



Общественная
палата
Тюменской
области

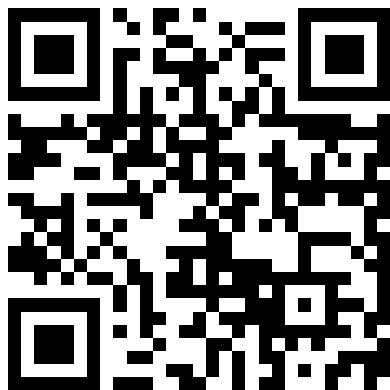


ТОРГОВО-
ПРОМЫШЛЕННАЯ
ПАЛАТА
ТЮМЕНСКОЙ
ОБЛАСТИ

НАУЧНО-ПРАКТИЧЕСКАЯ КОНФЕРЕНЦИЯ

АКТУАЛЬНАЯ ПРАКТИКА И НОВЫЕ МЕТОДИКИ СУДЕБНОЙ ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ЭКСПЕРТИЗЫ

ПРАКТИКА ИЗМЕНЕНИЯ КАДАСТРОВОЙ СТОИМОСТИ В СУДЕБНОМ И ДЕКЛАРАТИВНОМ ПОРЯДКЕ НА ПРИМЕРЕ ПОИСКОВО-РАЗВЕДОЧНОЙ СКВАЖИНЫ



ПЕЧКИН СЕРГЕЙ АЛЕКСАНДРОВИЧ

Квалифицированный оценщик 1 категории
Директор ООО «Палата профессиональной оценки»
Эксперт СРО оценщиков «Экспертный совет»

Юрист, сертифицированный судебный эксперт
Директор АНО «Центр судебных экспертиз «Сибирь»
Член Союза судебных экспертов «Экспертный совет»



+7 909 191 93 48



ExpertPechkin@yandex.ru



sudsovet.ru/experts/pechkin/

ВОПРОСЫ ДЛЯ ОБСУЖДЕНИЯ

- 1. ПРИЧИНА ПЕРЕСМОТРА КАДАСТРОВОЙ СТОИМОСТИ**
- 2. ИЗУЧЕНИЕ ОТЧЕТА О КАДАСТРОВОЙ ОЦЕНКЕ**
- 3. СВЕДЕНИЯ О ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ХАРАКТЕРИСТИКАХ**
- 4. УТОЧНЕНИЕ ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ХАРАКТЕРИСТИК**
- 5. СОСТАВЛЕНИЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ**
- 6. ЭКСПЕРТНАЯ ИНИЦИАТИВА п.20 ФСО №7**
- 7. УСТАНОВЛЕНИЕ КАДАСТРОВОЙ В РАЗМЕРЕ РЫНОЧНОЙ**
- 8. ПОДАЧА ИСКОВОГО ЗАЯВЛЕНИЯ**
- 9. РАБОТА С ДОКАЗАТЕЛЬНОЙ БАЗОЙ**
- 10. ВЗЫСКАНИЕ СУДЕБНЫХ РАСХОДОВ**
- 11. УСТРАНЕНИЕ ПРИЧИН СПОРНОЙ СИТУАЦИИ**
- 12. СПРАВЕДЛИВАЯ БАЗА НАЛОГООБЛОЖЕНИЯ**

1. ПРИЧИНА ПЕРЕСМОТРА КАДАСТРОВОЙ СТОИМОСТИ

МИНФИН РОССИИ
ФЕДЕРАЛЬНАЯ НАЛОГОВАЯ СЛУЖБА
УФНС РОССИИ ПО ТЮМЕНСКОЙ ОБЛАСТИ

МЕЖРАЙОННАЯ ИНСПЕКЦИЯ
ФЕДЕРАЛЬНОЙ НАЛОГОВОЙ СЛУЖБЫ № 6
ПО ТЮМЕНСКОЙ ОБЛАСТИ
(Межрайонная ИФНС России № 6 по Тюменской области)
ул. Малыгина, д. 54, г. Тюмень
Тюменская область, 625048
Телефон: (83452) 40-48-49; Телефакс: (83452) 40-35-94
www.nalog.ru

Рыбину Андрею Сергеевичу

04.12.2019 № 04-16/019203

На № _____

Г О направлении ответа на заявление¹

Уважаемый Андрей Сергеевич!

Межрайонная ИФНС России № 6 по Тюменской области (далее – Инспекция) на Ваше заявление от 08.11.2019 г. вх. № 023477 сообщает, что по сведениям, поступившим в инспекцию из Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Тюменской области на Ваше имя зарегистрирован с 29.06.2012 г. объект имущества (разведочно - эксплуатационная скважина для водоснабжения) с кадастровым номером 72:17:0703001:1367 (доля в праве 7/20).

Объект имущества (разведочно - эксплуатационная скважина для водоснабжения) с кадастровым номером 72:17:0703001:1367 относится к линейным объектам.

В соответствии со ст. 401 Налогового Кодекса РФ линейные объекты не относятся к объектам налогообложения, в связи с чем, в базу инспекции внесены соответствующие изменения, произведен перерасчет налога на имущество физических лиц.

Инспекция приносит Вам свои извинения за доставленные неудобства.



МИНФИН РОССИИ
ФЕДЕРАЛЬНАЯ НАЛОГОВАЯ СЛУЖБА

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ НАЛОГОВОЙ СЛУЖБЫ ПО ТЮМЕНСКОЙ ОБЛАСТИ
(УФНС России по Тюменской области)

РЕШЕНИЕ

«24» декабря 2022 г.

