



РЕШЕНИЕ

Комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости, созданной на основании приказа Росреестра от «26» октября 2012 № П/481 в городе Москве при территориальном органе в городе Москве (далее – комиссия)

Комиссия в составе:

председатель комиссии	<u>Совершенный О.В.</u> (фамилия, имя, отчество)	<u>помощник руководителя Управления Росреестра по Москве</u> (должность)
заместитель председателя комиссии	<u>Куликова Н.В.</u> (фамилия, имя, отчество)	<u>начальник отдела ввода данных и обработки документов филиала ФГБУ «ФКП Росреестра» по Москве</u> (должность)
член комиссии	<u>Артеменков И.Л.</u> (фамилия, имя, отчество)	<u>вице-президент Российского общества оценщиков</u> (должность)
член комиссии при участии	<u>Пуртов К.С.</u> (фамилия, имя, отчество)	<u>начальник управления экономики Департамента городского имущества города Москвы</u> (должность)
секретаря комиссии	<u>Галустьян Е.З.</u> (фамилия, имя, отчество)	<u>заместителя начальника отдела кадастровой оценки недвижимости Управления Росреестра по Москве</u> (должность)

на заседании, проведенном 16.12.2014, рассмотрела поступившее в комиссию 02.12.2014 от Бовкун Е.В., являющейся представителем по доверенности от ООО «ИНВЕСТОР

ГРУПП», заявление о пересмотре результатов определения кадастровой стоимости объекта недвижимости, в отношении которого оспариваются результаты определения кадастровой стоимости (далее – объекты недвижимости).

вид объекта недвижимости	земельный участок
кадастровый номер	77:05:0008003:11
местоположение	г. Москва, Варшавское ш., вл. 150; вл. 150, стр. 2,3
адрес	г. Москва, Варшавское ш., вл. 150; вл. 150, стр. 2,3

вид объекта недвижимости	здания
кадастровый номер	77:05:0008003:1016
местоположение	г. Москва, Варшавское ш., д. 150, корп. 1
адрес	г. Москва, Варшавское ш., д. 150, корп. 1

вид объекта недвижимости	здание
кадастровый номер	77:05:0008003:1091
местоположение	г. Москва, Варшавское ш., д. 150
адрес	г. Москва, Варшавское ш., д. 150

поданное на основании установления рыночной стоимости объектов недвижимости (далее – заявление), в размере 537 670 000 рублей (пятьсот тридцать семь миллионов шестьсот семьдесят тысяч рублей) по состоянию на 01.01.2013 (далее – рыночная стоимость объекта недвижимости) в отчете об оценке от 30.11.2014 № 201114/1; в размере 475 930 000 рублей (четыреста семьдесят пять миллионов девятьсот тридцать тысяч рублей) и 1 206 650 000 рублей (один миллиард двести шесть миллионов шестьсот пятьдесят тысяч рублей) по состоянию на 01.01.2013 (далее – рыночная стоимость объектов недвижимости) в отчете об оценке от 30.11.2014 № 201114/2 (далее – отчеты об оценке), составленном оценщиком (далее – оценщик, составивший отчет об оценке):

Шлыков А.К.

Некоммерческое партнерство
«Межрегиональный союз
оценщиков»

Свидетельство от 13.11.2013
№ 1136

фамилия, имя, отчество оценщика

наименование саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является оценщик

реквизиты документа, подтверждающего членство оценщика в саморегулируемой организации оценщиков

Заявителем представлено в комиссию положительное экспертное заключение

2074/01-14

01.12.2014

Некоммерческое партнерство
«Межрегиональный союз
оценщиков»

Матвеева Е.В.

