



**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 25 декабря 2018 года

№ 1300

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 25.12.2018, рассмотрела поступившее в комиссию 13.12.2018 от Веснина Андрея Анатольевича, 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	59:01:3911638:38
местоположение (адрес)	Пермский край, г. Пермь, Мотовилихинский район, ул. Целинная, 106а

поданное на основании установления рыночной стоимости объекта недвижимости (далее – заявление), в размере 1 796 000,00 руб. (один миллион семьсот девяносто шесть тысяч рублей 00 копеек) по состоянию на 20.10.2015 (далее – рыночная стоимость объекта недвижимости) в отчете об оценке от 06.12.2018 №1165/10/1-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 8 662 578,00 руб. (восемь миллионов шестьсот шестьдесят две тысячи пятьсот семьдесят восемь рублей 00 копеек) по состоянию на 20.10.2015, отраженной в Акте определения кадастровой стоимости от 20.10.2015 № 59-0-1-41/3001/2015-14066/1 (далее – кадастровая стоимость объекта недвижимости), составляет более 30 процентов, а именно 79 (семьдесят девять) 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 от- е об оценке информации, используемой при проведении оценки, установленным федеральными стандартами оценки, что выражается в том, что:

1. В приведенной оценщиком выборке о рыночных данных об объектах-аналогах отсутствуют правила их отбора и, соответственно, не обоснован отбор трех аналогов, используемых при расчете рыночной стоимости (стр. 34, 53 отчета). Использование в расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов должно быть обосновано в отчете об оценке. В отчете нарушен подпункт «в» пункта 22 ФСО № 7 «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 25.09.2014 № 611.

2. Разрешенное использование объектов аналогов №3,4 – промышленные объекты, складские помещения (стр. 44), что не соответствует разрешенному и текущему использованию объекта оценки – магазины (стр. 63). Таким образом, корректировка по данному фактору различия должно быть применена. В отчете нарушены подпункты «б», «д» пункта 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

И.М. Шаврина

1650



**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 25 декабря 2018 года

№ 1315

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 25.12.2018, рассмотрела поступившее в комиссию 13.12.2018 от Крошечкиной Ольги Витальевны, являющейся представителем Никоряка Василия Васильевича, 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	59:04:0106015:146
местоположение (адрес)	Пермский край, г. Гремячинск, ул. Армейская, д. 93г

поданное на основании установления рыночной стоимости объекта недвижимости (далее – заявление), в размере 875 000,00 руб. (восемьсот семьдесят пять тысяч рублей 00 копеек) по состоянию на 24.01.2018 (далее – рыночная стоимость объекта недвижимости) в отчете об оценке от 30.08.2018 №0725/07/18-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 6 063 288,00 руб. (шесть миллионов шестьдесят три тысячи двести восемьдесят восемь рублей 00 копеек) по состоянию на 24.01.2018, отраженной в Акте определения кадастровой стоимости от 24.01.2018 № 30-4454215/1 (далее – кадастровая стоимость объекта недвижимости), составляет более 30 процентов, а именно 86 (восемьдесят шесть) 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 рамках Сравнительного подхода оценщик указал дату предложений объектов аналогов № 1 и № 4 – октябрь 2017 год, стр. 51 отчета. Однако, цену предложений оценщик использовал согласно цене указанной в первоначальном (архивном) объявлении. Соответственно дата публичной оферты по объектам № 1 и № 4 должна быть указана также из первоначального (архивного) объявления – июнь, июль 2017 год, стр. 89, 97 отчета. В отчете нарушен пункт 5 ФСО № 3 «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 № 299.

2. Площадь объекта аналога № 4, не соответствует площади объекта согласно его кадастрового номера, указанного оценщиком в табл. 12 отчета. В отчете нарушен пункт 5 ФСО № 3 «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 № 299.

3. При определении рыночной стоимости земельного участка объекты аналоги №№1,2 не являются таковыми для объекта оценки, поскольку площадь аналогов – 1311 кв.м. и 1400 кв.м. не сопоставима с площадью объекта оценки – 26 000 кв.м, стр. 45. 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.

4. Разница в скорректированной стоимости объектов аналогов за 1 кв.м. с учетом всех поправок между объектами-аналогами, получившаяся в рамках метода сравнения продаж (табл. 18 отчета, стр. 59-61), составляет более 45%, итоговые значения выходят за границу допустимой вариации в размере 33% (вариация составляет 35%), что указывает на необоснованность применения какого-либо аналога, либо не выявленных ценообразующих факторов, существенно влияющих на итоговую стоимость объекта оценки. 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 и пункт 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)



**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 18 декабря 2018 года

№ 1253

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 18.12.2018, рассмотрела поступившее в комиссию 04.12.2018 от Розовой Антонины Николаевны, являющейся представителем Бородина Сергея Павловича, 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	59:01:4410825:1544
местоположение (адрес)	Пермский край, г. Пермь, Индустриальный район, ул. Норильская, 2а /2

поданное на основании установления рыночной стоимости объекта недвижимости (далее – заявление), в размере 3 916 151,50 руб. (три миллиона девятьсот шестнадцать тысяч сто пятьдесят один рубль 50 копеек) по состоянию на 16.11.2016 (далее – рыночная стоимость объекта недвижимости) в отчете об оценке от 14.11.2018 №0695/18 (далее – отчет об оценке), составленном оценщиком (далее – оценщик, составивший отчет об оценке);

Шабаетой Марией
Андреевнот

Фамилия, имя, отчество
оценщика

Некоммерческое партнерство
Саморегулируемая организация
«Свободный оценочный
департамент»

Наименование саморегулируемой организации
оценщиков, членом которой является оценщик

Свидетельство
от 25.07.2013 №045

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 12 720 184,65 руб. (двенадцать миллионов семьсот двадцать тысяч сто восемьдесят четыре рубля 65 копеек) по состоянию на 16.11.2016, отраженной в Акте определения кадастровой стоимости от 16.11.2016 № 59-0-1-125/3001/2016-9227/1 (далее – кадастровая стоимость объекта недвижимости), составляет более 30 процентов, а именно 69 (шестьдесят девять) 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. На стр. 5 отчета в информации о текущем использовании объекта оценки оценщик указал, что на участке ведется строительство. При этом, на стр. 20 отчета также в информации о текущем использовании объекта оценки, оценщик указал, что земельный участок не застроен, свободен от построек. В отчете нарушены пункты 5 ФСО № 3 «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 № 299.

2. Обоснование отказа от использования для расчета рыночной стоимости объектов аналогов в таблице № 12.1 по причине «невозможности определить тип разрешенного использования объекта» является необоснованным, стр. 48 отчета. Однако, оценщик в данной таблице (столбце 3) указал, назначение объектов. Также данную информацию можно проверить с помощью публично-кадастровой карты на портале Росреестра, а также с помощью сервера «Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online». В отчете нарушен подпункт «в» пункта 22 ФСО № 7 «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 25.09.2014 № 611.3. Площадь объекта аналога № 1, выбранного оценщиком для расчета рыночной стоимости в Сравнительном подходе, согласно данным объявления - 14 00 кв.м., стр. 50 отчета. Однако, согласно публично-кадастровой карте, приведенной оценщиком на стр. 51 отчета, площадь объекта составляет - 2 617 кв.м. Таким образом, объект, указанный в объявлении не является объектом, приведенным на публично-кадастровой карте. Также в расчете оценщик использовал площадь объекта аналога согласно данным объявления. Однако, необходимо использовать площадь указанную на публично-кадастровой карте как более точную. В отчете нарушены пункты 5 ФСО № 3 «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 № 299.

4. В обосновании корректировки на передаваемые права оценщик необоснованно принял допущение о краткосрочной аренде объектов аналогов № 3,4, стр. 63 отчета. В отчете нарушены пункты 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.

КОПИЯ ВЕРНА

Председатель комиссии

Секретарь комиссии

(подпись)

(подпись)

Чернявская Е.В.

(фамилия, инициалы)

Шаврина И.М.

