 «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 25.09.2014 № 611.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:
отклонить заявление.

Настоящее решение может быть оспорено в суде.

Председатель комиссии

Секретарь комиссии

Чернявская Е.В.

(фамилия, инициалы)

Шаврина И.М.

(фамилия, инициалы)

КОПИЯ ВЕРНА



**МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(РОСРЕЕСТР)**

**Управление Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии по Пермскому краю
(Управление Росреестра по Пермскому краю)**

РЕШЕНИЕ

комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости,
созданной на основании приказа Росреестра от 21.11.2011 № П/455 (в редакции приказов от
25.01.2012 №П/25, от 25.07.2012 №П/325, от 11.09.2012 №П/403, от 24.10.2012 №П/455, от
25.06.2013 №П/238, от 19.05.2014 №П/223, от 25.11.2014 №П/549, от 29.04.2015 №П/193, от
10.05.2016 №П/0217, от 02.02.2017 №П/0041, от 05.07.2017 №П/0317, от 12.10.2017 №П/0456), от
19.07.2018 №П/0301), от 07.08.2018 №П/0328, от 04.09.2018 №П/0371, от 05.02.2019 №П/0038)

от 12 февраля 2019 года

№ 88

в Пермском крае при Управлении Росреестра по Пермскому краю (далее – комиссия).

Комиссия в составе:

Председатель комиссии	Чернявская Елена Валентиновна	Заместитель руководителя Управления Росреестра по Пермскому краю
Заместитель председателя комиссии	Клюева Аида Фидаилевна	Начальник отдела определения кадастровой стоимости Филиала ФГБУ «ФКП Росреестра» по Пермскому краю
член комиссии	Мармыш Сергей Борисович	Руководитель центра оценки Пермской торгово-промышленной палаты
при участии секретаря комиссии	Шавриной Ирины Михайловны	Начальника отдела кадастровой оценки недвижимости Управления Росреестра по Пермскому краю

на заседании, проведенном 12.02.2019, рассмотрела поступившее в комиссию 24.01.2019 от Крошечкиной Ольги Витальевны, являющейся представителем Ерышкина Андрея Михайловича, Казанцева Владимира Леонидовича, Поликшы Михаила Александровича, заявление о пересмотре результатов определения кадастровой стоимости объекта недвижимости, в отношении которого оспариваются результаты определения кадастровой стоимости (далее – объект недвижимости):

вид объекта недвижимости	Земельный участок
кадастровый номер	59:03:0200013:1149
местоположение (адрес)	Пермский край, г. Березники, в районе БКПРУ-1

поданное на основании установления рыночной стоимости объекта недвижимости (далее – заявление), в размере 1 006 000,00 руб. (один миллион шесть тысяч рублей 00 копеек) по состоянию на 25.06.2018 (далее – рыночная стоимость объекта недвижимости) в отчете об оценке от 10.12.2018 №1105/09/18-ОЦ (далее – отчет об оценке), составленном оценщиком (далее – оценщик, составивший отчет об оценке);

Толокновой Галиной Николаевной	Некоммерческое партнерство Саморегулируемая организация «Свободный оценочный департамент»	Свидетельство от 31.07.2015 №697
Фамилия, имя, отчество оценщика	Наименование саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является оценщик	Реквизиты документа, подтверждающего членство оценщика в саморегулируемой организации

В РЕЗУЛЬТАТЕ РАССМОТРЕНИЯ ЗАЯВЛЕНИЯ КОМИССИЕЙ установлено отличие рыночной стоимости объекта недвижимости от кадастровой стоимости объекта недвижимости, определенной в размере 6 938 828,10 руб. (шесть миллионов девятьсот тридцать восемь тысяч восемьсот двадцать восемь рублей 10 копеек) по состоянию на 25.06.2018, отраженной в Акте определения кадастровой стоимости от 25.06.2018 №Б/Н (далее – кадастровая стоимость объекта недвижимости), составляет более 30 процентов, а именно 85 (восемьдесят пять) процентов.

Оформление и содержание отчета об оценке не соответствуют требованиям статьи 11 Федерального закона от 29.07.1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», требованиям к содержанию отчета об оценке, к описанию в отчете об оценке информации, используемой при проведении оценки, установленным федеральными стандартами оценки, что выражается в том, что:

1. В отчете приведен неактуальный рынок за 4 квартал 2017 года. Дата оценки - 25.06.2018. Таким образом, определенная в отчете итоговая стоимость не подтверждает тенденцию рынка, что является нарушением п. 5 ФСО № 3 «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 № 299.

2. В отчете не приведены правила отбора объектов аналогов для проведения расчетов из объема доступных оценщику рыночных данных. Таким образом, использование в расчете объектов аналогов на стр. 36-38 отчета не обосновано, что является нарушением п. 22 ФСО № 7 «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 25.09.2014 № 611.

3. В рамках Сравнительного подхода дата предложений объектов аналогов №№1,2,3,4 - март, Май, Октябрь, Декабрь 2015 года, что неактуально на дату оценки – 25 июня 2018 год. Таким образом, выбранные объекты-аналоги, в рамках сравнительного подхода, подобраны оценщиком некорректно, что является нарушением п. 10 ФСО № 1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 № 297.

4. Отсутствуют сведения о независимости оценщика и исполнителя. Нарушение ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

5. Отсутствует электронный адрес оценщика, что является нарушением п. 8 ФСО № 3 «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 № 299.

6. В отчете на стр. 5, табл. 5., указан недействующий страховой полис, в то время как в приложении к отчету приложен действующий, что является нарушением п. 5 ФСО № 3 «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 № 299

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

отклонить заявление.

Настоящее решение может быть оспорено в суде.

Председатель комиссии

Секретарь комиссии

Чернявская Е.В.

(фамилия, инициалы)

Шаврина И.М.

(фамилия, инициалы)

КОПИЯ ВЕРНА

И М ШАВРИНА

1764



**МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(РОСРЕЕСТР)**

**Управление Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии по Пермскому краю
(Управление Росреестра по Пермскому краю)**

РЕШЕНИЕ

комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости, созданной на основании приказа Росреестра от 21.11.2011 № П/455 (в редакции приказов от 25.01.2012 №П/25, от 25.07.2012 №П/325, от 11.09.2012 №П/403, от 24.10.2012 №П/455, от 25.06.2013 №П/238, от 19.05.2014 №П/223, от 25.11.2014 №П/549, от 29.04.2015 №П/193, от 10.05.2016 №П/0217, от 02.02.2017 №П/0041, от 05.07.2017 №П/0317, от 12.10.2017 №П/0456), от 19.07.2018 №П/0301), от 07.08.2018 №П/0328, от 04.09.2018 №П/0371, от 05.02.2019 №П/0038)

от 12 февраля 2019 года

№ 91

в Пермском крае при Управлении Росреестра по Пермскому краю (далее – комиссия).

