



**МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

**ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(РОСРЕЕСТР)**

Управление федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии по Рязанской области
(Управление Росреестра по Рязанской области)

Комиссия по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой
стоимости при Управлении Росреестра по Рязанской области

390000, г.Рязань, Право-Лыбедская ул.,35,
тел. (4912) 21-11-43, факс: (4912) 25-61-59
E-mail: rosreestr62@mail.atlas-ryazan.ru

РЕШЕНИЕ

Комиссии по рассмотрению споров о результатах
определения кадастровой стоимости, созданной на основании приказа
Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от
19.12.2011г. №П/513 в Рязанской области при Управлении Федеральной службы
государственной регистрации, кадастра и картографии по Рязанской области
(Управление Росреестра по Рязанской области) (далее – комиссия)

от 28 мая 2015 года

г. Рязань

№ 39

Комиссия в составе:

Председатель:	Пыртиков С.А.	-	заместитель руководителя Управления Росреестра по Рязанской области
Заместитель Председателя:	Лобачева Е.В.	-	начальник отдела филиала ФГБУ «ФКП Росреестра» по Рязанской области заместитель председателя комиссии
Секретарь:	Мартынова М.К.	-	главный специалист – эксперт Управления Росреестра по Рязанской области

ПРИСУТСТВОВАЛИ:

Члены комиссии:

Шевченко М.А. - Представитель национального совета по оценочной
деятельности

на заседании, проведенном « 28 » мая 2015 г.,
рассмотрела поступившее в комиссию «07» мая 2015 г. от ЗАО «Торфагрегат»
заявление о пересмотре результатов определения кадастровой стоимости объекта
недвижимости, в отношении которого оспариваются результаты определения кадастровой
стоимости (далее – объект недвижимости):



Дата 01.06.2015

Подпись

М.К. Мартынова

Кадастровый номер ЗУ и адрес	Рыночная стоимость объекта недвижимости (руб.)
62:29:0060035:52 г. Рязань, пос. Мехзавода, 16.	53 523 924,18 (пятьдесят три миллиона пятьсот двадцать три тысячи девятьсот двадцать четыре рубля восемнадцать копеек).

по состоянию на 01 января 2013 года (далее – рыночная стоимость объекта недвижимости) в отчете об оценке рыночной стоимости земельного участка от 08.04.2015 № 10962-1 (далее – отчет об оценке), составленном оценщиком (далее – оценщик, составивший отчет об оценке):

Михайлова Валентина
Владимировна
фамилия, имя, отчество
оценщика

НП «Межрегиональный союз
оценщиков» наименование
саморегулируемой
организации оценщиков, членом
которой является оценщик

Свидетельство о членстве в
саморегулируемой организации
оценщиков
№ 1078
реквизиты документа,
подтверждающего членство оценщика
в саморегулируемой организации
оценщиков

Заявителем представлено в комиссию **положительное экспертное заключение:**

360/02-15 (номер экспертного заключения)	17.04.2015. (дата составления экспертного заключения)	НП «Межрегиональный союз оценщиков» (наименование саморегулируемой организации оценщиков, экспертом которой подготовлено экспертное заключение)	Довбня Андрей Владимирович (фамилия, имя, отчество эксперта саморегулируемой организации оценщиков, подготовившего экспертное заключение)
---	--	--	---

о соответствии отчета об оценке требованиям законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности, в том числе требованиям Федерального закона от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки и других актов уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, требованиям стандартов и правил оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является оценщик, составивший отчет об оценке (далее – положительное экспертное заключение).

В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:

отличие рыночной стоимости объекта недвижимости от кадастровой стоимости объекта недвижимости, определенной в размере 120 900 538,44 рублей (сто двадцать миллионов девятьсот тысяч пятьсот тридцать восемь рублей сорок четыре копейки) по состоянию на 01.01.2013 года указанной в отчете об определении кадастровой стоимости от 6 сентября 2013 года № 62-1 об определении кадастровой стоимости земельных участков в составе земель населенных пунктов Рязанской области по состоянию на 01.01.2013 года, и утвержденной Постановлением Министерства имущественных и земельных отношений Рязанской области от 14.10.2013 № 10-п «Об утверждении результатов определения кадастровой оценки земель населенных пунктов на территории Рязанской области» (далее - кадастровая стоимость объекта недвижимости) составляет более 30%, а именно - 56% (пятьдесят шесть процентов).

Оформление и содержание отчета не соответствует требованиям статьи 11 ФЗ 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. Нарушены требования ФСО №1:

– п. 20: Оценщик при проведении оценки обязан использовать затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке или обосновать отказ от использования того или иного подхода.

Оценщик вправе самостоятельно определять конкретные методы оценки в рамках применения каждого из подходов. В представленном Отчете использованы не все подходы.