номер экспертного заключения

дата составления экспертного заключения

наименование саморегулируемой организации оценщиков, экспертом которой подготовлено экспертное заключение

фамилия, имя, отчество эксперта саморегулируемой организации оценщиков, экспертом которой подготовлено экспертное заключение

 2074/02-14	01.12.2014	Некоммерческое партнерство «Межрегиональный союз оценщиков»		 Матвеева Е.В.
номер экспертного заключения	дата составления экспертного заключения	наименование организации оценщиков, экспертом которой подготовлено экспертное заключение	саморегулируемой организации оценщиков, экспертом которой подготовлено экспертное заключение	фамилия, имя, отчество эксперта саморегулируемой организации оценщиков, экспертом которой подготовлено экспертное заключение

о соответствии отчета об оценке требованиям законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности, в том числе требованиям Федерального закона от 29.07.1998 № 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

1. установлено отличие рыночной стоимости объектов недвижимости от кадастровой стоимости объектов недвижимости, определенных в размере:

- 828 899 397,6 рублей (восемьсот двадцать восемь миллионов восемьсот девяносто девять тысяч триста девяносто семь рублей) по состоянию на 01.01.2013, указанной в отчете об определении кадастровой стоимости от 22.07.2013 № 663г и утвержденной постановлением правительства Москвы от 26.11.2013 № 751-ПП «Об утверждении результатов государственной кадастровой оценки земель города Москвы» (далее – кадастровая стоимость объекта недвижимости), составляет более 30 процентов, а именно: 35 (тридцать пять) процентов;

- 632 098 287,31 рублей (шестьсот тридцать два миллиона девяносто восемь тысяч двести восемьдесят семь рублей) по состоянию на 01.01.2013, указанной в отчете от 23.10.2013 № 679г и утвержденной постановлением правительства Москвы от 26.11.2013 № 752-ПП «Об утверждении результатов определения кадастровой стоимости объектов капитального строительства в городе Москве» (далее – кадастровая стоимость объекта недвижимости), составляет менее 30 процентов, а именно: 25 (двадцать пять) процентов.

Оформление и содержание отчетов об оценке не соответствует требованиям статьи 11 Федерального закона от 29.07.1998 № 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 отчет об оценке не соответствует принципу однозначности, предусмотренного пунктом 4 Федерального стандарта оценки № 3 (ФСО № 3), утвержденного приказом Минэкономразвития России от 20.07.2007 № 254.

Положительные экспертные заключения не соответствует требованиям, установленным к ним законодательством Российской Федерации, что выражается в том, что нарушены требования Федерального стандарта оценки № 5 «Виды экспертизы, порядок ее проведения, требования к экспертному заключению и порядку его утверждения», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 04.07.2011 № 328, в части результатов проверки отчета об оценке на соответствие требованиям статьи 11 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:
отклонить заявление.

2. установлено отличие рыночной стоимости объекта недвижимости от кадастровой стоимости объекта недвижимости, определенной в размере: 1 960 826 605,52 рублей (один миллиард девятьсот шестьдесят миллионов восемьсот двадцать шесть тысяч шестьсот пять рублей) по состоянию на 01.01.2013, указанной в отчете от 23.10.2013 № 679Г и утвержденной постановлением правительства Москвы от 26.11.2013 № 752-ПП «Об утверждении результатов определения кадастровой стоимости объектов капитального строительства в городе Москве» (далее – кадастровая стоимость объекта недвижимости), составляет более 30 процентов, а именно: 38 (тридцать восемь) процентов.

Оформление и содержание отчета об оценке соответствует требованиям статьи 11 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Федерации», требованиям к содержанию отчета об оценке, к описанию в отчете об оценке информации, используемой при проведении оценки, установленным федеральными стандартами оценки.

Положительное экспертное заключение соответствует требованиям, установленным к нему законодательством Российской Федерации.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

определить кадастровую стоимость объекта недвижимости в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

Настоящее решение может быть оспорено в суде.

Председатель



Секретарь комиссии

_____ (подпись)



Howard Russia
Trust-Honesty-Success (подпись)

Совершенный О.В.

_____ (фамилия, инициалы)



Howard Russia
Trust-Honesty-Success (фамилия, инициалы)

Галустьян Е.З.