Комиссия в составе:

Председатель комиссии	Чернявская Елена Валентиновна	Заместитель руководителя Управления Росреестра по Пермскому краю
Заместитель председателя комиссии	Клюева Аида Фидаилевна	Начальник отдела определения кадастровой стоимости Филиала ФГБУ «ФКП Росреестра» по Пермскому краю
член комиссии	Мармыш Сергей Борисович	Руководитель центра оценки Пермской торгово-промышленной палаты
при участии секретаря комиссии	Шавриной Ирины Михайловны	Начальника отдела кадастровой оценки недвижимости Управления Росреестра по Пермскому краю

на заседании, проведенном 12.02.2019, рассмотрела поступившее в комиссию 28.01.2019 от Кропачева Константина Николаевича заявление о пересмотре результатов определения кадастровой стоимости объекта недвижимости, в отношении которого оспариваются результаты определения кадастровой стоимости (далее – объект недвижимости):

вид объекта недвижимости	Земельный участок
кадастровый номер	59:03:0200005:5832
местоположение (адрес)	Пермский край, г. Березники, ул. Миндовского

поданное на основании установления рыночной стоимости объекта недвижимости (далее – заявление), в размере 978 000,00 руб. (девятьсот семьдесят восемь тысяч рублей 00 копеек) по состоянию на 24.10.2017 (далее – рыночная стоимость объекта недвижимости) в отчете об оценке от 16.11.2018 №1041/09/18-ОЦ (далее – отчет об оценке), составленном оценщиком (далее – оценщик, составивший отчет об оценке);

Толокновой Галиной Николаевной	Некоммерческое партнерство Саморегулируемая организация «Свободный оценочный департамент»	Свидетельство от 31.07.2015 №697
Фамилия, имя, отчество оценщика	Наименование саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является оценщик	Реквизиты документа, подтверждающего членство оценщика в саморегулируемой организации

В РЕЗУЛЬТАТЕ РАССМОТРЕНИЯ ЗАЯВЛЕНИЯ КОМИССИЕЙ установлено отличие рыночной стоимости объекта недвижимости от кадастровой стоимости объекта недвижимости, определенной в размере 5 612 888,30 руб. (пять миллионов шестьсот двенадцать тысяч восемьсот восемьдесят восемь рублей 30 копеек) по состоянию на 24.10.2017, отраженной в Акте определения кадастровой стоимости от 24.10.2017 №59-0-1-86/3012/2017-636/1 (далее – кадастровая стоимость объекта недвижимости), составляет более 30 процентов, а именно 83 (восемьдесят три) процента.

Оформление и содержание отчета об оценке не соответствуют требованиям статьи 11 Федерального закона от 29.07.1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», требованиям к содержанию отчета об оценке, к описанию в отчете об оценке информации, используемой при проведении оценки, установленным федеральными стандартами оценки, что выражается в том, что:

1. В отчете приведен неактуальный рынок за 1 квартал 2017 года. Дата оценки - 24.10.2017. Таким образом, определенная в отчете итоговая стоимость не подтверждает тенденцию рынка, что является нарушением п. 5 ФСО № 3 «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 № 299.

2. В отчете не приведены правила отбора объектов аналогов для проведения расчетов из объема доступных оценщику рыночных данных. Таким образом, использование в расчете объектов аналогов на стр. 32-35 отчета не обосновано, что является нарушением п. 22 ФСО № 7 «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 25.09.2014 № 611.

3. В рамках Сравнительного подхода дата предложений объектов аналогов №№2,3,4 - Март, Май, Декабрь 2015 года, что неактуально на дату оценки – 24 октября 2017 год. Таким образом, выбранные объекты-аналоги, в рамках сравнительного подхода, подобраны оценщиком некорректно, что является нарушением п. 10 ФСО № 1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 № 297.

4. Отсутствуют сведения о независимости оценщика и исполнителя. Нарушение ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

5. Отсутствует электронный адрес оценщика, что является нарушением п. 8 ФСО № 3 «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 № 299.

6. В отчете на стр. 5, табл. 5., указан недействующий страховой полис, в то время как в приложении к отчету приложен действующий, что является нарушением п. 5 ФСО № 3 «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 № 299.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

отклонить заявление.

Настоящее решение может быть оспорено в суде.

Председатель комиссии

Секретарь комиссии

Чернявская Е.В.

(фамилия, инициалы)

Шаврина И.М.

(фамилия, инициалы)

(подпись)

(подпись)

КОПИЯ ВЕРНА

И.М. ШАВРИНА

1767



**МИНИСТЕРСТВО ПО УПРАВЛЕНИЮ
ИМУЩЕСТВОМ И ЗЕМЕЛЬНЫМ ОТНОШЕНИЯМ
ПЕРМСКОГО КРАЯ**

РЕШЕНИЕ

11.04.2019

№ 7/2019

Комиссия по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости, созданной на основании приказа Министерства по управлению имуществом и земельным отношениям Пермского края от 1 ноября 2018 г. № СЭД-31-02-2-2-1368 «Об утверждении Порядка создания и состава комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости на территории Пермского края» в Пермском крае при Министерстве по управлению имуществом и земельным отношениям Пермского края (далее - Комиссия)

Комиссия в составе:

председатель комиссии: Гончаров Николай Николаевич – министр по управлению имуществом и земельным отношениям Пермского края;

заместитель председателя комиссии: Григорьев Алексей Алексеевич, первый заместитель министра экономического развития и инвестиций Пермского края;

Члены комиссии:

Камина Ольга Владимировна – начальник отдела правового обеспечения и рассмотрения обращений предпринимателей аппарата Уполномоченного по защите прав предпринимателей в Пермском крае;

Коляс Ида Александровна – директор ООО «Авангард», член Некоммерческого партнерства СРО «Деловой Союз Оценщиков»;

Мармыш Сергей Борисович – директор центра оценки Пермской торгово-промышленной палаты;

Харин Олег Владимирович – заместитель исполнительного директора Совета муниципальных образований Пермского края, руководитель юридического отдела;

Чернявская Елена Валентиновна – заместитель руководителя Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Пермскому краю;

при участии

секретаря комиссии: Мальцева Вероника Михайловна – начальник отдела по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости ГБУ «ЦТИ ПК».

Приглашенные:

И.А. Бутаков – начальник управления оценки ГБУ «ЦТИ ПК»;

И.А. Скрябин – заместитель начальника управления оценки ГБУ «ЦТИ ПК»

на заседании, проведенном "11" апреля 2019 г., рассмотрено поступившее в Комиссию "03" апреля 2019 г. от **Головченко Александра Васильевича** заявление о пересмотре результатов определения кадастровой стоимости объекта недвижимости, в отношении

которого оспариваются результаты определения кадастровой стоимости (далее - объект недвижимости):

Вид объекта недвижимости	Здание
Кадастровый номер объекта недвижимости	59:01:4416017:2146
Местоположение (при наличии указывается адрес объекта недвижимости)	г. Пермь, ул. Архитектора Связева, 26а

поданное на основании установления рыночной стоимости объекта недвижимости (далее - заявление) в размере 41 163 737,00 руб. (сорок один миллион сто шестьдесят три тысячи семьсот тридцать семь рублей) по состоянию на "01" января 2018 г. (далее - рыночная стоимость объекта недвижимости) в отчете об оценке № 085/19 (далее - отчет об оценке), составленном оценщиком (далее - оценщик, составивший отчет об оценке): Болков Сергей Юрьевич

В РЕЗУЛЬТАТЕ РАССМОТРЕНИЯ ЗАЯВЛЕНИЯ КОМИССИЕЙ

установлено отличие рыночной стоимости объекта недвижимости от кадастровой стоимости объекта недвижимости, определенной в размере 60 212 081,53 руб. (шестьдесят миллионов двести двенадцать тысяч восемьдесят один рубль 23 копейки) по состоянию на "01" января 2018 г., указанной в отчете об определении кадастровой стоимости 21 сентября 2018 года № 01/КС ОН/2018 и утвержденной Приказом Министерства по управлению имуществом и земельным отношениям Пермского края от 25.10.2018 № СЭД-31-02-2-2-1323 (далее - кадастровая стоимость объекта недвижимости) составляет более 30 %, а именно: 32 (тридцать два) процента.