(фамилия, инициалы)



**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 27 ноября 2018 года

№ 1141

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	Гончаров Николай Николаевич	Министр по управлению имуществом и земельным отношениям Пермского края
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 27.11.2018, рассмотрела поступившее в комиссию 02.11.2018 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 100 506 000,00 руб. (сто миллионов пятьсот шесть 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 42 (сорок 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. На стр. 32 отчета оценщик указал диапазон стоимости предложения 1 кв.м. земельного участка до 23 644 руб./кв.м. с ссылкой на таблицу 19 отчета. Однако, согласно данной таблице максимальная стоимость составляет 20 000 руб./кв.м. В отчете нарушен пункт 5 ФСО № 3 «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 № 299.

3. 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 подпункт «в» пункта 22 ФСО № 7 «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 25.09.2014 № 611.

4. В отчете отсутствуют распечатки источника информации по объектам аналогам, приведенным на стр. 41 отчета, позволяющие делать выводы об источнике получения соответствующей информации и дате ее подготовки. В отчете нарушен пункт 11 ФСО № 3 «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 № 299.

5. Копии документов, предоставленных Заказчиком для проведения оценки, не подписаны уполномоченным на то лицом и не заверены в установленном порядке (стр. 62), а также отсутствует нумерация страниц отчета в электронном виде (стр. 61-122). В отчете нарушен пункт 12 ФСО № 3 «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 № 299.

6. Объект аналог №1 не является таковым для объекта оценки, поскольку на дату оценки на Объекте аналоге №1 имеются постройки. В отчете нарушен пункт 10 ФСО № 1 ФСО № 1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 № 297.

7. Объекты аналоги №№2, 3 не сопоставимы с объектом оценки по площади (объект оценки – 17452 кв.м, объект аналог №1 – 800, объект аналог №2 – 719 кв.м). В отчете нарушен пункт 10 ФСО № 1 ФСО № 1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 № 297.

8. Не обоснован отказ от применения корректировки на дату продажи (стр. 44). В отчете нарушен пункт 5 ФСО № 3 «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 № 299.

9. При описании корректировки на использование (стр. 48) оценщиком указано, что объект оценки расположен в территориальной зоне Ц-6, фактически объект оценки расположен в территориальной зоне Ц-2, что вводит в заблуждение пользователей отчета. В отчете нарушен пункт 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

(подпись)
(подпись)

Чернявская Е.В.

(фамилия, инициалы)

Шаврина И.М.

(фамилия, инициалы)

КОПИЯ ВЕРНА

И.М. ШАВРИНА



**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 27 ноября 2018 года

№ 1179

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	Гончаров Николай Николаевич	Министр по управлению имуществом и земельным отношениям Пермского края
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 27.11.2018, рассмотрела поступившее в комиссию 14.11.2018 от Потапова Виталия Алексеевича, 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	59:01:3810138:18
местоположение (адрес)	Пермский край, г. Пермь, Орджоникидзевский район, ул Тополиная, 16

поданное на основании установления рыночной стоимости объекта недвижимости (далее – заявление), в размере 743 500,00 руб. (семьсот сорок три тысячи пятьсот рублей 00 копеек) по состоянию на 22.09.2016 (далее – рыночная стоимость объекта недвижимости) в отчете об оценке от 12.11.2018 № 0512/18 (далее – отчет об оценке), составленном оценщиком (далее – оценщик, составивший отчет об оценке);

Шабаетой Марией
Андреевнэй
Фамилия, имя, отчество
оценщика

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

Свидетельство
от 25.07.2013 №045
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 1 741 675,32 руб. (один миллион семьсот сорок одна тысяча шестьсот семьдесят пять рублей 32 копейки) по состоянию на 22.09.2016, отраженной в Акте определения кадастровой стоимости от 22.09.2016 № 59-0-1-131/3001/2016-505/1 (далее – кадастровая стоимость объекта недвижимости), составляет более 30 процентов, а именно 57 (пятьдесят 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, установлены 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. Указаны только фамилия и инициалы – Николевский О.Ю., стр. 9 отчета. В отчете нарушена ст. 15.1. Федерального закона от 29.07.1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

2. В анализе фактических данных о ценах сделок и предложений информация по объектам указана ссылкой на «Интернет – источник, каталог ПМЛС за 2016 год», стр. 38 отчета. Однако, подтвердить указанные данные невозможно. Распечатка материала в отчете не приведена (соотнести данные указанные оценщикам с данными объявлений не предоставляется возможным). Каталог не является документом, находящимся в свободном (необремененном) доступе. В отчете нарушен пункт 11 ФСО № 3 «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 № 299.

3. В табл.12.1 на стр. 49 отчета оценщик указал вид передаваемого права объекта аналога № 5 – собственность. Однако, согласно информации указанной на публично-кадастровой карте форма собственности – не указана. Таким образом, объект находится в распоряжении муниципального образования, корректировка по данному фактору различия в отчете должна быть учтена. 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 табл.12.2 на стр. 50 отчета оценщик указал вид передаваемого права объекта аналога № 2 – аренда. В табл.12.1 на стр. 49 отчета вид передаваемого права объекта аналога № 2 – собственность. Таким образом, информация вводит в заблуждение пользователя отчета. В отчете нарушен пункт 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

(подпись)

(подпись)

Чернявская Е.В.

(фамилия, инициалы)

Шаврина И.М.

(фамилия, инициалы)



**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 27 ноября 2018 года

№ 1148

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	Гончаров Николай Николаевич	Министр по управлению имуществом и земельным отношениям Пермского края
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 27.11.2018, рассмотрела поступившее в комиссию 06.11.2018 от Общества с ограниченной ответственностью "Метелица", заявление о пересмотре результатов определения кадастровой стоимости объекта недвижимости, в отношении которого оспариваются результаты определения кадастровой стоимости (далее – объект недвижимости):

вид объекта недвижимости	Помещение
кадастровый номер	59:01:4311736:937
местоположение (адрес)	Пермский край, г. Пермь, Мотовилихинский район, ул. Крупской, д. 31

поданное на основании установления рыночной стоимости объекта недвижимости (далее – заявление), в размере 5 225 000,00 руб. (пять миллионов двести двадцать пять тысяч рублей 00 копеек) по состоянию на 08.10.2014 (далее – рыночная стоимость объекта недвижимости);

вид объекта недвижимости	Помещение
кадастровый номер	59:01:4311736:932
местоположение (адрес)	Пермский край, г. Пермь, Мотовилихинский район, ул. Крупской, д. 31

поданное на основании установления рыночной стоимости объекта недвижимости (далее – заявление), в размере 296 000,00 руб. (двести девяносто шесть тысяч рублей 00 копеек) по состоянию на 08.10.2014 (далее – рыночная стоимость объекта недвижимости);

вид объекта недвижимости	Помещение
кадастровый номер	59:01:4311736:931
местоположение (адрес)	Пермский край, г. Пермь, Мотовилихинский район, ул. Крупской, д. 31

поданное на основании установления рыночной стоимости объекта недвижимости (далее – заявление), в размере 294 000,00 руб. (двести девяносто четыре тысячи рублей 00 копеек) по состоянию на 08.10.2014 (далее – рыночная стоимость объекта недвижимости);

вид объекта недвижимости	Помещение
кадастровый номер	59:01:4311736:934
местоположение (адрес)	Пермский край, г. Пермь, Мотовилихинский район, ул. Крупской, д. 31

поданное на основании установления рыночной стоимости объекта недвижимости (далее – заявление), в размере 6 577 000,00 руб. (шесть миллионов пятьсот семьдесят семь тысяч рублей 00 копеек) по состоянию на 08.10.2014 (далее – рыночная стоимость объекта недвижимости);

вид объекта недвижимости	Помещение
кадастровый номер	59:01:4311736:936
местоположение (адрес)	Пермский край, г. Пермь, Мотовилихинский район, ул. Крупской, д. 31

поданное на основании установления рыночной стоимости объекта недвижимости (далее – заявление), в размере 5 038 000,00 руб. (пять миллионов тридцать восемь тысяч рублей 00 копеек) по состоянию на 08.10.2014 (далее – рыночная стоимость объекта недвижимости);

вид объекта недвижимости	Помещение
кадастровый номер	59:01:4311736:939
местоположение (адрес)	Пермский край, г. Пермь, Мотовилихинский район, ул. Крупской, д. 31

