



ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(РОСРЕЕСТР)

**УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
ПО ЧЕЛЯБИНСКОЙ ОБЛАСТИ**

ул. Елькина, 85, г. Челябинск, 454048, тел. (8-351) 237-99-11, факс (8-351) 260-34-40
e-mail: 74_upr@rosreestr.ru, http://www.rosreestr.gov.ru

от 28.09.2021 года

№ 204

РЕШЕНИЕ

комиссии по рассмотрению споров о результатах
определения кадастровой стоимости, созданной на основании приказа
Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии
от 26.10.2012 № П/476

в Челябинской области при Управлении Федеральной службы
государственной регистрации, кадастра и картографии по Челябинской
области (далее – комиссия)

Комиссия в составе:

заместителя
председателя
комиссии

Климиной
Татьяны
Александровны

начальника отдела определения
кадастровой стоимости филиала
ФГБУ «ФКП Росреестра» по
Челябинской области;

членов комиссии

Вдовиной
Татьяны
Викторовны

представителя Национального
совета оценочной деятельности,
начальника Управления
экспертизы ЮУТПП;

Охременко
Татьяны
Александровны

начальника отдела организации
кадастровой оценки
Министерства имущества
Челябинской области;

секретаря
комиссии

Щелоковой
Любови
Николаевны

начальника отдела кадастровой
оценки недвижимости
Управления Росреестра по
Челябинской области

на заседании, проведенном 28.09.2021 года, рассмотрела поступившее в комиссию заявление ООО "Солнечное"

от 08.09.2021 (вх. № 74-2021/176) 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	74:36:0504007:88
местоположение/адрес	-
адрес	Челябинская область, г Челябинск, ул Худякова, д 18

поданное на основании установления рыночной стоимости (далее - заявление), в размере 99918000 (девятьсот девять миллионов девятьсот восемнадцать тысяч) рублей по состоянию на 09.08.2017 (далее - рыночная стоимость объекта недвижимости) в отчете об оценке № 21052602 от 30.06.2021 (далее - отчет об оценке), составленном оценщиком (далее - оценщик, составивший отчет об оценке):

НП СРО "СВОД"

Игонин Ярослав
Константинович

Свидетельство о членстве в
саморегулируемой
организации оценщиков от
17.10.2014 № 552

Наименование саморегулируемой
организации оценщиков, членом
которой является оценщик

Фамилия, имя,
отчество оценщика

Реквизиты документа,
подтверждающего
членство оценщика
в саморегулируемой
организации оценщиков

В РЕЗУЛЬТАТЕ РАССМОТРЕНИЯ ЗАЯВЛЕНИЯ КОМИССИЕЙ

установлено отличие рыночной стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 74:36:0504007:88 от кадастровой стоимости, определенной в размере 143906155.57 руб. (сто сорок три миллиона девятьсот шесть тысяч сто пятьдесят пять рублей 57 копеек) по состоянию на 09.08.2017, указанной в акте об утверждении кадастровой стоимости от 09.08.2017 б/н (далее – кадастровая стоимость объектов недвижимости) составляет более 30%, а именно: 30.57% (тридцать целых пятьдесят семь сотых процента).

Оформление и содержание отчета об оценке № 21052602 от 30.06.2021 не соответствуют требованиям статьи 11 Федерального закона от 29 июля 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 федеральным стандартам оценки.

В нарушение пункта 11 Федерального стандарта оценки "Оценка недвижимости (ФСО № 7)", утвержденного приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611, некорректно проведен анализ рынка, к которому отнесен объект оценки. В качестве объектов аналогов оценщиком выбраны объекты с нижним диапазоном рыночных цен, что привело к занижению рыночной стоимости объекта оценки.

В тексте объявлений о предложениях отсутствует информация о стоимости земельных участков, указанная в табл. 35 отчета об оценке (нарушение требований п. 5 ФСО №3, согласно которым информация, содержащаяся в отчете должна быть подтверждена и не должна вводить в заблуждение).

При расчете рыночной стоимости объекта оценки сравнительным подходом в нарушение п. 22 ФСО № 7 некорректно применена корректировка на торг, что повлияло на конечный результат расчета стоимости оцениваемого объекта.

По результатам рассмотрения заявления комиссия **РЕШИЛА:**

- отклонить заявление ООО "Солнечное" от 08.09.2021 (вх.74-2021/176) об установлении кадастровой стоимости в размере рыночной в отношении объекта недвижимости с кадастровым номером 74:36:0504007:88;
- кадастровую стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером 74:36:0504007:88 (здание) площадью 5204.7 кв.м., расположенного по адресу: Челябинская область, г Челябинск, ул Худякова, д 18, в размере 143906155.57 руб. (сто сорок три миллиона девятьсот шесть тысяч сто пятьдесят пять рублей 57 копеек) оставить без изменения.

Настоящее решение может быть оспорено в суде.

Заместитель председателя комиссии



Климина Т.А.

Секретарь комиссии



Щелокова Л.Н.