№ 1390

г. Тюмень

При этом, следует отметить, что основание, по которому произведен перерасчет налога за 2020 год, а именно: «линейный объект в соответствии со ст.401 НК РФ не относится к объектам налогообложения», не соответствует действующему законодательству, в связи с чем, проведение Инспекцией уточненного перерасчета налога за 2020 год неправомерно.

В настоящее время основания для корректировки налоговых обязательств и проведения перерасчета налога (к доначислению) за 2020 год отсутствуют, поскольку в силу нормы п.2.1 ст. 52 НК РФ перерасчет, влекущий увеличение ранее уплаченных сумм невозможен.

Тогда как, налог на имущество физических лиц за 2019, 2021 год подлежит уплате в полном объеме (28 041 руб. и 33 9306 руб. соответственно), в связи с чем, отсутствуют основания для признания незаконным налоговое уведомление №11127015 от 01.09.2022 в части расчета и перерасчета налога на имущество с физических лиц в отношении объекта с КН 72:17:0703001:1367 за 2019г., 2021г.

2. ИЗУЧЕНИЕ ОТЧЕТА О КАДАСТРОВОЙ ОЦЕНКЕ

Описание аналогов							
№ аналога по сп	Назначение и общ.характеристика	Особенности конструктивного решения	Класс конструк тивной системы	Единица измерения	Стоимость за 1 ед. измерения руб.	Корректиру ющий коэффицие нт	Скорректирова нная стоимость, руб/ед.изм
Магистральные сети и транспорт. 2014 г.							
3.02.18 Скважины эксплуатационные							
M3.02.018.0001	Скважины эксплуатационные газовые, вертикальные, наклоннонаправленные, одноствольные и нагнетательные	Глубиной до 500 м	КС-12	1 м	25 685	1,000	25 685,00
M3.02.018.0002	Скважины эксплуатационные газовые, вертикальные, наклоннонаправленные, одноствольные и нагнетательные	Глубиной до 500-1000 м	КС-12	1 м	26 893	1,000	26 893,00
M3.02.018.0003	Скважины эксплуатационные газовые, вертикальные, наклоннонаправленные, одноствольные и нагнетательные	Глубиной до 1000-1500 м	КС-12	1 м	30 821	1,000	30 821,00
M3.02.018.0004	Скважины эксплуатационные газовые, вертикальные, наклоннонаправленные, одноствольные и нагнетательные	Глубиной до 1500-2500 м	КС-12	1 м	59 226	1,000	59 226,00
M3.02.018.0005	Скважины эксплуатационные газовые, вертикальные, наклоннонаправленные, одноствольные и нагнетательные	Глубиной до 2500-4500 м	КС-12	1 м	98 508	1,000	98 508,00
Сооружения Скважины колодцы Башни Прочие Башни Прочие в РВБОТЕ примечания индексы ВИ хар +							

3. СВЕДЕНИЯ О ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ХАРАКТЕРИСТИКАХ

3.2.18. Скважины эксплуатационные

СКВАЖИНЫ ЭКСПЛУАТАЦИОННЫЕ ГАЗОВЫЕ, ВЕРТИКАЛЬНЫЕ,
НАКЛОННОНАПРАВЛЕННЫЕ, ОДНОСТВОЛЬНЫЕ
И НАГНЕТАТЕЛЬНЫЕ

КС-12

КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ		ОБЪЕМ, м³	ПЛОЩАДЬ, м²	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ
М3.02.018.0001	Глубиной до 500 м				руб на 1 м	25 685
М3.02.018.0002	Глубиной до 500–1000 м				руб на 1 м	26 893
М3.02.018.0003	Глубиной до 1000–1500 м				руб на 1 м	30 821
М3.02.018.0004	Глубиной до 1500–2500 м				руб на 1 м	59 226
М3.02.018.0005	Глубиной до 2500–4500 м				руб на 1 м	98 508

3.2.

60

МАГИСТРАЛЬНЫЕ СЕТИ И ТРАНСПОРТ 2014

для условий строительства в Московской области, Россия

ИСПОЛЬЗОВАН УПСС ЭКСПЛУАТАЦИОННОЙ ГАЗОВОЙ СКВАЖИНЫ
для условий строительства в Московской области
с допущением об удовлетворительном / работоспособном состоянии объекта
БЕЗ УЧЕТА ФАКТИЧЕСКОГО ВОЗРАСТА.

4. УТОЧНЕНИЕ ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ХАРАКТЕРИСТИК

ГОСУДАРСТВЕННОЕ БЮДЖЕТНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ
ТЮМЕНСКОЙ ОБЛАСТИ «ЦЕНТР
КАДАСТРОВОЙ ОЦЕНКИ И ХРАНЕНИЯ
УЧЕТНО-ТЕХНИЧЕСКОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ»

ГЛАВНАЯ

ОБ УЧРЕЖДЕНИИ

ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ

ВОПРОС-ОТВЕТ

КОНТАКТЫ



Декларации о характеристиках объектов недвижимости

ПРИНИМАЮТСЯ декларации о характеристиках объектов недвижимости от правообладателей з
строительства.