Оформление и (или) содержание отчета об оценке не соответствуют требованиям статьи 11 Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», требованиям к содержанию отчета об оценке, к описанию в отчете об оценке информации, используемой при проведении оценки, установленным федеральными стандартами оценки, что выражается в том, что:

1. На стр. 10-11 описываются сведения об оценщиках, состоящих в штате юр лица. В отношении оценщиков не указаны сведения об адресе электронной почты. Нарушен ст.11 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

2. Нарушен п.5 ФСО № 3 «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 № 299:

1) На стр. 84 указан кадастровый номер и адрес земельного участка, не имеющего отношения к объекту оценки.

Аналогичное замечание в отношении объекта оценки, стр. 135.

2) На стр. 120 Оценщиком не верно указано количество этажей объекта оценки.

3) На стр. 20 не верно определена группа капитальности.

4) 5. Итоговый результат оценки в Отчете должен приводиться (указываться) безотносительно указания (упоминания) о НДС, так как с экономической точки зрения, рыночная стоимость есть конечная функция спроса и предложения, и не может быть двух

рыночных стоимостей в зависимости от применяемого налогоплательщиком режима налогообложения. Данная позиция соотносится с определением Судебной коллегии по административным делам Верховного суда РФ №5-КГ17-258 от 15.02.2018 г., согласно которому рыночная стоимость объекта оценки определяет наиболее вероятную цену, по которой данный объект может быть отчужден при его реализации и само по себе определение рыночной стоимости объекта недвижимости в целях дальнейшей его эксплуатации без реализации этого имущества не создает объект налогообложения налогом на добавленную стоимость. Следовательно, определение рыночной стоимости с выделением в ее составе налога на добавленную стоимость противоречит приведенным нормам законодательства об оценочной деятельности. Аналогичная позиция отражена в кассационных определениях Верховного суда Российской Федерации от 16.01.2019 г. №5-КГ18-274, и от 6.03.2019 г. №5-КГ18-307..

Ф.И.О. голосовавших членов комиссии:	Результат голосования:
Председатель комиссии	«против»
Заместитель председателя комиссии	«против»
О.В. Харин	«против»
Е.В. Чернявская	«против»
О.В. Камина,	«против»
И.А. Коляс,	«против»
С.Б. Мармыш	«против»

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:
отклонить заявление.

Настоящее решение может быть оспорено в суде.

Председатель комиссии


(подпись) Н.Н. Гончаров
(фамилия, инициалы)



**МИНИСТЕРСТВО ПО УПРАВЛЕНИЮ
ИМУЩЕСТВОМ И ЗЕМЕЛЬНЫМ ОТНОШЕНИЯМ
ПЕРМСКОГО КРАЯ**

ПРОТОКОЛ

11.04.2019

№ 2

**Заседания комиссии по рассмотрению споров о результатах
определения кадастровой стоимости объектов недвижимости при
Министерстве по управлению имуществом и земельным отношениям**

Пермского края

(г. Пермь, ул.Ленина, 58А, 4 этаж, конференц-зал)

г. Пермь

Председатель: Н.Н. Гончаров – министр по управлению имуществом и земельным отношениям Пермского края;

Секретарь: В.М. Мальцева – начальник отдела по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости ГБУ «ЦТИ ПК»;

Члены комиссии: А.А. Григорьев, первый заместитель министра экономического развития и инвестиций Пермского края

О.В. Камина – начальник отдела правового обеспечения и рассмотрения обращений предпринимателей аппарата Уполномоченного по защите прав предпринимателей в Пермском крае;

И.А. Коляс – директор ООО «Авангард», член Некоммерческого партнерства СРО «Деловой Союз Оценщиков»

С.Б. Мармыш – директор центра оценки Пермской торгово-промышленной палаты;

О.В. Харин – заместитель исполнительного директора Совета муниципальных образований Пермского края, руководитель юридического отдела;

Е.В. Чернявская – заместитель руководителя Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Пермскому краю.

Приглашенные:

И.А. Бутаков – руководитель управления кадастровой оценки ГБУ «ЦТИ ПК»;

И.А. Скрябин – заместитель руководителя управления кадастровой оценки ГБУ «ЦТИ ПК»

Присутствовали:

А.В. Наумова – представитель по доверенности ЗАО «Конкорд»;

Председателем объявляется заседание открытым.

На заседании присутствуют 7 члена комиссии, кворум – 87,5 %.

Заседание объявляется продолженным.

ПОВЕСТКА ДНЯ:

1. О рассмотрении заявления Вдовиной Клавдии Александровны о пересмотре кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 59:01:4410863:951.

2. О рассмотрении заявления Вдовина Геннадия Григорьевича о пересмотре кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 59:01:4410225:1234.

3. О рассмотрении заявлений Беловой Лидии Михайловны, ООО «Развитие», ООО «Одежда» о пересмотре кадастровой стоимости объекта недвижимости 59:01:4410137:1359.

4. О рассмотрении заявления ЗАО "Конкорд" о пересмотре кадастровой стоимости объекта недвижимости 59:09:0011801:301.

5. О рассмотрении заявления Грехова Льва Львовича, действующего на основании доверенности ООО "ИнтОфф" от 22.03.2019, о пересмотре кадастровой стоимости объекта недвижимости 59:01:4410162:942.

6. О рассмотрении заявления Грехова Льва Львовича, действующего на основании доверенности ООО "Металлоком" от 01.04.2019 №01/04-01, о пересмотре кадастровой стоимости объекта недвижимости 59:01:4410162:824.

7. О рассмотрении заявления Головченко Александра Васильевича о пересмотре кадастровой стоимости объекта недвижимости 59:01:4416017:2146.

1. Время 15 ч 00 мин.

СЛУШАЛИ Н.Н. Гончарова о поступлении в адрес Комиссии заявления Вдовиной Клавдии Александровны об оставлении ранее поданного заявления без рассмотрения.

2. Время 15.10

СЛУШАЛИ Н.Н. Гончарова о поступлении в адрес Комиссии заявления Вдовиной Клавдии Александровны об оставлении ранее поданного заявления без рассмотрения.

