

КОПИЯ
ВЕРНА

деятельности, в том числе требованиям Федерального закона от 29 июля 1998 года №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.

В РЕЗУЛЬТАТЕ РАССМОТРЕНИЯ ЗАЯВЛЕНИЯ КОМИССИЕЙ

установлено отличие рыночной стоимости объекта недвижимости от кадастровой стоимости объекта недвижимости

Кадастровый номер	Рыночная стоимость (РС) в отчете об оценке, руб.	Кадастровая стоимость (КС) в отчете/акте, руб.	Отличие РС от КС, %
52:01:0000006:1156	15 039 000 (пятнадцать миллионов тридцать девять тысяч рублей)	70 718 752,64 (семьдесят миллионов семьсот восемнадцать тысяч семьсот пятьдесят два рубля 64 копейки)	78,73

Кадастровая стоимость объектов недвижимости определена по состоянию на 01.11.2013 и указана в отчете об определении кадастровой стоимости ООО «Группа комплексных решений» от 19.08.2014 №20659-2014-01 «Об определении кадастровой стоимости земельных участков в составе земель населенных пунктов Нижегородской области» и утверждена постановлением Правительства Нижегородской области от 10.12.2014 №863 «Об утверждении результатов определения кадастровой стоимости земельных участков в составе земель населенных пунктов Нижегородской области» (далее – кадастровая стоимость объектов недвижимости).

Оформление и содержание отчета об оценке 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 федеральными стандартами оценки, что выражается в том, что в отчете не соблюдены требования Приказа Минэкономразвития РФ от 25.09.2014 №611 «Об утверждении федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», Приказа Минэкономразвития РФ от 20.07.2007 №254 «Об утверждении федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», а именно:

1) не везде в отчете присутствуют ссылки на источники информации (Нарушение ФСО-3 п. 10). Ссылки на источники информации, используемой в отчете, оформлены не в соответствии с ФСО-3 п. 10 В отчете должны присутствовать ссылки, позволяющие делать выводы об авторстве соответствующей информации и дате ее подготовки;

2) не выполнен п.22в ФСО-7: при проведении оценки должны быть описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и проведена их оценка для проведения расчетов. Использование в расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов должно быть обосновано в отчете об оценке;

3) отсутствует справка о коммуникациях;

4) на принскрине аналога № 5 отсутствует ссылка и полная дата публикации;

5) стр. 56 Отчета - кадастровый паспорт объекта оценки приложен не полностью.

В отчете присутствуют только 1-я страница из 2-х.


По результатам рассмотрения заявления комиссия **РЕШИЛА:**
Отклонить заявление ЗАО "об установлении кадастровой стоимости

объекта недвижимости в размере рыночной стоимости и оставить кадастровую стоимость объектов недвижимости без изменения.

Настоящее решение может быть оспорено в суд.

Председатель комиссии

Секретарь комиссии

 (подпись)

Комиссия
по рассмотрению
заявлений
о кадастровой
стоимости
И.А. Холмская
Е.В. Виноградова