БЛАНК ДЕКЛАРАЦИИ

ПРИМЕР ЗАПОЛНЕНИЯ ДЕКЛАРАЦИИ

СВЕДЕНИЯ

КАДАСТРОВАЯ ОЦЕНКА

Туры государственной кадастровой оценки

Декларации о характеристиках объектов недвижимости

Проекты отчетов и замечания к ним

Разъяснения по определению кадастровой стоимости

Рассмотрение заявлений об исправлении ошибок

Ежедневная кадастровая оценка

и акты об определении кадастровой стоимости

Установление кадастровой стоимости в размере рыночной стоимости

Декларация о характеристиках объекта недвижимости

Раздел 1

Общие сведения об объекте недвижимости, заявителе (представителе заявителя)

№ п/п	Наименование характеристики	Значение (описание) характеристики
1	Основные характеристики объекта недвижимости	
1.1	Вид объекта недвижимости (земельный участок, здание, помещение, сооружение, объект незавершенного строительства, машино-место)	Сооружение: разведочно-эксплуатационная скважина для водоснабжения
1.2	Кадастровый номер	72:17:0703001:1367

5. СОСТАВЛЕНИЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ

Скважина №3-Яр, пробурена с целью разведки территории на нефть в период с 1949 по 1953 годы на глубину 2509м.

При бурении, применялась первая советская буровая установка, УЗТМ-1М.

Опробование интервалов было осуществлено в 1952-1953 гг.

I- 1897-1810 м.

II- 1643-1635 м.

IIIa- 1534-1527 м.

III- 1502-1466 м

IV- 1230-1217 м.

V- 1166-1155 м.

Опробование водоносных пластов в пермо-триасовых и юрских отложениях показало их весьма слабую водообильность, в связи с чем практического интереса они не представляют.

Наибольший интерес представляет готеривский водоносный комплекс, так называемый IV объект в интервале 1230-1217м.

Сложен он крупно и среднезернистыми кварцевыми песками.

И водоносный пласт в барремских отложениях (V объект в интервале 1166-1155м.).

По химическому составу вода относится к хлоридно-натриевому типу.

Ниже интервалов перфорации, представляющих наибольший интерес, с целью постоянного разделения вышележащих пластов от нижележащих, установлены цементные мосты.

1352 метра для перекрытия интервалов перфорации 1534-1527 м. и 1502-1466 м.;

1506, 1594 метра для перекрытия интервала перфорации 1643-1635 м.;

1742 метра для перекрытия интервала перфорации 1897-1810 м.;

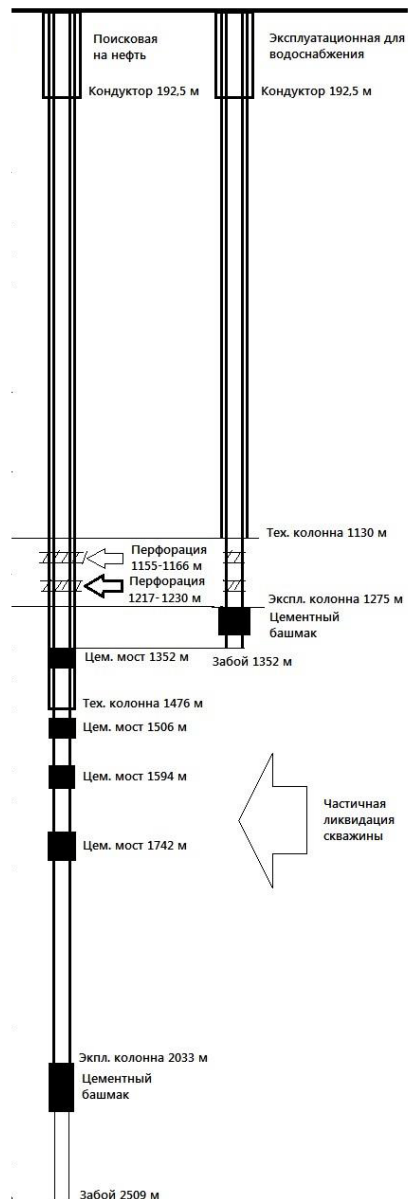
2033 метра башмак эксплуатационной колонны

В январе 1956 г. скважина передана Облздраву для эксплуатации.

С января 1956 года скважина непрерывно фонтанирует минеральной водой.



6. ЭКСПЕРТНАЯ ИНИЦИАТИВА п.20 ФСО №7



Рыночная стоимость земельного участка, застроенного объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства для внесения этой стоимости в государственный кадастр недвижимости оценивается исходя из вида фактического использования объекта.

Создание современного аналогичного объекта, обеспечивающего равноценную полезность не требует расходов на бурение в интервале от цементного моста 1352 метра до забоя поисковой скважины 2509 метров, так как водоносный комплекс, в скважине для водоснабжения, кадастровый номер 72:17:0703001:1367, вскрыт в только интервалах перфорации 1230-1217м. и 1166-1155м.

Цементный мост - это непроницаемая для нефти и воды перемычка внутри скважины. Установка цементных мостов является способом частичной ликвидации скважины (Ст. 26. Закона РФ от 21.02.1992 N 2395-1 «О недрах»).

Допускается принимать консервационные цементные мосты в качестве ликвидационных при условии, что мост перекрывает весь интервал перфорации и не менее чем на 50 м выше его (П. 1308. Приказа Ростехнадзора от 12.03.2013 N 101 «Об утверждении Федеральных норм и правил в области промышленной безопасности Правила безопасности в нефтяной и газовой промышленности» (Зарегистрировано в Минюсте России 19.04.2013 N 28222)).

Цементные мосты перекрывают все опробованные, не продуктивные интервалы перфорации и установлены выше их, боле чем на 50 м.