3. Время 15.20

СЛУШАЛИ Н.Н. Гончарова о поступлении в адрес Комиссии заявлений Беловой Лидии Михайловны, ООО «Развитие», ООО «Одежда» об оставлении ранее поданного заявления без рассмотрения.

4. Время 15.30

СЛУШАЛИ Н.Н. Гончарова о рассмотрении заявления ЗАО «Конкорд» пересмотре кадастровой стоимости объекта недвижимости 59:09:0011801:301.

Сведения о заявителе:

ЗАО «Конкорд»	1) ОГРН 1025901215449; 2) Юридический адрес: 614022, Пермский край, г. Пермь, ул. Карпинского, 91А
---------------	---

Предмет спора:

- кадастровая стоимость объекта недвижимости 59:09:0011801:301, расположенного по адресу: Пермский край, г. Лысьва, ул. Орджоникидзе, 69а, назначение ОКС – Нежилое здание, площадью 3704,8 кв. м, равная 76 955 031,21 руб.

Основание подачи заявления: установление кадастровой стоимости в размере рыночной, равной 19 412 000,00 руб.

Саморегулируемой организацией оценщиков, члены которой осуществили определение кадастровой стоимости объекта недвижимости, в отношении которых оспариваются результаты определения кадастровой стоимости, является Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков.

ВЫСТУПИЛ С.Б. Мармыш;

ВЫСТУПИЛА В.М. Мальцева с докладом о порядке определения кадастровой стоимости оспариваемого объекта, предоставленным ГБУ «ЦТИ ПК»;

ВЫСТУПИЛИ: Н.Н. Гончаров, А.А. Григорьев, А.В. Наумова

РЕШИЛИ:

4.1. Принятие решения об установлении кадастровой стоимости объекта капитального строительства 59:09:0011801:301 в размере рыночной:

«за» - 6 чел.: Н.Н. Гончаров, А.А. Григорьев, О.В. Харин, Е.В. Чернявская, О.В. Камина, И.А. Коляс;

«против» - 0 чел.;

«самоотвод» - 1 чел.: С.Б. Мармыш;

В соответствии с Порядком работы комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости, утвержденного приказом Минэкономразвития России от 17.11.2017 г. № 620, принято решение об

установлении кадастровой стоимости объекта 59:09:0011801:301 в размере 19 412 000,00 руб.

5. Время 15.40

СЛУШАЛИ Н.Н. Гончарова о рассмотрении заявления Грехова Льва Львовича, действующего на основании доверенности ООО "ИнтОфф" от 22.03.2019, о пересмотре кадастровой стоимости объекта недвижимости 59:01:4410162:942.

Сведения о заявителе: Грехов Лев Львович

ООО "ИнтОфф"	1) ОГРН 1185958011117; 2) Юридический адрес: 614000, г.Пермь, ул. Тимирязева, 24а, 5 эт
--------------	--

Предмет спора:

- кадастровая стоимость объекта недвижимости 59:01:4410162:942, расположенного по адресу: г. Пермь, ул. Н.Островского, 59/1, назначение ОКС – Нежилое помещение, площадью 325,4 кв. м, равная 19 437 372,01 руб.

Основание подачи заявления: установление кадастровой стоимости в размере рыночной, равной 12 157 000,00 руб.

Саморегулируемой организацией оценщиков, члены которой осуществили определение кадастровой стоимости объекта недвижимости, в отношении которых оспариваются результаты определения кадастровой стоимости, является ООО "РОО".

ВЫСТУПИЛА В.М. Мальцева с докладом о порядке определения кадастровой стоимости оспариваемого объекта, предоставленным ГБУ «ЦТИ ПК»;

ВЫСТУПИЛ: Н.Н. Гончаров

РЕШИЛИ:

5.1. Принятие решения об установлении кадастровой стоимости объекта капитального строительства 59:01:4410162:942 в размере рыночной:

«за» - 0 чел.;

«против» - 7 чел.: Н.Н. Гончаров, А.А. Григорьев, О.В. Харин, Е.В. Чернявская, О.В. Камина, И.А. Коляс, С.Б. Мармыш;

«самоотвод» - 0 чел.;

В соответствии с Порядком работы комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости, утвержденного приказом Минэкономразвития России от 17.11.2017 г. № 620, принято решение в установлении кадастровой стоимости объекта 59:01:4410162:942 в размере 12 157 000,00 руб., отказать.

6. Время 15.50

СЛУШАЛИ Н.Н. Гончарова о рассмотрении заявления Грехова Льва Львовича, действующего на основании доверенности ООО "Металлоком" от 01.04.2019, о пересмотре кадастровой стоимости объекта недвижимости 59:01:4410162:824.

Сведения о заявителе: Грехов Лев Львович

ООО "Металлоком"	1) ОГРН 1045900082238; 2) Юридический адрес: г.Пермь, ул. Карпинского, 91а
------------------	---

Предмет спора:

- кадастровая стоимость объекта недвижимости 59:01:4410162:824, расположенного по адресу: г. Пермь, ул. Н.Островского, 59/1, назначение ОКС – Нежилое помещение, площадью 325,4 кв. м, равная 19 437 372,01 руб.

Основание подачи заявления: установление кадастровой стоимости в размере рыночной, равной 11 483 000,00 руб.

Саморегулируемой организацией оценщиков, члены которой осуществили определение кадастровой стоимости объекта недвижимости, в отношении которых оспариваются результаты определения кадастровой стоимости, является ООО "РОО",

ВЫСТУПИЛА В.М. Мальцева с докладом о порядке определения кадастровой стоимости оспариваемого объекта, предоставленным ГБУ «ЦТИ ПК»;

ВЫСТУПИЛ: Н.Н. Гончаров

РЕШИЛИ:

6.1. Принятие решения об установлении кадастровой стоимости объекта капитального строительства 59:01:4410162:824 в размере рыночной:

«за» - 0 чел.;

«против» - 7 чел.: Н.Н. Гончаров, А.А. Григорьев, О.В. Харин, Е.В. Чернявская, О.В. Камина, И.А. Коляс, С.Б. Мармыш;

«самоотвод» - 0 чел.;

В соответствии с Порядком работы комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости, утвержденного приказом Минэкономразвития России от 17.11.2017 г. № 620, принято решение в установлении кадастровой стоимости объекта 59:01:4410162:824 в размере 11 483 000,00 руб., отказать.

7. Время 16.00

СЛУШАЛИ Н.Н. Гончарова о рассмотрении заявления Головченко Александр Васильевич о пересмотре кадастровой стоимости объекта недвижимости 59:01:4416017:2146.

Сведения о заявителе: Головченко Александр Васильевич, адрес: г.Пермь, ул. Связева, 8-38.

Предмет спора:

- кадастровая стоимость объекта недвижимости 59:01:4416017:2146, расположенного по адресу: г. Пермь, ул. Архитектора Связева, 26а, назначение ОКС – Нежилое здание (социально и культурно-бытовой центр), площадью 2067,2 кв. м, равная 60 212 081,53 руб.

Основание подачи заявления: установление кадастровой стоимости в размере рыночной, равной 41 163 737,00 руб.