поданное на основании установления рыночной стоимости объекта недвижимости (далее – заявление), в размере 4 552 000,00 руб. (четыре миллиона пятьсот пятьдесят две тысячи рублей 00 копеек) по состоянию на 08.10.2014 (далее – рыночная стоимость объекта недвижимости);

вид объекта недвижимости	Помещение
кадастровый номер	59:01:4311736:933
местоположение (адрес)	Пермский край, г. Пермь, Мотовилихинский район, ул. Крупской, д. 31

поданное на основании установления рыночной стоимости объекта недвижимости (далее – заявление), в размере 882 000,00 руб. (восемьсот восемьдесят две тысячи рублей 00 копеек) по состоянию на 08.10.2014 (далее – рыночная стоимость объекта недвижимости);

вид объекта недвижимости	Помещение
кадастровый номер	59:01:4311736:938
местоположение (адрес)	Пермский край, г. Пермь, Мотовилихинский район, ул. Крупской, д. 31

поданное на основании установления рыночной стоимости объекта недвижимости (далее – заявление), в размере 1 103 000,00 руб. (один миллион сто три тысячи рублей 00 копеек) по состоянию на 08.10.2014 (далее – рыночная стоимость объекта недвижимости) в отчете об оценке от 28.06.2018 № 580 (далее – отчет об оценке), составленном оценщиком (далее – оценщик, составивший отчет об оценке):

Красавиным Павлом
Андреевичем
Фамилия, имя, отчество
оценщика

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

Свидетельство
от 30.11.2015 №735
Реквизиты документа,
подтверждающего членство оценщика в
саморегулируемой организации

Косажихиным
Дмитрием
Вильямовичем
Фамилия, имя, отчество
оценщика

Некоммерческое партнерство
Саморегулируемая организация
«Деловой Союз Оценщиков»
Наименование саморегулируемой
организации оценщиков, членом которой
является оценщик

Свидетельство
от 15.09.2011 №409
Реквизиты документа,
подтверждающего членство оценщика в
саморегулируемой организации

В РЕЗУЛЬТАТЕ РАССМОТРЕНИЯ ЗАЯВЛЕНИЯ КОМИССИЕЙ установлено отличие рыночной стоимости объекта недвижимости от кадастровой стоимости объекта недвижимости:

- 59:01:4311736:937, определенной в размере 12 313 016,80 руб. (двенадцать миллионов триста тринадцать тысяч шестнадцать рублей 80 копеек) по состоянию на 08.10.2014, отраженной в Акте определения кадастровой стоимости от 08.10.2014 №30-1390526/7 (далее – кадастровая стоимость объекта недвижимости), составляет более 30 процентов, а именно 50 (пятьдесят) процентов.

- 59:01:4311736:932, определенной в размере 798 637,67 руб. (семьсот девяносто восемь тысяч шестьсот тридцать семь рублей 67 копеек) по состоянию на 08.10.2014, отраженной в Акте определения кадастровой стоимости от 08.10.2014 №30-1390526/2 (далее – кадастровая стоимость объекта недвижимости), составляет более 30 процентов, а именно 65 (шестьдесят пять) процентов.

- 59:01:4311736:931, определенной в размере 794 520,98 руб. (семьсот девяносто четыре тысячи пятьсот двадцать рублей 98 копеек) по состоянию на 08.10.2014, отраженной в Акте определения кадастровой стоимости от 08.10.2014 №30-1390526/1 (далее – кадастровая стоимость объекта недвижимости), составляет более 30 процентов, а именно 66 (шестьдесят шесть) процентов.

- 59:01:4311736:934, определенной в размере 13 432 756,21 руб. (тринадцать миллионов четыреста тридцать две тысячи семьсот пятьдесят шесть рублей 21 копейка) по состоянию на 08.10.2014, отраженной в Акте определения кадастровой стоимости от 08.10.2014 №30-1390526/4 (далее – кадастровая стоимость объекта недвижимости), составляет более 30 процентов, а именно 35 (тридцать пять) процентов.

- 59:01:4311736:936, определенной в размере 8 266 311,51 руб. (восемь миллионов двести шестьдесят шесть тысяч триста одиннадцать рублей 51 копейка) по состоянию на 08.10.2014, отраженной в Акте определения кадастровой стоимости от 08.10.2014 №30-1390526/6 (далее – кадастровая стоимость объекта недвижимости), составляет более 30 процентов, а именно 30 (тридцать) процентов.

- 59:01:4311736:939, определенной в размере 7 467 673,85 руб. (семь миллионов четыреста шестьдесят семь тысяч шестьсот семьдесят три рубля 85 копеек) по состоянию на 08.10.2014, отраженной в Акте определения кадастровой стоимости от 08.10.2014 №30-1390526/1 (далее – кадастровая стоимость объекта недвижимости), составляет более 30 процентов, а именно 31 (тридцать один) процент.

- 59:01:4311736:933, определенной в размере 2 383 562,93 руб. (два миллиона триста восемьдесят три тысячи пятьсот шестьдесят два рубля 93 копейки) по состоянию на 08.10.2014, отраженной в Акте определения кадастровой стоимости от 08.10.2014 №30-1390526/3 (далее – кадастровая стоимость объекта недвижимости), составляет более 30 процентов, а именно 68 (шестьдесят восемь) процентов.

- 59:01:4311736:938, определенной в размере 2 980 482,84 руб. (два миллиона девятьсот восемьдесят тысяч четыреста восемьдесят два рубля 84 копейки) по состоянию на 08.10.2014, отраженной в Акте определения кадастровой стоимости от 08.10.2014 №30-1390526/8 (далее – кадастровая стоимость объекта недвижимости), составляет более 30 процентов, а именно 66 (шестьдесят шесть) 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 определении рыночной стоимости земельного участка, на котором расположен объект оценки, на стр. 74 Оценщиком указано, что корректировка на условия рынка (время продажи) не применяется в связи с тем, что на дату оценки все объявления были актуальны. В отношении объекта-аналога № 3 (Калинина, 66) актуальность объявления на дату оценки - 08.10.2014 не подтверждена. Таким образом, отказ от применения корректировки не обоснован. В отчете нарушен пункт 5 ФСО № 3 «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 № 299.

2. В табл. 12.4 на стр. 81 Оценщиком некорректно указаны даты предложений – октябрь 2014. Согласно представленным копиям объявлений дата предложения объекта аналога № 1 – 16.09.2014, объекта аналога № 2 – 16.06.2014, объекта аналога № – 30.09.2014 (стр. 141-143). Информация вводит в заблуждение. В отчете нарушен пункт 5 ФСО № 3 «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 № 299.

3. Оценщиком не обоснован отказ от применения корректировки на время продажи при определении рыночной стоимости единого объекта недвижимости (стр. 79) – срок экспозиции не подтверждает статичность средних рыночных цен на коммерческую недвижимость. В отчете нарушен пункт 5 ФСО № 3 «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 № 299.

4. На стр. 80 отчета при определении корректировки на площадь единого объекта недвижимости Оценщик ссылается на матрицу, представленную в «Справочнике оценщика недвижимости». Матрица в отчете не представлена. Таким образом, копии материалов и распечаток, используемых в отчете, позволяющие делать выводы об источнике получения соответствующей информации и дате ее подготовки отсутствуют. В отчете нарушен пункт 11 ФСО № 3 «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 № 299.