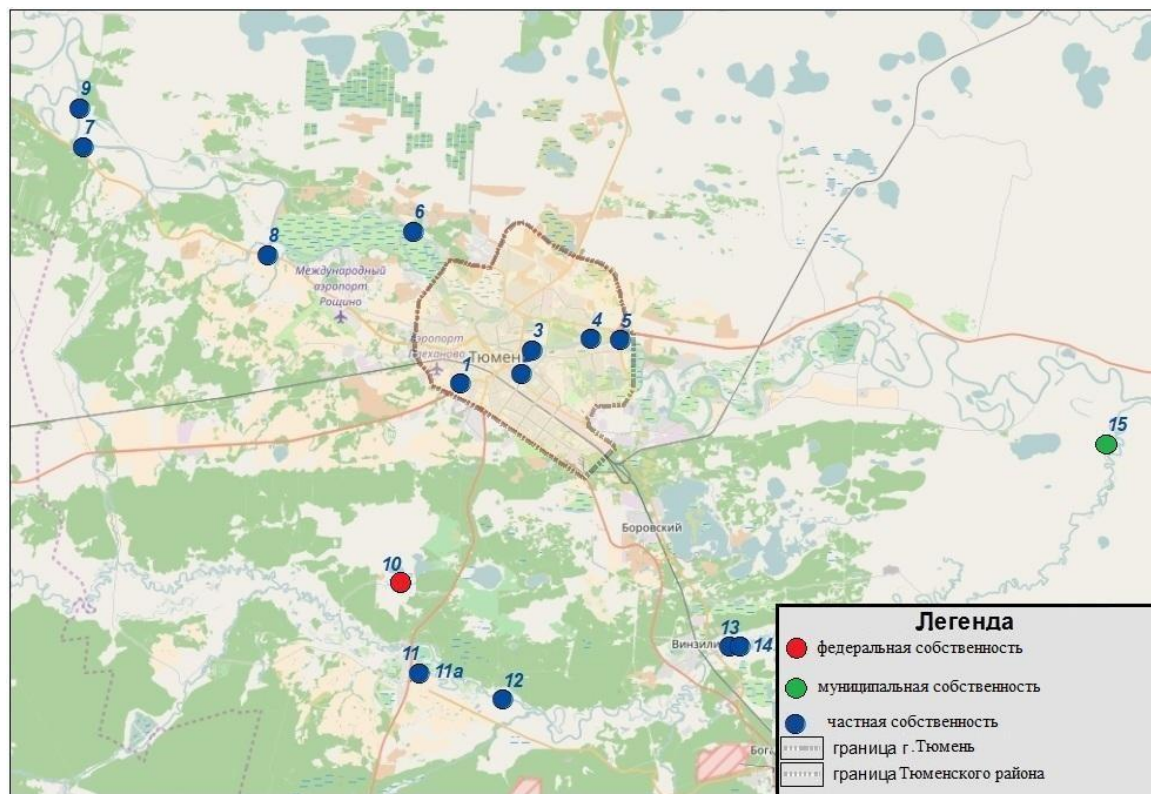
Фактически, поисковая скважина на нефть №3-Яр, пробуренная в 1953 году, ликвидирована ниже отметки 1352 метра.

Назначение скважины кадастровый номер 72:17:0703001:1367 установлено для водоснабжения.

Скважина для водоснабжения физически не может эксплуатироваться на полную глубину бурения 2509м.

Разбуривание существующих цементных мостов абсолютно экономически не целесообразно, так как ниже лежащие интервалы перфорации не продуктивны.

Действующие минеральные источники Тюменского района



1. Спортивно-оздоровительный комплекс «Дорожник»
2. МСЧ «Нефтяник»
3. Оздоровительный комплекс «Нептун»
4. База отдыха «Волна»
- 5. База отдыха «Яр»**
6. База отдыха «Верхний Бор»
7. Горячий источник «Советский»
8. Загородный клуб «Аван»
9. Санаторий «Геолог»
10. Центр реабилитации «Тараскуль»
11. Санаторий «Сибирь»
12. Семейный загородный клуб «Юный геолог»
13. Минеральный источник «Сосновый бор»
14. Санаторий-профилакторий «Хвойный»
15. Социально-оздоровительный центр граждан пожилого возраста и инвалидов «Красная гвоздика»