2. Нарушены требования ФСО №7:

– п. 7: В отсутствие документально подтвержденных имущественных прав третьих лиц в отношении оцениваемого объекта недвижимости, ограничений (обременений), а также экологического загрязнения оценка объекта проводится исходя из предположения об отсутствии таких прав, ограничений (обременений) и загрязнений с учетом обстоятельств, выявленных в процессе осмотра, если в задании на оценку не указано иное.

– п. 8: Задание на оценку объекта недвижимости должно содержать следующую дополнительную к указанной в пункте 17 ФСО N 1 информацию:

состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии);

характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики (в представленном Отчете отсутствует);

– п. 29: При недостаточности рыночных данных, необходимых для реализации какого-либо из подходов к оценке недвижимости в соответствии с требованиями настоящего Федерального стандарта оценки и ФСО N 1, ФСО N 2, ФСО N 3, в рамках выбранного подхода на основе имеющихся данных рекомендуется указать ориентировочные значения (значение) оцениваемой величины, которые не учитываются при итоговом согласовании, но могут быть использованы в качестве поверочных к итоговому результату оценки недвижимости (в представленном Отчете отсутствует).

Представленный для рассмотрения отчет об оценке не соответствует требованиям законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности, в том числе требованиям Федерального закона от 29.07.1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки. Выводы, сделанные оценщиком относительно рыночной стоимости, не могут быть признаны достоверными.

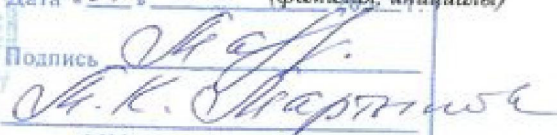
Представленное к рассмотрению положительное экспертное заключение от 23.03.2015 № 112/15 подготовленное НП «Межрегиональный союз оценщиков» соответствует требованиям, установленным к нему законодательством Российской Федерации.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:
Отклонить заявление.

Настоящее решение может быть оспорено в арбитражном суде.

Председатель комиссии
(лицо, замещающее
председателя комиссии)

Секретарь комиссии

 (подпись)	С.А. Пыртыков (фамилия, инициалы)
 (подпись)	КОПИЯ ВЕРНА М.К. Мартынова (фамилия, инициалы)
Дата 01.06	Подпись  М.К. Мартынова ФИО должностного лица

3





МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(РОСРЕЕСТР)

Управление федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии по Рязанской области
(Управление Росреестра по Рязанской области)

Комиссия по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой
стоимости при Управлении Росреестра по Рязанской области

390000, г.Рязань, Право-Лыбедская ул.,35,
тел. (4912) 21-11-43, факс: (4912) 25-61-59
E-mail: rosreestr62@mail.atlas-ryazan.ru

РЕШЕНИЕ

Комиссии по рассмотрению споров о результатах
определения кадастровой стоимости, созданной на основании приказа
Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от
19.12.2011г. №П/513 в Рязанской области при Управлении Федеральной службы
государственной регистрации, кадастра и картографии по Рязанской области
(Управление Росреестра по Рязанской области) (далее – комиссия)

от 28 мая 2015 года

г. Рязань

№ 38

Комиссия в составе:

Председатель:	Пыртиков С.А.	-	заместитель руководителя Управления Росреестра по Рязанской области
Заместитель Председателя:	Лобачева Е.В.	-	начальник отдела филиала ФГБУ «ФКП Росреестра» по Рязанской области заместитель председателя комиссии
Секретарь:	Мартынова М.К.	-	главный специалист – эксперт Управления Росреестра по Рязанской области

ПРИСУТСТВОВАЛИ:

Члены комиссии:

Шевченко М.А. - Представитель национального совета по оценочной
деятельности

на заседании, проведенном « 28 » мая 2015 г.,
рассмотрела поступившее в комиссию «07» мая 2015 г. от ЗАО «Торфагрегат»
заявление о пересмотре результатов определения кадастровой стоимости объекта
недвижимости, в отношении которого оспариваются результаты определения кадастровой
стоимости (далее – объект недвижимости):

Копия верна

Дата 01.06 2015 г.

Подпись М.К. Мартынова

ФМО личностного лица

Кадастровый номер ЗУ и адрес	Рыночная стоимость объекта недвижимости (руб.)
62:29:0060035:56 г.Рязань, пос.Мехзавода, 16.	2 469 445,8 (два миллиона четыреста шестьдесят девять тысяч четыреста сорок пять рублей восемьдесят копеек)

по состоянию на 01 января 2013 года (далее – рыночная стоимость объекта недвижимости) в отчете об оценке рыночной стоимости земельного участка от 08.04.2015 № 10962-2 (далее – отчет об оценке), составленном оценщиком (далее – оценщик, составивший отчет об оценке):

Михайлова Валентина
Владимировна
фамилия, имя, отчество
оценщика

НП «Межрегиональный союз
оценщиков» наименование
саморегулируемой
организации оценщиков, членом
которой является оценщик