Саморегулируемой организацией оценщиков, члены которой осуществили определение кадастровой стоимости объекта недвижимости, в отношении которых оспариваются результаты определения кадастровой стоимости, является Ассоциация СРО "Свободный оценочный департамент".

ВЫСТУПИЛА В.М. Мальцева с докладом о порядке определения кадастровой стоимости оспариваемого объекта, предоставленным ГБУ «ЦТИ ПК»;

ВЫСТУПИЛ: Н.Н. Гончаров

РЕШИЛИ:

6.1. Принятие решения об установлении кадастровой стоимости объекта капитального строительства 59:01:4416017:2146 в размере рыночной:

«за» - 0 чел.;

«против» - 7 чел.: Н.Н. Гончаров, А.А. Григорьев, О.В. Харин, Е.В. Чернявская, О.В. Камина, И.А. Коляс, С.Б. Мармыш;

«самоотвод» - 0 чел.;

В соответствии с Порядком работы комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости, утвержденного приказом Минэкономразвития России от 17.11.2017 г. № 620, принято решение в установлении кадастровой стоимости объекта 59:01:4416017:2146 в размере 41 163 737,00 руб., отказать.

Председатель



Н.Н. Гончаров

Приложения к протоколу:

- 1) Пояснения членов комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости объектов недвижимости;
- 2) Пояснения ГБУ «ЦТИ ПК».

**Пояснения членов комиссии по рассмотрению споров о результатах определения
кадастровой стоимости объектов недвижимости при Министерстве по управлению
имуществом и земельным отношениям Пермского края**

по заявлению ООО "ИнтОфф" в лице Грехова Льва Львовича, действующего на
основании доверенности от 22.03.2019, адрес: 614000, г.Пермь, ул. Тимирязева, 24а, 5 эт,
ОГРН 1185958011117

(вх. № 31-04-1-9вх-8 от 02.04.2019)

Кадастровый номер ОКС: 59:01:4410162:942

№ п/п	Наименование характеристики	+ / -
1	Наличие полного пакета документов	+
2	Отклонение кадастровой стоимости от рыночной, %	-37,46
3	Проверка отчета по формальным признакам:	
3.1	Наличие подписи руководителя и оценщика, печать	+
3.2	Дата, номер отчета, прошивка и сквозная нумерация	+
3.3	Объект оценки (К№, площадь, ВРИ, указание текущего ВРИ)	+
3.4	Характеристики ОО, влияющие на результат оценки	+
3.5	Дата оценки	+
3.6	Заверение копий документов предоставленных заказчиком	+
3.7	Читаемость источников информации	+
3.8	Соответствие источников информации, их актуальность (дата)	+
3.9	Соответствие информации, использованной при расчете РС, исходной рыночной информации об объектах-аналогах	-
4	Последовательность определения РС (ст.11 135-ФЗ)	-

В результате проверки выявлены следующие нарушения

Нарушение Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ и Федеральных стандартов оценки (ФСО)	Выявленные нарушения
ст.11 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»: В отчете должны быть указаны: ... сведения об оценщике или оценщиках, проводивших оценку, в том числе фамилия, имя и (при наличии) отчество, номер контактного телефона, почтовый адрес, адрес электронной почты оценщика и сведения о членстве оценщика в саморегулируемой организации оценщиков.	1. В отчете № 1/2525-19 от 21.03.2019; 2. На стр. 6-7 описываются сведения об оценщике, подготовившем отчет. В отношении оценщика не указаны сведения об адресе электронной почты, контактном номере телефона, почтовый адрес. 3. Оценщиком не обоснован выбор объектов-аналогов ЕОН и земельных участков, использованных для расчета рыночной стоимости объекта оценки сравнительным подходом (отсутствует указание на возможность/не возможность использования конкретного аналога) 4. На стр. 58 оценщиком не верно указана площадь объекта-аналога №2, ис используемого для расчета

П. 22 ФСО-7 «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный приказом Минэкономразвития РФ от 25.09.2014 № 611:

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

ст.11 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»:

- отчет об оценке объекта оценки не должен допускать неоднозначного толкования или вводить в заблуждение;

п.5 ФСО № 3 «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденный приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 № 299:

При составлении отчета об оценке оценщик должен придерживаться следующих принципов:

в отчете должна быть изложена информация, существенная с точки зрения оценщика для определения стоимости объекта оценки;

информация, приведенная в отчете об оценке, существенным образом влияющая на стоимость объекта оценки, должна быть подтверждена;

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.

арендной ставки в доходном подходе. Согласно объявлению (стр.82) площадь аналога составляет 328,5 кв.м.

5. При описании корректировки на техническое состояние знаний (стр. 62) в рамках доходного подхода Оценщиком указано, что здание, в котором расположен объект-аналог находится в хорошем состоянии, объекты-аналоги в зданиях в удовлетворительном состоянии. Корректировка при этом оценщиком не вводится, объяснения не приведены.

6. На стр. 64 Оценщиком указано, что объект оценки расположен на 12 этаже, при описании объекта оценки, а также согласно представленным документам объект оценки расположен на 9 этаже.

7. На стр.64 Оценщиком указано, что объект-аналог №2 расположен полностью на 2 этаже, в связи с чем не требуется введение корректировки. В следующем абзаце Оценщик указывает на расположение объекта-аналога на 1 и 2 этажах и приводится расчет корректировка на этажность.

8. В результате проведения оценки Оценщиком установлена рыночная стоимость оспариваемого объекта в размере 10 3002 542 руб., то есть 31 661,16 руб./кв.м, что не соответствует действительному рыночному уровню на дату оценки. Письмом Управления Росреестра по Пермскому краю от 08.11.2017 № №12035-11 в адрес ГБУ «ЦТИ ПК» были представлены сведения о совершенных сделках купли-продажи для учета при проведении работ по массовой оценке объектов недвижимости (за исключением земельных участков. Согласно предоставленным сведениям в ноябре 2017 года в здании по адресу: г.Пермь, ул. Н. Островского, 59/1 продан объект капитального строительства (помещение на 12 этаже) площадью 325,4 кв.м за 19 600 000 руб., что соответствует 60 233,56 (с учетом поправки на дату совершения сделки).

9. Итоговый результат оценки в Отчете должен приводиться (указываться) безотносительно указания (упоминания) о НДС, так как с экономической точки зрения, рыночная стоимость есть конечная функция спроса и предложения, и не может быть двух рыночных стоимостей в зависимости от применяемого налогоплательщиком режима налогообложения. Данная позиция соотносится с определением Судебной коллегии по административным делам Верховного суда РФ №5-КГ17-258 от 15.02.2018 г., согласно которому рыночная стоимость объекта оценки определяет наиболее вероятную цену, по которой данный объект может быть отчужден при его реализации и само по себе определение рыночной стоимости объекта недвижимости в целях дальнейшей его эксплуатации без реализации этого имущества не создает объект налогообложения налогом на добавленную стоимость. Следовательно, определение рыночной стоимости с выделением в ее составе налога на добавленную стоимость противоречит приведенным нормам законодательства об оценочной деятельности. Аналогичная позиция отражена в кассационных определениях Верховного суда Российской Федерации от 16.01.2019 г. №5-КГ18-274, и от 6.03.2019 г. №5-КГ18-307.