3. 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. Оценщиком не приведен анализ отбора объектов-аналогов (стр. 71-72). В отчете нарушен подпункт «в» пункта 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

И.М. ШАВРИНА



**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 27 ноября 2018 года

№ 1137

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	Гончаров Николай Николаевич	Министр по управлению имуществом и земельным отношениям Пермского края
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 27.11.2018, рассмотрела поступившее в комиссию 02.11.2018 от Общества с ограниченной ответственностью производственно-коммерческая фирма "Эфа", 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	59:03:0400087:5068
местоположение (адрес)	Пермский край, г. Березники, ул. Пятилетки, д. 85б

поданное на основании установления рыночной стоимости объекта недвижимости (далее – заявление), в размере 50 777 000,00 руб. (пятьдесят миллионов семьсот семьдесят семь тысяч рублей 00 копеек) по состоянию на 20.09.2016 (далее – рыночная стоимость объекта недвижимости) в отчете об оценке от 28.09.2018 №035 (далее – отчет об оценке), составленном оценщиком (далее – оценщик, составивший отчет об оценке);

Красавиным Павлом
Андреевичем

Фамилия, имя, отчество
оценщика

Некоммерческое партнерство
Саморегулируемая организация
«Свободный оценочный
департамент»

Наименование саморегулируемой
организации оценщиков, членом которой
является оценщик

Свидетельство
от 30.11.2015 №735

Реквизиты документа,
подтверждающего членство оценщика в
саморегулируемой организации

Косажихиным
Дмитрием

Вильямовичем

Фамилия, имя, отчество
оценщика

Некоммерческое партнерство
Саморегулируемая организация
«Деловой Союз Оценщиков»

Наименование саморегулируемой
организации оценщиков, членом которой
является оценщик

Свидетельство
от 15.09.2011 №409

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 111 771 328,35 руб. (сто одиннадцать миллионов семьсот семьдесят одна тысяча триста двадцать восемь рублей 35 копеек) по состоянию на 20.09.2016, отраженной в Акте определения кадастровой стоимости от 20.09.2016 №59-0-1-93/3001/2016-1207/1 (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 объекта оценки не указан его кадастровый номер. Согласно ч. 4 ст. 8 Федерального закона от 13.07.2018 № 218-ФЗ «О государственном реестре недвижимости» кадастровый номер является основными сведениями об объекте недвижимости.

2. При расчете рыночной стоимости земельного участка не введена корректировка на тип населенного пункта, (стр. 79). В отчете нарушен пункт 5 ФСО № 3 «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 № 299.

3. Оценщиком не описан порядок определения корректировок для объектов аналогов, вносимых для определения рыночной стоимости земельного участка. В отчете нарушен пункт 5 ФСО № 3 «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 № 299.

4. При определении рыночной стоимости ЕОН сравнительным подходом не определена корректировка на время продажи (стр. 85). Дата оценки – 20.09.2016, объектов – аналогов – июнь-июль 2016. Обоснование отсутствия необходимости введения корректировки не приведено. В отчете нарушен пункт 5 ФСО № 3 «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 № 299.

5. На стр. 97 Оценщик описывает поправки на различие в высоте этажа по сравнению с базовой высотой этажа и на фундамент, при этом никаких выводов по данным поправкам в отношении объекта оценки Оценщиком не сделано. В отчете нарушен пункт 5 ФСО № 3 «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 № 299.

6. Неверно определена корректировка на разницу в объеме объекта оценки и объекта сравнения при применении затратного подхода (стр. 98). Должна быть применена корректировка 1,22 (11467,00/10000=1,1467). В отчете нарушен пункт 5 ФСО № 3 «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 № 299.

7. Необоснованно применение регионально-экономического коэффициента, равного 1 (стр. 98). Аналогичное замечание в отношении объектов аналогов, применяемых для расчета арендных ставок при применении доходного подхода. Доказательства неизменности рынка с мая, июля 2016 до сентября 2016 года Оценщиком не представлены. В отчете нарушен пункт 5 ФСО № 3 «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 № 299.

8. Отсутствует обоснование выборки объектов-аналогов для определения рыночной стоимости земельного участка (стр. 73-74). Аналогичное замечание при отборе объектов аналогов для расчета рыночной стоимости ЕОН сравнительным подходом (стр. 81-82), арендных ставок при расчете рыночной стоимости доходным подходом. В отчете нарушен подпункт «в» пункта 22 ФСО № 7 «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 25.09.2014 № 611.

9. Копии представленных Заказчиком документов не заверены уполномоченным лицом, приложение отчета. В отчете нарушен пункт 12 ФСО № 3 «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 № 299.

10. На стр. 84 Оценщиком указано, что корректировка на площадь рассчитывается на основе справочника (Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. «Справочник оценщика недвижимости. Том 2. Торгово-офисная недвижимость, Нижний Новгород, 2016. стр.130). При этом, копия Справочника с описанием порядка расчета в состав отчета не включена, что в свою очередь не позволяет воспроизвести расчет рыночной стоимости ЕОН сравнительным подходом. Аналогичное замечание при расчете арендной ставки доходным подходом. В отчете нарушен пункт 5, 11 ФСО № 3 «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 № 299.

11. В состав отчета не включено письмо Минрегиона России NN 3085-ЕС/08 от 28.02.2014, подтверждающего индекс цен, равный 5,83. При переходе на ссылку, представленную на стр. 99 отчета, открывается страница с ошибкой. Учитывая, что интернет страница с письмом Минстроя РФ от 03.06.2016 г. № 17269-ХМ/09 также может быть перемещена, указанное письмо должно быть включено в состав отчета. В отчете нарушен пункт 11 ФСО № 3 «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 № 299.

12. В рамках Сравнительного подхода у объектов аналогов, выбранных для расчета рыночной стоимости объекта недвижимости отсутствуют кадастровые номера, тр. 81 отчета. В связи с чем, не представляется возможным идентифицировать характеристики объектов аналогов (площадь, имущественные права, вид разрешенного использования, местоположение). В отчете нарушен пункт 5 ФСО № 3 «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 № 299.

13. На стр. 88 отчета оценщиком указан адрес объекта аналога № 1 г. Соликамск. В обосновании корректировки на «местоположение» оценщик указал, что объект аналог № 1 расположен в г. Березники, стр. 89 отчета. Таким образом, информация вводит в заблуждение пользователя отчета. В отчете нарушен пункт 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

(подпись)

(подпись)

Чернявская Е.В.

(фамилия, инициалы)

Шаврина И.М.

(фамилия, инициалы)

КОПИЯ ВЕРНА

И.М. ШАВРИНА



**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 11 декабря 2018 года

№ 1206

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 11.12.2018, рассмотрела поступившее в комиссию 20.11.2018 от Трефилова Константина Николаевича, являющегося представителем ООО "Янус", 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	59:40:0011301:174
местоположение (адрес)	Пермский край, Чернушинский район, г. Чернушка, ул. Коммунистическая, д. 13а

поданное на основании установления рыночной стоимости объекта недвижимости (далее – заявление), в размере 8 731 206,00 руб. (восемь миллионов семьсот тридцать одна тысяча двести шесть рублей 00 копеек) по состоянию на 01.12.2015 (далее – рыночная стоимость объекта недвижимости) в отчете об оценке от 26.09.2018 №91-3/2018-О (далее – отчет об оценке), составленном оценщиком (далее – оценщик, составивший отчет об оценке);

Байновым Владиславом
Андреевичем

Фамилия, имя, отчество
оценщика

Некоммерческое партнерство
Саморегулируемая организация
«Свободный оценочный
департамент»

Наименование саморегулируемой организации
оценщиков, членом которой является оценщик

Свидетельство СРО
от 07.07.2015 № 684

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 25 896 826,13 руб. (двадцать пять миллионов восемьсот девяносто шесть тысяч восемьсот двадцать шесть рублей 13 копеек) по состоянию на 01.12.2015, отраженной в Акте определения кадастровой стоимости от 01.12.2015 № 5900/401/15-72558/7 (далее – кадастровая стоимость объекта недвижимости), составляет более 30 процентов, а именно 66 (шестьдесят шесть) 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, установлен м 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. В отчете не приложены документы, подтверждающие отсутствие у юридического лица сведений балансовой стоимости (постановки на балансовый учет) объекта оценки. В отчете нарушен п. 8 ФСО № 3 «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 № 299.

4. В аналитическом обзоре рынка недвижимости отсутствует 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. Оценщиком не рассмотрен рынок недвижимости, районов, аналогичных г. Чернуха (стр. 46). В отчете нарушен пункт 11 ФСО № 7 «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 25.09.2014 № 611.

5. Затраты на Замещение – это затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки. В рамках отчета Оценщиком определялись затраты необходимые для строительства аналогичного реконструированному в 2005 году Административному зданию (стр. 43 и 73 Отчета) с использованием материалов и технологий по состоянию на 12.08.2013 (дата оценки). По теории оценки для расчета полной стоимости замещения может быть использован как сметный расчёт, так и справочники укрупненных показателей стоимости строительства (УПСС, УПВС, КО-Инвест). УПВС целесообразно использовать для зданий и сооружений, построенных до 1995 г., по конструктивным схемам, типам зданий и классам капитальности, применяемым в строительстве по нормативам, действующим в СССР. По зданиям и сооружениям, построенным после 1995 г. целесообразно применять справочники КО-Инвест, по наиболее подходящим Классам конструктивных систем зданий и сооружений, независимо от года выпуска справочника КО-Инвест. Согласно п. 3 Инструкции МНС РФ от 02.11.1999 N 54 "По применению Закона Российской Федерации "О налогах на имущество физических лиц" Инвентаризационная стоимость - это восстановительная стоимость объекта с учетом износа и динамики роста цен на строительную продукцию, работы и услуги.