Характеристика минеральных источников Тюменского района

№ п/п	Источник	№ скважины	Глубина, м	Год бурения	Водо-пользователь	Местоположение	Темпера-тура, °С	Минера-лизация
1	Спортивно оздоровительный комплекс «Дорожник»	88-ОМ	1257	1988	ООО «СМУ Дорснаб»	г.Тюмень, ул. Магнитогорская, 11	32	7,2
2	МСЧ «Нефтяник»	3-Б	1322	1967	ООО МСЧ «Нефтяник»	г.Тюмень, ул.Шиллера, 12	37	7,3
3	Оздоровительный комплекс «Нептун»	3-Т	1237	1973	ЗАО «Блок комплект»	г.Тюмень, ул. Новгородская 10, ст.35	38	9,2
4	База отдыха «Волна»	18-Б	1271	1987	ООО «Волна»	Пос.Мыс, ул. Ермака, 2А	41	8,5
5	База отдыха «Яр»	3-ЯР	2509 (1352)	1953	ООО «Минводь»	пос.Яр, ул.Источник, 6	39	11,8
6	База отдыха «Верхний бор»	33-0309	1250	2010	ОАО База отдыха «Верхний Бор»	г.Тюмень, 11 км Салаирского тр.	39	7,5
7	Горячий источник «Советский»	5-Б-1	1224	2014	ООО «Источник»	Дер.Молчаново, 35 км Салаирского тр.	47,8	7,0
8	Загородный клуб «Аван»	1-ПК	1105	2008	ИП Краснов В.П.	С.Каменка, ул. Мира, 4	42	7,2
9	Санаторий «Геолог»	9-П	1259	1984	ООО «Санаторий «Геолог»	Дер.Коняшина, 39-км Салаирского тр, 6	48	6,6
10	Центр реабилитации «Тараскуль»	2-Б	1170	1961	ФГУ ЦРФСС РФ «Тараскуль»	пос. Тараскуль, ул. Санаторная, 10	37	6,2
		8-П	1553	1981			41	11,8
		7-Б	1253	1980		В консервации	32	7,1
11	Санаторий «Сибирь»	13-Б	1409	1987	ОАО «ЦВМиР «Сибирь»	Пос. Червишево, 19-км Червишевского тр.	24	7,5
		14-Б	1172	1987			24	8,0
12	Семейный загородный клуб «Юный Геолог»	12-П	1256	1986	ООО ДОК «Юный Геолог»	С. Онохино, 27-км Червишевского тр.	36	8
13	Минеральный источник «Сосновый бор»	29-ОМ	1270	1988	«Сосновый бор»	Пос.Винзили	40	13,2
14	Санаторий-профилакторий «Хвойный»	70-ОМ	1270	1988	ОАО «Транснефт ь-Сибирь»	Пос.Винзили, 27 км Ялуторовского тракта	38	13,0
15	Социально-оздоровительный центр граждан пожилого возраста и инвалидов «Красная гвоздика»	103-ОМ	1250	1989	АУ СОН ТО «Красная гвоздика»	дер. Криводанова, 35 км	30	18,0

Глубина эксплуатируемых термальных скважин Тюменского р-на, составляет от 1 105м до 1 553м, что является достаточным для бальнеологических целей.

Эксплуатационная глубина скважины №3-ЯР в 1 352 метра находится в среднем диапазоне.

Стоимость бурения нефтяных и водозаборных скважин

Средняя стоимость 1 метра эксплуатационного бурения скважин на нефтяных месторождениях Западной Сибири, полученная путем обобщения сведений об удельной стоимости бурения эксплуатационных скважин в период 2014 – 2016 гг. – примерно по одной сотне произвольно выбранных нефтяных месторождений более 20 нефтедобывающих предприятий Западной Сибири (ХМАО, ЯНАО, Томская область и юг Тюменской), приведенные в утвержденных проектных технологических документах на их разработку приведена в таблице¹.

Регион	Показатели	ННС			ГС		
		2014	2015	2016	2014	2015	2016
Западная Сибирь	Средняя стоимость, руб/м	16 978	16 107	19 238	24 121	24 927	27 762
	То же, %	100	95	113	100	103	115
	Число месторождений	27	39	37	24	34	31
	Число компаний	10	13	14	9	13	12
Тюменская область (с округами)	Средняя стоимость, руб/м	18 125	17 088	20 293	25 645	26 748	28 875
	То же, %	100	94	112	100	104	113
	Число месторождений	11	23	25	11	20	22
	Число компаний	4	9	9	4	9	9
ХМАО-Югра	Средняя стоимость, руб/м	15 646	16 107	19 376	24 392	26 863	29 732
	То же, %	100	103	124	100	110	122
	Число месторождений	5	18	17	5	15	15
	Число компаний	2	7	6	2	7	6
Томская область	Средняя стоимость, руб/м	15 715	14 603	16 840	21 726	22 125	24 700
	То же, %	100	93	107	100	102	114
	Число месторождений	10	15	11	7	13	8
	Число компаний	4	3	4	3	3	2

Проанализировав предложения по бурению скважин на воду по Тюменскому району можно сделать следующий вывод: Буровые компании Тюмени, положительно зарекомендовавшие себя на рынке, предлагают услуги по бурению скважин с материалами и работой по средней стоимости 1 погонного метра от:

- абиссинский колодец (до 10-15м) - от 2 100 руб./п.м.
- скважина на песок (около 30м) - от 2 500 руб./п.м.
- скважина на известняк (до 200м) - от 2 800 руб./п.м.
- **скважина на термальные воды (до 1500 м) – от 14 900 руб./п.м.**

¹ «Статья О стоимости эксплуатационного бурения на нефтяных месторождениях Западной Сибири» Специализированный журнал «Бурение и нефть» №05 (Май) 2017
<https://burneft.ru/archive/issues/2017-05/36>



11. РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ

Оценщик приводит обоснованное профессиональное суждение относительно стоимости объекта оценки, сформулированное на основе собранной информации и проведенных расчетов, с учетом допущений.

Рыночная стоимость объекта оценки - сооружения - разведочно-эксплуатационной скважины для водоснабжения, расположенной по адресу: Тюменская область, Тюменский район, с. Яр, ул. Источник №6, сооружение 1. Кадастровый номер 72:17:0703001:1367, без учета прав на земельный участок, на дату оценки 01 января 2016 года, составляет:
6 945 000 (Шесть миллионов девятьсот сорок пять тысяч) рублей.

Рыночная стоимость объекта оценки соответствует действительности и позволяет делать правильные выводы о характеристиках, исследовавшихся оценщиком при проведении оценки и определении итоговой величины стоимости объекта оценки, и принимать базирующиеся на этих выводах обоснованные решения.

Отчет содержит достаточное количество сведений, позволяющее квалифицированному специалисту, не участвовавшему в процессе оценки объекта оценки, понять логику и объем проведенного оценщиком исследования, убедиться в его соответствии заданию на оценку и достаточности для цели оценки.