**Пояснения членов комиссии по рассмотрению споров о результатах определения
кадастровой стоимости объектов недвижимости при Министерстве по управлению
имуществом и земельным отношениям Пермского края**
по заявлению ООО "Металлоком" в лице Грехова Льва Львовича, действующего на
основании доверенности от 01.04.2019, адрес: 614022, г.Пермь, ул. Карпинского, 91а,
ОГРН 1045900082238
(вх. № 31-04-1-9вх-9 от 02.04.2019)

Кадастровый номер ОКС: 59:01:4410162:824

№ п/п	Наименование характеристики	+ / -
1	Наличие полного пакета документов	+
2	Отклонение кадастровой стоимости от рыночной, %	-40,92
3	Проверка отчета по формальным признакам:	
3.1	Наличие подписи руководителя и оценщика, печать	+
3.2	Дата, номер отчета, прошивка и сквозная нумерация	+
3.3	Объект оценки (К№, площадь, ВРИ, указание текущего ВРИ)	+
3.4	Характеристики ОО, влияющие на результат оценки	+
3.5	Дата оценки	+
3.6	Заверение копий документов предоставленных заказчиком	+
3.7	Читаемость источников информации	+
3.8	Соответствие источников информации, их актуальность (дата)	+
3.9	Соответствие информации, использованной при расчете РС, исходной рыночной информации об объектах-аналогах	-
4	Последовательность определения РС (ст.11 135-ФЗ)	-

В результате проверки выявлены следующие нарушения

Нарушение Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ и Федеральных стандартов оценки (ФСО)	Выявленные нарушения
ст.11 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»: В отчете должны быть указаны: ... сведения об оценщике или оценщиках, проводивших оценку, в том числе фамилия, имя и (при наличии) отчество, номер контактного телефона, почтовый адрес, адрес электронной	1. В отчете № 1/2525-19 от 21.03.2019; 2. На стр. 6-7 описываются сведения об оценщике, подготовившем отчет. В отношении оценщика не указаны сведения об адресе электронной почты, контактном номере телефона, почтовый адрес. 3. Оценщиком не обоснован выбор объектов-аналогов ЕОН и земельных участков, использованных для расчета рыночной стоимости объекта оценки

почты оценщика и сведения о членстве оценщика в саморегулируемой организации оценщиков.

П. 22 ФСО-7 «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный приказом

Минэкономразвития РФ от 25.09.2014 № 611: 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.

ст.11 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»:

- отчет об оценке объекта оценки не должен допускать неоднозначного толкования или вводить в заблуждение;

п.5 ФСО № 3 «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденный приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 № 299:

При составлении отчета об оценке оценщик должен придерживаться следующих принципов:

в отчете должна быть изложена информация, существенная с точки зрения оценщика для определения стоимости объекта оценки;

информация, приведенная в отчете об оценке, существенным образом влияющая на стоимость объекта оценки, должна быть подтверждена;

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.

сравнительным подходом (отсутствует указание на возможность/не возможность использования конкретного аналога)

4. На стр. 58 оценщиком не верно указана площадь объекта-аналога №2, используемого для расчета арендной ставки в доходном подходе. Согласно объявлению (стр.82) площадь аналога составляет 328,5 кв.м.

5. При описании корректировки на техническое состояние знаний (стр. 62) в рамках доходного подхода Оценщиком указано, что здание, в котором расположен объект-аналог находится в хорошем состоянии, объекты-аналоги в зданиях в удовлетворительном состоянии. Корректировка при этом оценщиком не вводится, объяснения не приведены.

6. На стр.64 Оценщиком указано, что объект-аналог №2 расположен полностью на 2 этаже, в связи с чем не требуется введение корректировки. В следующем абзаце Оценщик указывает на расположение объекта-аналога на 1 и 2 этажах и приводится расчет корректировка на этажность.

7. В результате проведения оценки Оценщиком установлена рыночная стоимость оспариваемого объекта в размере 11 483 000 руб., то есть 35 288,88 руб./кв.м, что не соответствует действительному рынку недвижимости на дату оценки. Письмом Управления Росреестра по Пермскому краю от 08.11.2017 № №12035-11 в адрес ГБУ «ЦТИ ПК» были представлены сведения о совершенных сделках купли-продажи для учета при проведении работ по массовой оценке объектов недвижимости (за исключением земельных участков. Согласно предоставленным сведениям в ноябре 2017 года в здании по адресу: г.Пермь, ул. Н. Островского, 59/1 продан объект капитального строительства (помещение на 12 этаже) площадью 325,4 кв.м за 19 600 000 руб., что соответствует 60 233,56 (с учетом поправки на дату совершения сделки).

8. Итоговый результат оценки в Отчете должен приводиться (указываться) безотносительно указания (упоминания) о НДС, так как с экономической точки зрения, рыночная стоимость есть конечная функция спроса и предложения, и не может быть двух рыночных стоимостей в зависимости от применяемого налогоплательщиком режима налогообложения. Данная позиция соотносится с определением Судебной коллегии по административным делам Верховного суда РФ №5-КГ17-258 от 15.02.2018 г., согласно которому рыночная стоимость объекта оценки определяет наиболее вероятную цену, по которой данный объект может быть отчужден при его реализации и само по себе определение рыночной стоимости объекта недвижимости в целях дальнейшей его эксплуатации без реализации этого имущества не создает объект налогообложения налогом на добавленную стоимость. Следовательно, определение рыночной стоимости с выделением в ее составе налога на добавленную стоимость противоречит приведенным нормам законодательства об оценочной деятельности. Аналогичная позиция отражена в кассационных определениях Верховного суда Российской Федерации от 16.01.2019 г. №5-КГ18-274, и от 6.03.2019 г. №5-КГ18-307.

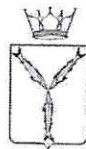
**Пояснения членов комиссии по рассмотрению споров о результатах определения
кадастровой стоимости объектов недвижимости при Министерстве по управлению
имуществом и земельным отношениям Пермского края
по заявлению Головченко Александра Васильевича
(вх. № 31-04-1-9вх-10 от 03.04.2019)**

Кадастровый номер ОКС: 59:09:0011801:301

№ п/п	Наименование характеристики	+ / -
1	Наличие полного пакета документов	+
2	Отклонение кадастровой стоимости от рыночной, %	-31,64
3	Проверка отчета по формальным признакам:	
3.1	Наличие подписи руководителя и оценщика, печать	+
3.2	Дата, номер отчета, прошивка и сквозная нумерация	+
3.3	Объект оценки (К№, площадь, ВРИ, указание текущего ВРИ)	+
3.4	Характеристики ОО, влияющие на результат оценки	+
3.5	Дата оценки	+
3.6	Заверение копий документов предоставленных заказчиком	+
3.7	Читаемость источников информации	+
3.8	Соответствие источников информации, их актуальность (дата)	+
3.9	Соответствие информации, использованной при расчете РС, исходной рыночной информации об объектах-аналогах	+
4	Последовательность определения РС (ст.11 135-ФЗ)	-