Оценщиком расчет проведен на основании инвентаризационной стоимости объекта, стр. 52. В отчете нарушен пункт 5 ФСО № 3 «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 № 299.

6. На стр. 55 Отчета оценщиком приведена формула определения внешнего износа объекта на основании средней заработной платы. Однако, источник, подтверждающий возможность применения указанной формулы, не предоставлен. Оценщиком не доказана связь средней заработной платы с показателями внешнего износа объекта оценки. В отчете нарушен пункт 5 ФСО № 3 «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 № 299.

7. На стр. 54 отчета некорректно проведен расчет функционального устаревания объекта оценки. Для расчета функционального устаревания здания использована шкала определения функционального износа оборудования по методу экспертизы состояния (согласно ссылке на источник информации, стр.23-24). В отчете нарушен пункт 5 ФСО № 3 «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 № 299.

8. Неверно рассчитан совокупный износ. При расчете он составил 54%, Оценщиком повторно произведен вычет рассчитанного совокупного износа из «1», стр. 56. В отчете нарушен пункт 5 ФСО № 3 «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 № 299.

9. Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки) - это дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки. Для определения прибыли предпринимателя Оценщиком использован Справочник оценщика недвижимости: текущие и прогнозные характеристики для доходного подхода. Том 2. Лейфер Л.А. и др., Н.Новгород, 2016 г, дата оценки – 01.12.2015. В отчете нарушен пункт 8 ФСО № 1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 № 297.

10. На стр. 55 приведен источник, содержащий информацию о средней заработной плате на территории РФ и по субъекта, при переходе по ссылке сведения о заработной плате в Отрасли не подтверждена. В отчете нарушен пункт 11 ФСО № 3 «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 № 299.

11. На стр. 53 оценщиком приведены индексы перевода цент от цен 1969 к дате оценки, источники информации используемых индексов не включены в состав отчета. В отчете нарушен пункт 11 ФСО № 3 «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 № 299.

8. Копии документов, предоставленных Заказчиком для проведения оценки, не подписаны уполномоченным на то лицом и не заверены в установленном порядке (стр. 60-62, 64-73). В отчете нарушен пункт 12 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


(подпись)

Чернявская Е.В.

(фамилия, инициалы)

Шаврина И.М.

(фамилия, инициалы)

КОПИЯ ВЕРНА

И.М. ШАВРИНА



**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 11 декабря 2018 года

№ 1226

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 11.12.2018, рассмотрела поступившее в комиссию 26.11.2018 от Акционерного общества "Кыновской леспромхоз", 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	59:09:0440001:2306
местоположение (адрес)	Пермский край, Лысьвенский городской округ, п. Кын, ул. Заречная, 1

поданное на основании установления рыночной стоимости объекта недвижимости (далее – заявление), в размере 5 100 000,00 руб. (пять миллионов сто тысяч рублей 00 копеек) по состоянию на 11.08.2016 (далее – рыночная стоимость объекта недвижимости) в отчете об оценке от 17.10.2018 №18/118-Н (далее – отчет об оценке), составленном оценщиком (далее – оценщик, составивший отчет об оценке);

Некоммерческое партнерство
Саморегулируемая организация
«Свободный оценочный
департамент»
Байновым Владиславом
Андреевичем
Фамилия, имя, отчество
оценщика
Наименование саморегулируемой организации
оценщиков, членом которой является оценщик

Выписка из СРО
от 21.02.2018 №3699-
В/2018
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 11 906 115,86 руб. (одиннадцать миллионов девятьсот шесть тысяч сто пятнадцать рублей 86 копеек) по состоянию на 11.08.2016, отраженной в Акте определения кадастровой стоимости от 11.08.2016 № 5900/801/16-50059/1 (далее – кадастровая стоимость объекта недвижимости), составляет более 30 процентов, а именно 57 (пятьдесят 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. Оценщиком необоснованно определено пятно застройки через показатель нормативный плотности, поскольку фактически занимаемая объектом оценки площадь может не соответствовать указанному показателю, стр. 18 отчета. Оценщиком не проведен анализ характеристики (площади) расположенных на участке зданий. Таким образом, необходимо определить суммарную площадь всех зданий, расположенных на участке и выделить долю объекта оценки из полученной суммы. В отчете нарушен пункт 5 ФСО № 3 «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 № 299.

2. Необоснованно применение максимального процента скидки «на торг» расширенного интервала, стр. 49 отчета. Аналогичное замечание при расчете рыночной стоимости земельного участка, стр. 54 отчета. В отчете нарушен пункт 5 ФСО № 3 «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 № 299.

3. При расчете корректировки «на обеспеченность земельным участком» Оценщиком не учтено, что на земельном участке, на котором расположен объект оценки, также расположены иные здания. Учитывая, что оценщиком не определены кадастровые номера объектов аналогов, уточнить наличие иных зданий на участках, на которых расположены объекты-аналоги, и соответственно правильность расчета корректировки не представляется возможным. 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 рамках Сравнительного подхода у объектов аналогов, выбранных для расчета рыночной стоимости ЕОН отсутствуют кадастровые номера, стр. 47 отчета. В связи с чем, не представляется возможным идентифицировать характеристики объектов аналогов (площадь, имущественные права, вид разрешенного использования). Аналогичное замечание при определении расчете рыночной стоимости земельного участка (стр. 53 отчета), в связи с чем не представляется возможным проверка наличия улучшений на объектах-аналогах, в объявлении данная информация не указана, вывод оценщика о застройке участков не обоснован, проверки категории земельного участка, местоположения, площади и т.д. В отчете нарушен пункт 5 ФСО № 3 «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 № 299.

5. Корректировка на местоположение учтена дважды – как самостоятельная корректировка и в рамках корректировки на обеспеченность земельным участком, стр. 49-50. Не обоснована необходимость ее применения в рамках корректировки на обеспеченность земельным участком. В отчете нарушен пункт 5 ФСО № 3 «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 № 299.

6. Оценщиком не описан порядок расчета веса, удельного веса при определении рыночной стоимости ЕОН сравнительным подходом. Аналогичное замечание при определении рыночной стоимости земельного участка. В отчете нарушен пункт 5 ФСО № 3 «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 № 299.

7. Не обосновано применение корректировки на условие рынка (дата публичной оферты) при расчете рыночной стоимости ЕОН в размере 0,82, стр. 49. Согласно разделу «Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости» данная корректировка должна составить +1,71 % для объекта аналога № 1 и +3,97% для объекта аналога №2,3. В отчете нарушен пункт 5 ФСО № 3 «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 № 299.

8. Корректирующий показатель, примененный на основании справочника Индексы цен в строительстве (табл. 2.2, описана также на стр. 59) дублирует применение корректировки «Переход к текущим ценам» в рамках расчета рыночной стоимости объект оценки затратным подходом (стр. 59) и переход цен от Московских к ценам Пермского края, стр. 58. В отчете нарушен пункт 5 ФСО № 3 «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 № 299.

9. Оценщиком необоснованно применение корректировки «на учет специальных работ и оборудования (отопление, водоснабжение, канализация, слаботочные устройства)», вводимой при расчете рыночной стоимости объекта оценки затратным подходом, на стр. 63 (отсутствует ее описание). В отчете нарушен пункт 5 ФСО № 3 «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 № 299.

10. Физический износ здания (стр. 66-67) определен без фактического износа, указанного в техническом паспорте (стр. 106). В отчете нарушен пункт 5 ФСО № 3 «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 № 299.

11. На стр. 68 Отчета оценщиком описывается расчет функционального износа (устаревания) объекта. Его наличие оценщик обосновывает постоянным развитием научно-технического прогресса. В связи с развитием НТП требования к зданиям не будут меняться. На основании изложенного оценщиком не доказано наличие функционального износа. В отчете нарушен пункт 5 ФСО № 3 «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 № 299.