Итоговая стоимость оцениваемого сооружения учитывает уникальные ценообразующие факторы объекта оценки, которые в полном объеме учтены в процессе оценки. Расчетный удельный показатель стоимости строительства оцениваемой скважины для водоснабжения составил 13 977 руб./п.м. - находится в рамках установленного рыночного диапазона.

7. УСТАНОВЛЕНИЕ КАДАСТРОВОЙ В РАЗМЕРЕ РЫНОЧНОЙ



Установление кадастровой стоимости объекта недвижимости в размере его рыночной стоимости

КТО МОЖЕТ ПОДАТЬ ЗАЯВЛЕНИЕ:

Юридические и физические лица, если кадастровая стоимость затрагивает права или обязанности этих лиц, а также органы государственной власти и органов местного самоуправления в отношении объектов недвижимости, находящихся в государственной или муниципальной собственности



ПЕРЕЙТИ К ПОДАЧЕ
ДЕКЛАРАЦИИ



РАЗДЕЛ

Заявление об установлении кадастровой стоимости объекта недвижимости в размере его рыночной стоимости

Прошу установить кадастровую стоимость объекта недвижимости в размере его рыночной стоимости, указанной в отчете об оценке рыночной стоимости объекта недвижимости, представленном с настоящим заявлением.

I. Общие сведения		
1.1	Кадастровый номер объекта недвижимости	72:17:0703001:1367
1.2	Реквизиты отчета об оценке рыночной стоимости объекта недвижимости (далее – Отчет)	Отчет об оценке рыночной стоимости от 16 февраля 2023 года № 01/2023. Объект оценки: Сооружение: разведочно-эксплуатационная скважина для водоснабжения, расположенное по

ГБУ не уполномочено считать стоимость по закону об оценке 135-ФЗ.

8. ПОДАЧА ИСКОВОГО ЗАЯВЛЕНИЯ

Административный истец указывает, что при составлении данного отчета искажены и приняты недостоверные сведения об объекте оценки, на основании которых определялась его кадастровая стоимость, а именно не учтены: эксплуатационная глубина скважины; аварийное состояние объекта, подтвержденное заключением ЗАО «Геофиск» от 09 декабря 2013 года; признаки ветхости и аварийности; целевое назначение скважины (использован аналог газовой эксплуатационной скважины, вместо эксплуатационной скважины для водоснабжения (бальнеологическая)).

Соответственно, оценщиком ООО «Оценка и Консалтинг» неправильно определены условия, влияющие на стоимость объекта недвижимости, а именно: целевое назначение объекта недвижимости, использование скважины, в том числе параметры глубины скважины, аварийное состояние объекта, что повлекло неправильное применение данных при расчете кадастровой стоимости, неиспользование сведений об аварийном состоянии объекта оценки.

9. РАБОТА С ДОКАЗАТЕЛЬНОЙ БАЗОЙ



МИНОБРНАУКИ РОССИИ

Федеральное государственное бюджетное
образовательное учреждение высшего образования
«Тюменский индустриальный университет»
(ТИУ)

Институт сервиса и отраслевого управления

ул. Луначарского, 2, г. Тюмень, 625000

телефон/факс: (3452) 28-37-84, E-mail: isou@tyuiu.ru, <http://www.tyuiu.ru>
ОКПО 02069349; ОГРН 1027200811483; ИНН/КПП 7202028202/720301001

На № _____ от _____

РЕЦЕНЗИЯ

«28» февраля 2023 г.

г.Тюмень

на Отчет об оценке рыночной стоимости № 01/2023 от 16 февраля 2023 года,
выполненный оценщиками Печкиным Сергеем Александровичем, директором
ООО «Палата профессиональной оценки», рег. № 2499 в реестре Ассоциация
«СРОО «ЭС», Бауск Наталией Владимировной, рег. № 2500 в реестре
Ассоциация «СРОО «ЭС»

1. СВЕДЕНИЯ О РЕЦЕНЗЕНТЕ

Рецензия составлена рецензентом:

Филимоновой Ларисой Акрамовной, специалистом в области экономики,
инвестиций, сметного ценообразования в строительстве; доцент кафедры
«Управление строительством и ЖКХ» ФГБОУ ВО «Тюменский индустриальный
университет», канд. экон. наук, доцент, руководитель магистерской программы
«Инвестиционное проектирование и сметное ценообразование в строительстве»
по направлению подготовки 08.04.01 Строительство (Приложение 1).

Дело № 3а-50/2023

Дополнительные пояснения
к возражениям административного ответчика

Ознакомившись с отзывом административного истца на возражения Департамента имущественных отношений Тюменской области (далее — Департамент) по делу № 3а-50/2023, Департамент сообщает об отсутствии замечаний на представленный административным истцом отчет об оценке от 16.02.2023 № 01/2023, выполненный оценщиками ООО «Палата профессиональной оценки».

Представитель по доверенности

Сергеева Александра Владимировна, 8 (3452) 69-04-67



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 12650833a9b46e470295c03c5f56bc901f7dd796
Действителен: с 02.12.2022 по 25.02.2024

А.В.Сергеева

10. ВЗЫСКАНИЕ СУДЕБНЫХ РАСХОДОВ

По мнению Департамента, заявленная стоимость отчета об оценке недвижимости одного объекта в размере 96 875 руб. чрезмерно завышена.

В материалы дела представлено предложение оценочной компании ООО «Аллегра», согласно которому подготовка отчета об оценке по определению рыночной стоимости спорного объекта недвижимости составляет в пределах 20 000 — 35 000 руб.