В результате проверки выявлены следующие нарушения

Нарушение Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ и Федеральных стандартов оценки (ФСО)	Выявленные нарушения
ст.11 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»: В отчете должны быть указаны: ... сведения об оценщике или оценщиках, проводивших оценку, в том числе фамилия, имя и (при наличии) отчество, номер контактного телефона, почтовый адрес, адрес электронной почты оценщика и сведения о членстве оценщика в саморегулируемой организации оценщиков. п.5 ФСО № 3 «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 № 299: При составлении отчета об оценке оценщик должен придерживаться следующих принципов: в отчете должна быть изложена информация, существенная с точки зрения оценщика для определения стоимости объекта оценки; информация, приведенная в отчете об оценке, существенным образом влияющая на стоимость объекта оценки, должна быть подтверждена; 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.	В отчете № 085/19 от 25.03.2019: 1. На стр. 10-11 описываются сведения об оценщиках, состоящих в штате юр лица. В отношении оценщиков не указаны сведения об адресе электронной почты. 2. На стр. 84 указан кадастровый номер и адрес земельного участка, не имеющего отношения к объекту оценки. Аналогичное замечание в отношении объекта оценки, стр. 135. 3. На стр. 120 Оценщиком не верно указано количество этажей объекта оценки. 4. На стр. 20 не верно определена группа капитальности. 5. Итоговый результат оценки в Отчете должен приводиться (указываться) безотносительно указания (упоминания) о НДС, так как с экономической точки зрения, рыночная стоимость есть конечная функция спроса и предложения, и не может быть двух рыночных стоимостей в зависимости от применяемого налогоплательщиком режима налогообложения. Данная позиция соотносится с определением Судебной коллегии по административным делам Верховного суда РФ №5-КГ17-258 от 15.02.2018 г., согласно которому рыночная стоимость объекта оценки определяет наиболее вероятную цену, по которой данный объект может быть отчужден при его реализации и само по себе определение рыночной стоимости объекта недвижимости в целях дальнейшей его эксплуатации без реализации этого имущества не создает объект налогообложения налогом на добавленную стоимость. Следовательно, определение рыночной стоимости с выделением в ее составе налога на добавленную стоимость противоречит приведенным нормам законодательства об оценочной деятельности. Аналогичная позиция отражена в кассационных определениях Верховного суда Российской Федерации от 16.01.2019 г. №5-КГ18-274, и от 6.03.2019 г. №5-КГ18-307.



КОМИТЕТ ПО УПРАВЛЕНИЮ ИМУЩЕСТВОМ САРАТОВСКОЙ ОБЛАСТИ

РЕШЕНИЕ комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости

от 22.04.2019 № 122/2019-139

г. Саратов
Председательствующий – Лавренко Екатерина Валерьевна
председатель комиссии
члены комиссии: Галактионов Александр Николаевич
Захарова Оксана Михайловна
Кальдин Дмитрий Николаевич
Коровин Владислав Вячеславович
Крылов Денис Александрович
Миронов Андрей Анатольевич
Шалаева Любовь Михайловна
Щербин Андрей Юрьевич
секретарь комиссии: Попов Сергей Юрьевич

<i>Присутствующие на заседании комиссии, не являющиеся членами комиссии:</i>	
Саксельцев Дмитрий Геннадьевич	директор ГБУ СО «Центр государственной кадастровой оценки» (далее – ГБУ СО «Госкадастроценка»)
Чекмарев Дмитрий Александрович	оценщик 1 категории ГБУ СО «Госкадастроценка»

РАССМОТРЕЛИ: Заявление ООО «САРД-Н», поступившее в комиссию 09.04.2019, о пересмотре результатов определения кадастровой стоимости объекта недвижимости в связи с установлением в отношении него рыночной стоимости.

Заявитель:	ООО «САРД-Н», ОГРН 1096454001984 г. Саратов, улица им. Чапаева В.И., д. № 4
Кадастровый номер объекта недвижимости, местонахождение и адрес (при наличии):	64:48:040211:27, г. Саратов, тракт Песчано-уметский, № 10
Основание подачи заявления о пересмотре кадастровой стоимости:	Установление в отношении объекта недвижимости с кадастровым номером 64:48:040211:27 его рыночной стоимости в размере 4 673 093 руб., установленной отчетом: № 24 от 01.04.2019 по состоянию на 01.01.2018, выполнен ООО «Независимая оценка и Судебно-Технические экспертизы», оценщик Матора А.А.
Объект права:	Земельный участок

Сведения о кадастровой стоимости объекта недвижимости:	11 435 930 руб. 77 коп.
Пояснения, данные лицами, присутствующими на заседании (при наличии)	Пояснений не поступило
Пояснения, бюджетного учреждения, проводившего государственную кадастровую оценку, результаты определения которой оспариваются, по вопросам, касающимся определения кадастровой стоимости объекта оценки (при наличии)	Письменные пояснения относительно определения кадастровой стоимости, представленные ГБУ СО «Госкадастроценка» к заседанию комиссии, приобщены к настоящему протоколу.
Письменные пояснения иных лиц, представленные к заседанию комиссии в письменном виде (при наличии)	Письменные пояснения администрации муниципального образования «Город Саратов» приобщены к настоящему протоколу. Письменных пояснений от иных лиц не поступило.

Заявителем в комиссию представлены необходимые документы, установленные статьей 22 Федерального закона от 03.07.2016 № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке».

В результате рассмотрения заявления комиссией УСТАНОВЛЕНО:

– содержание отчета об оценке рыночной стоимости № 24 от 01.04.2019, выполненного ООО «Независимая оценка и Судебно-Технические экспертизы», оценщик Матора А.А., приложенного к заявлению ООО «САРД-Н» об оспаривании кадастровой стоимости земельного участка с кадастровым номером **64:48:040211:27**, расположенному по адресу: г. Саратов, тракт Песчано-уметский, № 10, не соответствует требованиям, установленным статьей 11 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», требованиям к составлению и содержанию отчета об оценке, требованиям к информации, используемой в отчете об оценке, а также требованиям к проведению оценки недвижимости, установленным федеральными стандартами оценки, что выражается в следующем:

Оценщиком не выполнены требования п.8, ФСО № 3 содержания «Основных фактов и выводов» п.21 ФСО № 1, п.8, ФСО № 7 содержания «Задания на оценку», требования п.8, ФСО № 3 в части описания объекта оценки и анализа рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость.

Стр. 32 Оценщик указывает источник информации и границы расширенного интервала для скидки на торг, далее на стр. 35 отчета Оценщик применяет скидку на торг 0,92 без каких либо пояснений, почему именно данное значение скидки используется в расчетах, тем самым нарушается п. 5 ФСО № 3.

Стр. 35 Отчета Оценщиком ошибочно применяется при расчете стоимости объекта оценки повышающую корректировку на наличие у объекта оценки коммуникаций, однако при оценке земельных участков в целях оспаривания их кадастровой стоимости учитывается только (не)возможность подключения к коммуникациям. Наличие самих коммуникаций и их характеристики у оцениваемого

земельного участка не учитываются, так же как и прочие улучшения оцениваемого земельного участка (земельный участок оценивается как условно свободный).