12. Отсутствует обоснование принятия коэффициента внешнего износа в размере 60 %, так как полученное среднее значение составляет 40% (напоминание расчета $(0,575/0,958)-1 = 0,40$), стр. 69. В отчете нарушен пункт 5 ФСО № 3 «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 № 299.

13. Оценщиком не приведен итоговый расчет рыночной стоимости объекта оценки, стр. 71 отчета. В отчете нарушен пункт 11 ФСО № 3 «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 № 299.

14. Не подтверждены даты предложения объектов-аналогов при расчете рыночной стоимости ЕОН. На стр. 47 Оценщиком указано, что объект аналог №1 предлагался к продаже в июле 2016, объект аналог №2 и №3 – в июне 2016. Согласно представленным Оценщиком скрин-шотам объявлений даты предложений объекта аналога №1 и №3 скрыты, имеется информация о продлении объявлений – 13 и 21 ноября 2015 года. Сведения о дате предложения объекта аналога №2 в объявлении отсутствует, стр. 76-78. В отчете нарушен пункт 11 ФСО № 3 «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 № 299.

15. Объявления о продаже земельных участков (стр. 85) не подтверждают категорию земель объектов-аналогов. Следовательно, на основании чего оценщиком сделан вывод об их отнесении к категории земель населенных пунктов неизвестно. В отчете нарушен пункт 11 ФСО № 3 «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 № 299.

16. В отчете отсутствует скрин-шот, подтверждающий стоимость по состоянию на 01.01.2016 (нет титульного листа справочника КО-Инвест), стр. 57 отчета. В отчете нарушен пункт 11 ФСО № 3 «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 № 299.

15. Объекты-аналоги, подобранные для расчета рыночной стоимости земельного участка не являются таковыми для земельного участка, на котором расположен объект оценки по разрешенному использованию объектов аналогов. Описание объектов-аналогов приведено на стр. 36, табл. 3.5.4, из которой следует, что объект аналог №2 относится к коммерческой недвижимости (АЗС Кемпинг), Сведения о разрешенном использовании объект аналог №3 отсутствуют. 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

Секретарь комиссии

(подпись)
(подпись)

Чернявская Е.В.

(фамилия, инициалы)

Шаврина И.М.

(фамилия, инициалы)

КОПИЯ ВЕРНА

И.М. ШАВРИНА



**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 11 декабря 2018 года

№ 1227

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 11.12.2018, рассмотрела поступившее в комиссию 26.11.2018 от Балахниной Татьяны Кадиоровны, являющейся представителем Государственного бюджетного учреждения здравоохранения Пермского края "Медсанчасть № 9 им. М.А. Тверье", 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	59:01:4410760:562
местоположение (адрес)	Пермский край, г. Пермь, Индустриальный район, ул. Братьев Игнатовых

поданное на основании установления рыночной стоимости объекта недвижимости (далее – заявление), в размере 22 502 000,00 руб. (двадцать два миллиона пятьсот две тысячи рублей 00 копеек) по состоянию на 08.05.2014 (далее – рыночная стоимость объекта недвижимости) в отчете об оценке от 06.11.2018 №1105 (далее – отчет об оценке), составленном оценщиком (далее – оценщик, составивший отчет об оценке);

Красавиным Павлом
Андреевичем
Фамилия, имя, отчество
оценщика

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

Свидетельство
от 30.11.2015 №735
Реквизиты документа,
подтверждающего членство оценщика в
саморегулируемой организации

Косажихиным
Дмитрием
Вильямовичем
Фамилия, имя, отчество
оценщика

Некоммерческое партнерство
Саморегулируемая организация
«Деловой Союз Оценщиков»
Наименование саморегулируемой
организации оценщиков, членом которой
является оценщик

Свидетельство
от 15.09.2011 №409
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 31 638 916,82 руб. (тридцать один миллион шестьсот тридцать восемь тысяч девятьсот шестнадцать рублей 82 копейки) по состоянию на 08.05.2014, отраженной в Акте определения кадастровой стоимости от 08.05.2014 № 2122 (далее – кадастровая стоимость объекта недвижимости), составляет более 30 процентов, а именно 29 (двадцать девять) 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 объема доступных оценщику рыночных данных об объектах в разделе отчета «Анализ рынка» (стр. 45 отчета) не приведены правила их отбора, и, соответственно, не обоснован отбор трех аналогов, используемых при расчете рыночной стоимости (стр. 52 отчета). В отчете нарушен подпункт «в» пункта 22 ФСО № 7 «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 25.09.2014 № 611.

2. В рамках Сравнительного подхода оценщиком были подобраны объекты аналогии №№2,3 с видом разрешенного использования – жилой дом, многоквартирные жилые дома (стр. 52), при этом в обосновании корректировки на «вид разрешенного использования» оценщик относит объект оценки к коммерческой недвижимости, 56. Таким образом, обоснование корректировки является некорректным. В отчете нарушены подпункты «а», «б» пункта 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 №№1,3 – октябрь, июнь 2012 год, что неактуально на дату оценки – май 2014 год. Таким образом, выбранные объекты-аналоги, в рамках сравнительного подхода, подобраны оценщиком некорректно. Копии документов, предоставленных Заказчиком для проведения оценки, не подписаны уполномоченным на то лицом и не заверены в установленном порядке (стр. 75, 77-79). В отчете нарушен пункт 12 ФСО № 3 «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 № 299. В отчете нарушены подпункты «а», «б» пункта 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

Чернявская Е.В.

(фамилия, инициалы)

Шаврина И.М.

(фамилия, инициалы)



**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 13 ноября 2018 года

№ 1115

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	Гончаров Николай Николаевич	Министр по управлению имуществом и земельным отношениям Пермского края
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 13.11.2018, рассмотрела поступившее в комиссию 31.10.2018 от Веснина Андрея Анатольевича, 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	59:01:3911638:38
местоположение (адрес)	Пермский край, г. Пермь, Мотовилихинский район, ул. Целинная, 106а

поданное на основании установления рыночной стоимости объекта недвижимости (далее – заявление), в размере 1 733 000,00 руб. (один миллион семьсот тридцать три тысячи рублей 00 копеек) по состоянию на 20.10.2015 (далее – рыночная стоимость объекта недвижимости) в отчете об оценке от 25.10.2018 №1165/10/18-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 1 733 000,00 руб. (один миллион семьсот тридцать три тысячи рублей 00 копеек) по состоянию на 20.10.2015, отраженной в Акте определения кадастровой стоимости от 20.10.2015 № 59-0-1-41/3001/2015-14066/1 (далее – кадастровая стоимость объекта недвижимости), составляет более 30 процентов, а именно 80 (восемьдесят) 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 аналитическом обзоре рынка недвижимости отсутствуют раздел: 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. Ни одна из приведенных на стр. 34 сделок не относится к рынку коммерческой недвижимости (объект оценки – земельный участок под магазины (не более 400 кв.м), относящийся к рынку коммерческой недвижимости). Таким образом, диапазон цен, указанный оценщиком как возможный для рыночной стоимости объекта оценки не является таковым. В отчете нарушены пункт 11 ФСО № 7 «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 25.09.2014 № 611.

2. Объект-аналог № 1 не является таковым для объекта оценки, поскольку на земельном участке, являющимся аналогом имеется здание. Объект оценки оценивается как условно свободный. Аналогичное замечание в отношении объекта аналога №3. 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. Не представляется возможным установить достоверность источников используемой информации, позволяющие делать выводы об авторстве соответствующей информации и дате ее подготовки. Копии приложенных материалов и распечаток не просматриваются стр. 72, 74, 76, 77. В отчете нарушен пункт 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.

Председатель комиссии

Секретарь комиссии

КОПИЯ ВЕРНА

И М Шаврина

Чернявская Е.В.

(фамилия, инициалы)

Шаврина И.М.