КОНСАЛТИНГ И ОЦЕНКА
Аллегра

ИДН 7204166053 КПП 720301001
р/с 40702810602500100975
ООО «Банк Точка»
и/с 30101810745374525104
БИК 044525104

625026, г. Тюмень, ул. Мельникайте, д. 105, оф. 442
тел. 8 (982) 900-01-07
факс 8 (3452) 21-36-10
e-mail: allegra-group@mail.ru
naumovich2611@mail.ru

Исх. №69/23 от 18.05.2023г.

Сообщаем Вам, что стоимость услуг по определению рыночной стоимости разведочно-эксплуатационной скважины для водоснабжения с КН 72:17:070301:1367 (с. Яр) по состоянию на 01.01.2016г составляет 35 000 (тридцать пять тысяч) рублей.

Цена контракта включает в себя стоимость услуг, транспортные, страховые и другие расходы, а также налоги, таможенные пошлины, сборы, установленные действующим законодательством Российской Федерации, и все иные затраты, связанные с исполнением условий контракта.

Генеральный директор

Наумович И.В.



**Общество с ограниченной ответственностью
«АПРИОРИ»**
г. Тюмень, ул. 50 лет ВЛКСМ д.51, офис 705.
тел: (3452) 68-52-43, 98-58-00
Веб-адрес: apriori.expert
E-mail: apriori27@yandex.ru

исх. 046
от 19 мая 2023 года

Департамент имущественных отношений
Тюменской области
625004, г. Тюмень, ул. Савко, д.30, корп.1

Цена услуги по определению рыночной стоимости Объекта - разведочно-эксплуатационной скважины для водоснабжения с КН 72:17:070301:1367 (с. Яр) по состоянию на 01.01.2016., составит:

20 000,00 (Двадцать тысяч) рублей.

Срок проведения оценки: 10 (Десять) рабочих дней.

Генеральный директор
ООО «Априори»

Ю. А. Морочковский



ЗАКОН «ОБ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ В РФ»

СТАТЬЯ 9. ОСНОВАНИЯ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Основанием для проведения оценки является договор на проведение оценки...

СТАТЬЯ 10. ОБЯЗАТЕЛЬНЫЕ ТРЕБОВАНИЯ К ДОГОВОРУ НА ПРОВЕДЕНИЕ ОЦЕНКИ

Договор на проведение оценки должен содержать: размер денежного вознаграждения за проведение оценки;

II. РАЗМЕР ДЕНЕЖНОГО ВОЗНАГРАЖДЕНИЯ ЗА ПРОВЕДЕНИЕ ОЦЕНКИ И ПОРЯДОК ВЗАИМОРАСЧЕТОВ

2.1. На **Оценочную компанию** в полном объеме распространяется заключенное на федеральном уровне отраслевое тарифное соглашение. Мотивированные причины отказа **Оценочной компании** присоединиться к Соглашению отсутствуют. В случае рассмотрения спора о пересмотре кадастровой стоимости ставшей архивной, **Отчет**, составленный по результатам определения стоимости **Объекта оценки**, будет являться документом, исследуемым судом как письменное доказательство. Установление размера платы за оказание услуг по оценке, ниже тарифов, установленных отраслевым тарифным соглашением, согласно ст. 64. АПК РФ, ст. 59. КАС РФ, ст. 55. ГПК РФ может являться получением доказательств, с нарушением федерального законодательства.

2.2. Стоимость услуг по установлению в отношении Объекта оценки рыночной стоимости, согласно Отраслевому соглашению в оценочной деятельности в Российской Федерации на 2021-2023 годы (зарегистрировано в Федеральной службе по труду и занятости 25 мая 2021 г., регистрационный № 9/21-23), составляет **96 875 (Девяносто шесть тысяч восемьсот семьдесят пять) рублей 00 копеек**. **Оценочная компания** не является плательщиком НДС.

2.3. 100% стоимости услуг по настоящему Договору, **Заказчик** перечисляет на расчетный счет **Оценочной компании**, после подписания настоящего договора и представления **Оценочной компанией** соответствующего счета.

2.4. Размер оплаты за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки.

Отраслевое соглашение в оценочной деятельности и в других видах экономической деятельности, связанных с определением стоимостей в Российской Федерации на 2024-2026 годы Соглашение подписано сторонами 15 мая 2024 г., зарегистрировано в Федеральной службе по труду и занятости 28 мая 2024 г., регистрационный № 19/24-26 <https://mintrud.gov.ru/docs/agreements/2275>

Поскольку техническая ошибка, выразившаяся в неправильном применении целевого назначения скважины, была допущена органом, утвердившим кадастровую стоимость, то судебные расходы подлежат взысканию с Департамента имущественных отношений Тюменской области.

Следовательно, учитывая приведенные выше положения процессуального законодательства, заявленные требования о возмещении расходов в размере 96 875 рублей, выплаченных за составление отчета об оценке, являются правомерными.

Взыскать с Департамента имущественных отношений Тюменской области в пользу Рыбина Андрея Сергеевича расходы за оплату отчета об оценке недвижимости в размере 96 875 рублей, расходы по оплате услуг представителя в размере 30 000 рублей, расходы по оплате государственной пошлины в размере 600 рублей.