Таким образом, Оценщиком существенно искажается итоговый результат рыночной стоимости объекта оценки.

Отводов и самоотводов не заявлено.

ГОЛОСОВАЛИ:

Против определения кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером **64:48:040211:27** в размере его рыночной стоимости – члены комиссии – Лавренко Е.В. (председатель комиссии), Галактионов А.Н., Захарова О.М., Кальдин Д.Н., Козлов А.Ю., Коровин В.В., Крылов Д.А., Сабрига А.В., Миронов А.А., 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





**МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(РОСРЕЕСТР)**

**Управление Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии по Пермскому краю
(Управление Росреестра по Пермскому краю)**

РЕШЕНИЕ

комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости,
созданной на основании приказа Росреестра от 21.11.2011 № П/455 (в редакции приказов от
25.01.2012 № П/25, от 25.07.2012 № П/325, от 11.09.2012 № П/403, от 24.10.2012 № П/455, от
25.06.2013 № П/238, от 19.05.2014 № П/223, от 25.11.2014 № П/549, от 29.04.2015 № П/193, от
10.05.2016 № П/0217, от 02.02.2017 № П/0041, от 05.07.2017 № П/0317, от 12.10.2017 № П/0456), от
19.07.2018 № П/0301), от 07.08.2018 № П/0328, от 04.09.2018 № П/0371, от 05.02.2019 № П/0038)

от 26 марта 2019 года

№ 109

в Пермском крае при Управлении Росреестра по Пермскому краю (далее – комиссия).

Комиссия в составе:

Заместитель
председателя комиссии

Клюева Аида
Фидаилевна

Начальник отдела определения
кадастровой стоимости Филиала
ФГБУ «ФКП Росреестра» по
Пермскому краю

член комиссии

Мармыш Сергей
Борисович

Руководитель центра оценки
Пермской торгово-промышленной
палаты

при участии
секретаря комиссии

Шавриной Ирины
Михайловны

Начальника отдела кадастровой
оценки недвижимости Управления
Росреестра по Пермскому краю

на заседании, проведенном 26.03.2019, рассмотрела поступившее в комиссию 15.03.2019 от Потаповой Татьяны Анатольевны, являющейся представителем МКУ "Администрация Добрянского городского поселения", заявление о пересмотре результатов определения кадастровой стоимости объекта недвижимости, в отношении которого оспариваются результаты определения кадастровой стоимости (далее – объект недвижимости):

вид объекта недвижимости	Земельный участок
кадастровый номер	59:18:0010211:117
местоположение (адрес)	Пермский край, Добрянский район, г. Добрянка, в районе реки Добрянка

поданное на основании установления рыночной стоимости объекта недвижимости (далее – заявление), в размере 2 528 000,00 руб. (два миллиона пятьсот двадцать восемь тысяч рублей 00 копеек) по состоянию на 11.05.2018 (далее – рыночная стоимость объекта недвижимости) в отчете об оценке от 28.02.2019 №608/01 (далее – отчет об оценке), составленном оценщиком (далее – оценщик, составивший отчет об оценке);

Байновым Владиславом
Андреевичем

Некоммерческое партнерство
Саморегулируемая организация
«Свободный Оценочный Департамент»

Свидетельство от
07.07.2015 №684

Фамилия, имя, отчество
оценщика

Наименование саморегулируемой организации
оценщиков, членом которой является оценщик

Реквизиты документа,
подтверждающего членство
оценщика в саморегулируемой
организации

В РЕЗУЛЬТАТЕ РАССМОТРЕНИЯ ЗАЯВЛЕНИЯ КОМИССИЕЙ установлено отличие рыночной стоимости объекта недвижимости от кадастровой стоимости объекта недвижимости, определенной в размере 85 372 800,00 руб. (восемьдесят пять миллионов триста семьдесят две тысячи восемьсот рублей 00 копеек) по состоянию на 11.05.2018, отраженной в Акте определения кадастровой стоимости от 11.05.2018 №Б/Н (далее – кадастровая стоимость объекта недвижимости), составляет более 30 процентов, а именно 97 (девяносто семь) процентов.

Оформление и содержание отчета об оценке не соответствуют требованиям статьи 11 Федерального закона от 29.07.1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», требованиям к содержанию отчета об оценке, к описанию в отчете об оценке информации, используемой при проведении оценки, установленным федеральными стандартами оценки, что выражается в том, что:

1. 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. Оценщиком не приведено основание использования только части имеющихся объектов, что является нарушением п. 22 ФСО № 7 «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 25.09.2014 № 611.

2. На стр. 48 Оценщиком не корректно отражены сведения о количестве человек, проживающих в населенных пунктах, где расположены объекты-аналоги, что является нарушением п. 5 ФСО № 3 «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 № 299.

3. Не обоснован отказ от введения корректировки на разрешенное использование, поскольку строительство базы отдыха в категории земель сельскохозяйственного назначения не допустимо земельным и градостроительным законодательством РФ, рыночными данными не подтвержден вывод равенности экономической целесообразности ограничения в использовании сельскохозяйственных земель (объекты-аналоги) и земель для строительства спорта и отдыха (объект оценки). Также на основании данного можно сделать вывод о нарушении п. 10 ФСО: выбранные объекты-аналоги не являются таковыми поскольку не соответствуют разрешенному использованию объекта оценки, что является нарушением п. 5 ФСО № 3 «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 № 299.

4. Копии документов, предоставленных Заказчиком для проведения оценки, не подписаны уполномоченным на то лицом и не заверены в установленном порядке (стр. 59), что является нарушением п. 12 ФСО № 3 «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 № 299.

5. Оценщиком документально не подтверждены сведения об объекте оценки (кроме его адреса), не приложены источники информации о величинах вводимых корректировок, что является нарушением п. 11 ФСО № 3 «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 № 299.

6. Отсутствует электронный адрес оценщика, что является нарушением п. 8 ФСО № 3 «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 № 299.

7. В отчете приведен неактуальный рынок за 2017год. Дата оценки - 11.05.2018. Таким образом, определенная в отчете итоговая стоимость не подтверждает тенденцию рынка, что является нарушением п. 5 ФСО № 3 «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 № 299.

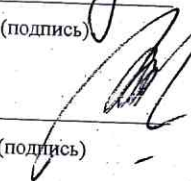
8. На стр. 39, 47, 49 приведено описание корректировок на торг, условия продажи, площадь. При этом, копии источника приведенной информации, отсутствуют в отчете. На основании вышеизложенного, в отчете отсутствует обоснование, обеспечивающее проверяемость правильности применения данной корректировки. Исходная информации не подтверждена, что является нарушением п. 11 ФСО № 3 «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 № 299.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:
отклонить заявление.

Настоящее решение может быть оспорено в суде.

Заместитель
председателя комиссии

Секретарь комиссии

 (подпись)	Ключева А.Ф. (фамилия, инициалы)
 (подпись)	Шаврина И.М. (фамилия, инициалы)

КОПИЯ ВЕРНА

И.М. ШАВРИНА