(фамилия, инициалы)



**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 15 января 2018 года

№ 42

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 15.01.2018, рассмотрела поступившее в комиссию 26.12.2018 от Долматова Владимира Сергеевича, 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	59:11:0010237:27
местоположение (адрес)	Пермский край, г. Чусовой, ул. Механическая, д. 11

поданное на основании установления рыночной стоимости объекта недвижимости (далее – заявление), в размере 1 067 640,00 руб. (один миллион шестьдесят семь тысяч шестьсот сорок рублей 00 копеек) по состоянию на 01.01.2013 (далее – рыночная стоимость объекта недвижимости) в отчете об оценке от 15.11.2018 № 72/18 (далее – отчет об оценке), составленном оценщиком (далее – оценщик, составивший отчет об оценке);

Сюкосевым Денисом
Сергеевичем
Фамилия, имя, отчество
оценщика

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

Свидетельство
от 14.11.2000 №077
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 3 405 308,28 руб. (три миллиона четыреста пять тысяч триста восемь рублей 28 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 69 (шестьдесят девять) 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. Согласно фотографиям, представленным в отчете на стр. 17-20 текущее использование земельных участков с кадастровыми номерами 59:11:0010237:27, 59:11:0010237:28 – производственного назначения. Текущее использование земельного участка с кадастровым номером 59:11:0010237:29 – коммерческое. Однако, на стр. 21-25 оценщик в описании количественных и качественных характеристик указал текущее использование земельного участка с кадастровым номером 59:11:0010237:28, 59:11:0010237:29 – производственного назначения, 59:11:0010237:27 – коммерческое. Таким образом, информация о текущем использовании объектов оценки вводит в заблуждение. В отчете нарушен пункт 5 ФСО № 3 «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 № 299.

2. В рамках Сравнительного подхода на стр.81 отчета оценщик указал, что дата оферты объекта аналога № 1 и № 3 актуальна на дату оценки. Однако, согласно источнику информации по данным объектам дата предложения - ноябрь 2012 год, дата оценки - 01.01.2013. Таким образом, корректировка на дату продажи должна быть применена. Аналогично на стр. 133 для объекта аналога № 1 дата предложения - октябрь 2012 год. В отчете нарушен подпункт «д» пункта 22 ФСО № 7 «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 25.09.2014 № 611.

3. В рамках Сравнительного подхода оценщик указал вид передаваемого права объекта аналога №3- собственность (стр. 133 отчета). Однако, согласно данным публично-кадастровой карты, приведенным в отчете форма собственности объекта аналога №3 – собственность публично-правовых образований (стр. 112-115 отчета). Таким образом, корректировка по данному фактору различия в отчете должна быть применена. В отчете нарушен подпункт «д» пункта 22 ФСО № 7 «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 25.09.2014 № 611.

4. В качестве объекта аналога №3 в рамках Сравнительного подхода оценщиком выбран объект, расположенный в селе Култаево Пермского района, тогда как объект оценки расположен в городе Чусовой (стр. 81 отчета). В обосновании корректировки на местоположение оценщик применил корректировку на разницу развития рынка недвижимости между районами, в которых расположены объекты аналоги. Однако, характер прилегающей территории объекта оценки и сопоставимых объектов существенно отличается (город-село). Следовательно, степень развитости инфраструктуры, транспортные потоки, близость к центрам деловой активности, степень престижности того или иного микрорайона города между объектом оценки и объектами аналогами будут различными. Таким образом, учитывая, что местоположение объекта является одним из основных ценообразующих факторов, выбранный оценщиком объект аналог №3 некорректный. Аналогично на стр. 133 объекты аналоги №№ 1,3,4,5 расположены посёлке Мулянка, селе Лобаново, Култаево, Фролы. В отчете нарушены подпункты «а», «б» пункта 22 ФСО № 7 «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 25.09.2014 № 611.

5. Копии документов, предоставленных Заказчиком для проведения оценки, не подписаны уполномоченным на то лицом и не заверены в установленном порядке (стр. 175-216). В отчете нарушен пункт 12 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

(подпись)
(подпись)

Чернявская Е.В.

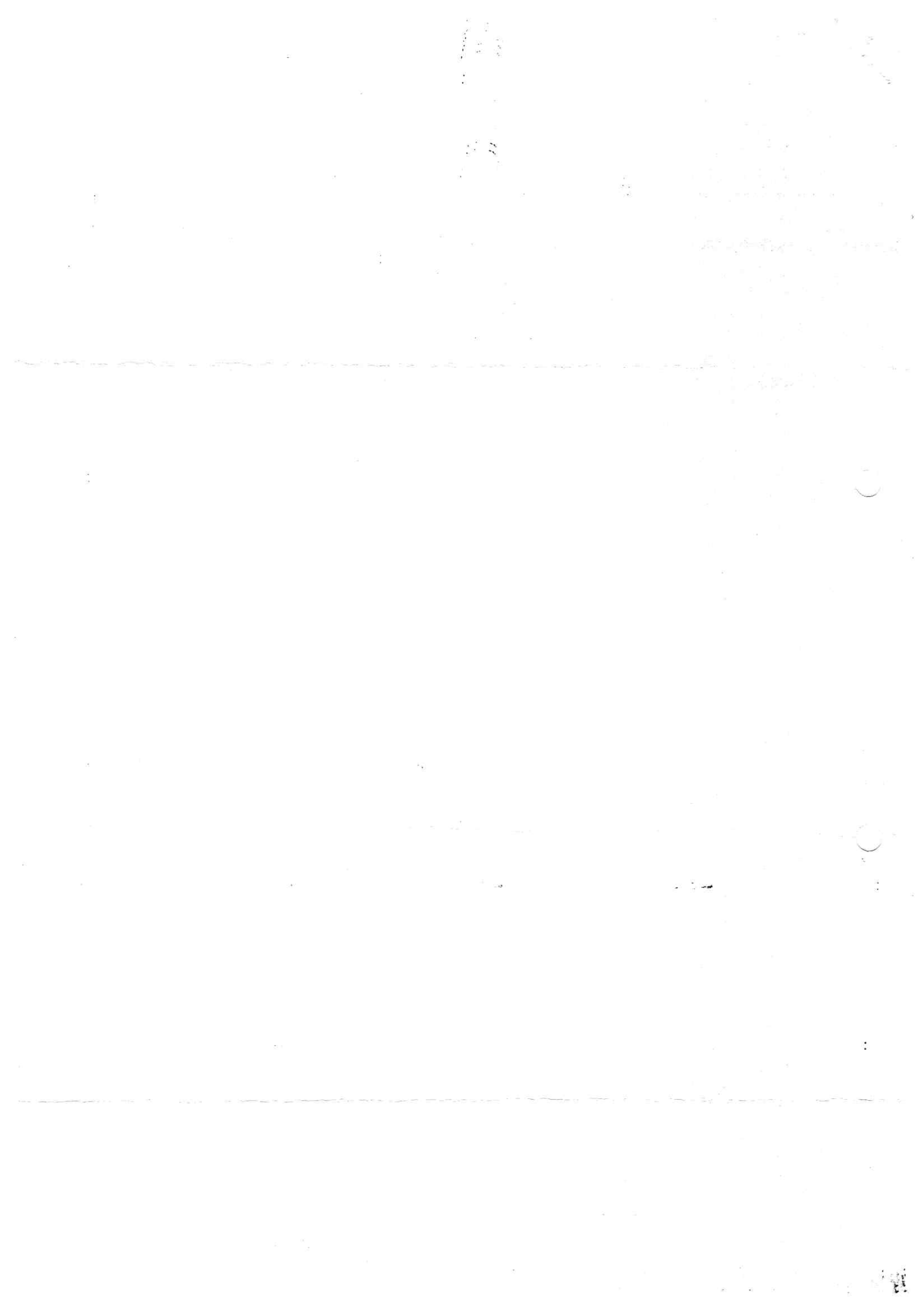
(фамилия, инициалы)

Шаврина И.М.