11. УСТРАНЕНИЕ ПРИЧИН СПОРНОЙ СИТУАЦИИ

Вид объекта недвижимости	Сооружение
Дата присвоения	05.12.2013
Кадастровый номер	72:17:0703001:1367
Кадастровый квартал	72:17:0707004
Адрес	Тюменская область, Тюменский район, с. Яр, ул. Источник, №6, сооружение 1
Наименование	Разведочно-эксплуатационная скважина для водоснабжения
Назначение	10.1. сооружения водозаборные
Основные характеристики	
глубина	1 352 м.
Статус	Учтенный
Форма собственности	Частная
Кадастровая стоимость	10 509 235,53 руб.
Удельный показатель кадастровой стоимости	7 773,1 руб./кв. м
Количество этажей (в том числе подземных)	-
Количество подземных этажей	-
Завершение строительства	1953

Подтверждением правильности выводов оценщика о фактической глубине скважины для водоснабжения является **внесение изменений в ГКН о глубине скважины для водоснабжения, кадастровый номер 72:17:0703001:1367.**

Специалисты, составившие **технический план скважины** для водоснабжения, кадастровый номер 72:17:0703001:1367 и органы государственной регистрации прав на недвижимое имущество полностью согласны с выводами оценщиков ООО «Палата профессиональной оценки» о ликвидации забоя поисковой скважины №3-Яр, 2509 метров.

12. СПРАВЕДЛИВАЯ БАЗА НАЛОГООБЛОЖЕНИЯ

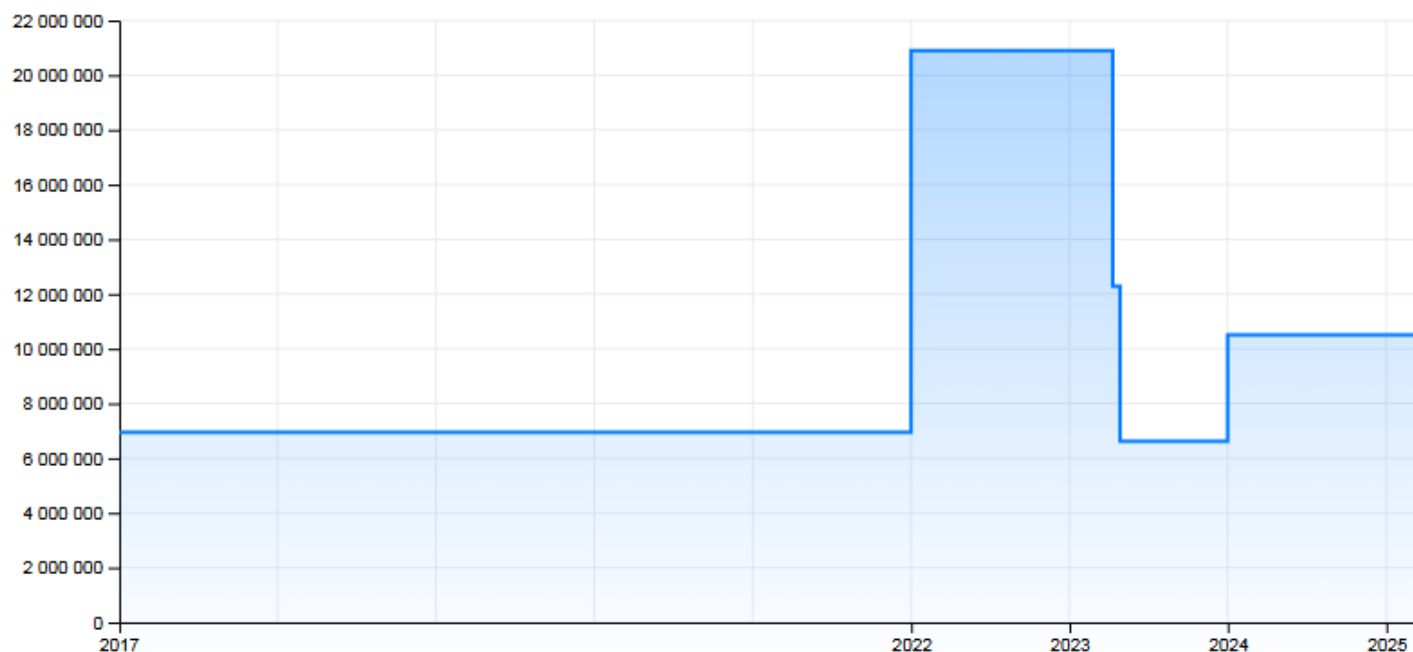
Назначение объекта недвижимости 10.1. сооружения водозаборные

Глубина 1 352,00

Адрес Тюменская область, Тюменский район, с. Яр, ул. Источник, №6,
сооружение 1

Актуальная кадастровая стоимость, руб. 10 509 235,53

История кадастровой стоимости



НЕ БОЙТЕСЬ ПРОЯВЛЯТЬ ИНИЦИАТИВУ!

УМЕЙТЕ ОТСТОЯТЬ СВОЕ МНЕНИЕ!

СПАСИБО ЗА ВНИМАНИЕ!

ПЕЧКИН СЕРГЕЙ АЛЕКСАНДРОВИЧ



общество с ограниченной ответственностью
«Западно-Сибирская Палата
профессиональной оценки»

Квалифицированный оценщик 1 категории
Директор ООО «Палата профессиональной оценки»
Эксперт СРО оценщиков «Экспертный совет»



автономная некоммерческая организация
«Центр судебных экспертиз «Сибирь»

Юрист, сертифицированный судебный эксперт
Директор АНО «Центр судебных экспертиз «Сибирь»
Член Союза судебных экспертов «Экспертный совет»



+7 909 191 93 48



ExpertPechkin@yandex.ru



sudsovet.ru/experts/pechkin/