Свидетельство о членстве в
саморегулируемой организации
оценщиков
№ 1078
реквизиты документа,
подтверждающего членство оценщика
в саморегулируемой организации
оценщиков

Заявителем представлено в комиссию положительное экспертное заключение:

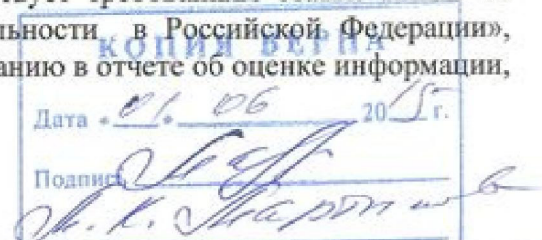
360/03-15 (номер экспертного заключения)	17.04.2015. (дата составления экспертного заключения)	НП «Межрегиональный союз оценщиков» (наименование саморегулируемой организации оценщиков, экспертом которой подготовлено экспертное заключение)	Довбня Андрей Владимирович (фамилия, имя, отчество эксперта саморегулируемой организации оценщиков, подготовившего экспертное заключение)
---	--	--	---

о соответствии отчета об оценке требованиям законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности, в том числе требованиям Федерального закона от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки и других актов уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, требованиям стандартов и правил оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является оценщик, составивший отчет об оценке (далее – положительное экспертное заключение).

В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:

отличие рыночной стоимости объекта недвижимости от кадастровой стоимости объекта недвижимости, определенной в размере 5 756 719,8 (два миллиона четыреста шестьдесят девять тысяч четыреста сорок пять рублей восемьдесят копеек) по состоянию на 01.01.2013 года указанной в отчете об определении кадастровой стоимости от 6 сентября 2013 года № 62-1 об определении кадастровой стоимости земельных участков в составе земель населенных пунктов Рязанской области по состоянию на 01.01.2013 года, и утвержденной Постановлением Министерства имущественных и земельных отношений Рязанской области от 14.10.2013 № 10-п «Об утверждении результатов определения кадастровой оценки земель населенных пунктов на территории Рязанской области» (далее - кадастровая стоимость объекта недвижимости) составляет более 30%, а именно - 57% (пятьдесят семь процентов).

Оформление и содержание отчета не соответствует требованиям статьи 11 ФЗ 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. Нарушены требования ФСО №1:

- п. 20: Оценщик при проведении оценки обязан использовать затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке или обосновать отказ от использования того или иного подхода.

Оценщик вправе самостоятельно определять конкретные методы оценки в рамках применения каждого из подходов. В представленном Отчете использованы не все подходы.

2. Нарушены требования ФСО №7:

- п.7: В отсутствие документально подтвержденных имущественных прав третьих лиц в отношении оцениваемого объекта недвижимости, ограничений (обременений), а также экологического загрязнения оценка объекта проводится исходя из предположения об отсутствии таких прав, ограничений (обременений) и загрязнений с учетом обстоятельств, выявленных в процессе осмотра, если в задании на оценку не указано иное.

- п. 8: Задание на оценку объекта недвижимости должно содержать следующую дополнительную к указанной в пункте 17 ФСО N 1 информацию:

состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии);

характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики (в представленном Отчете отсутствует);

- п. 29: При недостаточности рыночных данных, необходимых для реализации какого-либо из подходов к оценке недвижимости в соответствии с требованиями настоящего Федерального стандарта оценки и ФСО N 1, ФСО N 2, ФСО N 3, в рамках выбранного подхода на основе имеющихся данных рекомендуется указать ориентировочные значения (значение) оцениваемой величины, которые не учитываются при итоговом согласовании, но могут быть использованы в качестве проверочных к итоговому результату оценки недвижимости (в представленном Отчете отсутствует).

Представленный для рассмотрения отчет об оценке не соответствует требованиям законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности, в том числе требованиям Федерального закона от 29.07.1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки. Выводы, сделанные оценщиком относительно рыночной стоимости, не могут быть признаны достоверными.

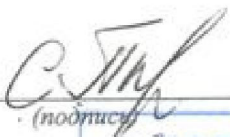
Представленное к рассмотрению положительное экспертное заключение от 23.03.2015 № 112/15 подготовленное НП «Межрегиональный союз оценщиков» соответствует требованиям, установленным к нему законодательством Российской Федерации.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:
Отклонить заявление.

Настоящее решение может быть оспорено в арбитражном суде.

Председатель комиссии
(лицо, замещающее
председателя комиссии)

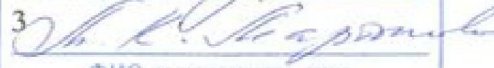
Секретарь комиссии


(подпись) **С.А. Пыртиков**
(фамилия, инициалы)

КОПИЯ ВЕРНА


(подпись) **М.К. Мартынова**
(фамилия, инициалы)

Дата **04.06**

Подпись 
3 
ФИО должностного лица