(фамилия, инициалы)

КОПИЯ ВЕРНА

И.М. ШАВРИНА





**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 15 января 2018 года

№ 43

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 15.01.2018, рассмотрела поступившее в комиссию 26.12.2018 от Долматова Владимира Сергеевича, 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	59:11:0010237:28
местоположение (адрес)	Пермский край, г. Чусовой, ул. Механическая, д. 11

поданное на основании установления рыночной стоимости объекта недвижимости (далее – заявление), в размере 370 200,00 руб. (триста семьдесят тысяч двести рублей 00 копеек) по состоянию на 01.01.2013 (далее – рыночная стоимость объекта недвижимости) в отчете об оценке от 15.11.2018 №72/18(далее – отчет об оценке), составленном оценщиком (далее – оценщик, составивший отчет об оценке);

Сюко세вым Денисом
Сергеевичем

Фамилия, имя, отчество
оценщика

Некоммерческое партнерство
Саморегулируемая организация
«Свободный оценочный
департамент»

Наименование саморегулируемой организации
оценщиков, членом которой является оценщик

Свидетельство
от 14.11.2000 №077

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 5 249 438,04 руб. (пять миллионов двести сорок девять тысяч четыреста тридцать восемь рублей 4 копейки) 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 93 (девяносто 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. Согласно фотографиям, представленным в отчете на стр. 17-20 текущее использование земельных участков с кадастровыми номерами 59:11:0010237:27, 59:11:0010237:28 – производственного назначения. Текущее использование земельного участка с кадастровым номером 59:11:0010237:29 – коммерческое. Однако, на стр. 21-25 оценщик в описании количественных и качественных характеристик указал текущее использование земельного участка с кадастровым номером 59:11:0010237:28, 59:11:0010237:29 – производственного назначения, 59:11:0010237:27 – коммерческое. Таким образом, информация о текущем использовании объектов оценки вводит в заблуждение. В отчете нарушен пункт 5 ФСО № 3 «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 № 299.

2. В рамках Сравнительного подхода на стр.81 отчета оценщик указал, что дата оферты объекта аналога № 1 и № 3 актуальна на дату оценки. Однако, согласно источнику информации по данным объектам дата предложения - ноябрь 2012 год, дата оценки - 01.01.2013. Таким образом, корректировка на дату продажи должна быть применена. Аналогично на стр. 133 для объекта аналога № 1 дата предложения - октябрь 2012 год. В отчете нарушен подпункт «д» пункта 22 ФСО № 7 «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 25.09.2014 № 611.

3. В рамках Сравнительного подхода оценщик указал вид передаваемого права объекта аналога №3- собственность (стр. 133 отчета). Однако, согласно данным публично-кадастровой карты, приведенным в отчете форма собственности объекта аналога №3 – собственность публично-правовых образований (стр. 112-115 отчета). Таким образом, корректировка по данному фактору различия в отчете должна быть применена. В отчете нарушен подпункт «д» пункта 22 ФСО № 7 «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 25.09.2014 № 611.

4. В качестве объекта аналога №3 в рамках Сравнительного подхода оценщиком выбран объект, расположенный в селе Култаево Пермского района, тогда как объект оценки расположен в городе Чусовой (стр. 81 отчета). В обосновании корректировки на местоположение оценщик применил корректировку на разницу развития рынка недвижимости между районами, в которых расположены объекты аналоги. Однако, характер прилегающей территории объекта оценки и сопоставимых объектов существенно отличается (город-село). Следовательно, степень развитости инфраструктуры, транспортные потоки, близость к центрам деловой активности, степень престижности того или иного микрорайона города между объектом оценки и объектами аналогами будут различными. Таким образом, учитывая, что местоположение объекта является одним из основных ценообразующих факторов, выбранный оценщиком объект аналог №3 некорректный. Аналогично на стр. 133 объекты аналоги №№ 1,3,4,5 расположены посёлке Мулянка, селе Лобаново, Култаево, Фролы. В отчете нарушены подпункты «а», «б» пункта 22 ФСО № 7 «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 25.09.2014 № 611.

5. Копии документов, предоставленных Заказчиком для проведения оценки, не подписаны уполномоченным на то лицом и не заверены в установленном порядке (стр. 175-216). В отчете нарушен пункт 12 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

(подпись)
(подпись)

Чернявская Е.В.

(фамилия, инициалы)

Шаврина И.М.

(фамилия, инициалы)

КОПИЯ ВЕРНА

И.М. ШАВРИНА



**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 15 января 2018 года

№ 44

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 15.01.2018, рассмотрела поступившее в комиссию 26.12.2018 от Долматова Владимира Сергеевича, 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	59:11:0010237:29
местоположение (адрес)	Пермский край, г. Чусовой, ул. Механическая, д. 11

поданное на основании установления рыночной стоимости объекта недвижимости (далее – заявление), в размере 262 475,00 руб. (двести шестьдесят две тысячи четыреста семьдесят пять рублей 00 копеек) по состоянию на 01.01.2013 (далее – рыночная стоимость объекта недвижимости) в отчете об оценке от 15.11.2018 № 72/18 (далее – отчет об оценке), составленном оценщиком (далее – оценщик, составивший отчет об оценке);

Сюкосёвым Денисом
Сергеевичем
Фамилия, имя, отчество
оценщика

Некоммерческое партнерство
Саморегулируемая организация
«Свободный оценочный
департамент»

Наименование саморегулируемой организации
оценщиков, членом которой является оценщик

Свидетельство
от 14.11.2000 №077
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 3 721 897,08 руб. (три миллиона семьсот двадцать одна тысяча восемьсот девяносто семь рублей 8 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 93 (девяносто 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. Согласно фотографиям, представленным в отчете на стр. 17-20 текущее использование земельных участков с кадастровыми номерами 59:11:0010237:27, 59:11:0010237:28 – производственного назначения. Текущее использование земельного участка с кадастровым номером 59:11:0010237:29 – коммерческое. Однако, на стр. 21-25 оценщик в описании количественных и качественных характеристик указал текущее использование земельного участка с кадастровым номером 59:11:0010237:28, 59:11:0010237:29 – производственного назначения, 59:11:0010237:27 – коммерческое. Таким образом, информация о текущем использовании объектов оценки вводит в заблуждение. В отчете нарушен пункт 5 ФСО № 3 «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 № 299.

2. В рамках Сравнительного подхода на стр.81 отчета оценщик указал, что дата оферты объекта аналога № 1 и № 3 актуальна на дату оценки. Однако, согласно источнику информации по данным объектам дата предложения - ноябрь 2012 год, дата оценки - 01.01.2013. Таким образом, корректировка на дату продажи должна быть применена. Аналогично на стр. 133 для объекта аналога № 1 дата предложения - октябрь 2012 год. В отчете нарушен подпункт «д» пункта 22 ФСО № 7 «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 25.09.2014 № 611.

3. В рамках Сравнительного подхода оценщик указал вид передаваемого права объекта аналога №3- собственность (стр. 133 отчета). Однако, согласно данным публично-кадастровой карты, приведенным в отчете форма собственности объекта аналога №3 – собственность публично-правовых образований (стр. 112-115 отчета). Таким образом, корректировка по данному фактору различия в отчете должна быть применена. В отчете нарушен подпункт «д» пункта 22 ФСО № 7 «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 25.09.2014 № 611.

4. В качестве объекта аналога №3 в рамках Сравнительного подхода оценщиком выбран объект, расположенный в селе Култаево Пермского района, тогда как объект оценки расположен в городе Чусовой (стр. 81 отчета). В обосновании корректировки на местоположение оценщик применил корректировку на разницу развития рынка недвижимости между районами, в которых расположены объекты аналоги. Однако, характер прилегающей территории объекта оценки и сопоставимых объектов существенно отличается (город-село). Следовательно, степень развитости инфраструктуры, транспортные потоки, близость к центрам деловой активности, степень престижности того или иного микрорайона города между объектом оценки и объектами аналогами будут различными. Таким образом, учитывая, что местоположение объекта является одним из основных ценообразующих факторов, выбранный оценщиком объект аналог №3 некорректный. Аналогично на стр. 133 объекты аналоги №№ 1,3,4,5 расположены посёлке Мулянка, селе Лобаново, Култаево, Фролы. В отчете нарушены подпункты «а», «б» пункта 22 ФСО № 7 «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 25.09.2014 № 611.

5. Копии документов, предоставленных Заказчиком для проведения оценки, не подписаны уполномоченным на то лицом и не заверены в установленном порядке (стр. 175-216). В отчете нарушен пункт 12 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

(подпись)
(подпись)

Чернявская Е.В.

(фамилия, инициалы)

Шаврина И.М.

(фамилия, инициалы)

КОПИЯ ВЕРНА

И.М. ШАВРИНА

