



МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

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

Комиссия по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости

РЕШЕНИЕ

Челябинск

от «17» мая 2016 года

№ 467

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 ред. приказа от 27.03.2014 № П/127)

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

Комиссия в составе:

Председателя
комиссии

Кузьминых
Нины
Михайловны

Заместителя руководителя
Управления Росреестра
по Челябинской области

Члена комиссии

Нескоблевой
Елены
Валерьевны

Начальника отдела организации
кадастровой оценки
Министерства имущества и
природных ресурсов
Челябинской области;

Вдовиной
Татьяны
Викторовны

Представителя Национального
совета по оценочной
деятельности;

при участии	<u>Черепанова</u> <u>Владимира</u> <u>Андреевича</u>	Главного специалиста отдела налоговой политики Комитета экономики г. Челябинска;
	<u>Томилова</u> <u>Сергея</u> <u>Михайловича</u>	Оценщика, директора ООО «Первая оценочная компания»;
	<u>Куликовских Олега</u> <u>Александровича</u>	Представителя ЗАО «Продмонтаж»;
Секретаря комиссии	<u>Никольской</u> <u>Светланы</u> <u>Михайловны</u>	Главного специалиста отдела кадастровой оценки недвижимости Управления Росреестра по Челябинской области

на заседании, проведенном «17» мая 2016 года, рассмотрела заявление генерального директора ЗАО «Продмонтаж» М.Л. Лосева от 21.04.2016 вх. № 74-2016/540, поступившее в комиссию, о пересмотре результатов определения кадастровой стоимости объектов недвижимости, в отношении которых оспариваются результаты определения кадастровой стоимости (далее – объекты недвижимости):

Вид объекта недвижимости	Кадастровый номер	Площадь, кв.м.	Местоположение
Земельный участок	74:36:0506004:30	547,00	г. Челябинск, р-н Центральный, ул. Труда, 189
Земельный участок	74:36:0506004:47	8 444,00	Челябинская область, г. Челябинск, р-н Центральный, ул. Труда, д. 187
Земельный участок	74:36:0506002:25	4 970,00	
Земельный участок	74:36:0506004:523	517,00	
Земельный участок	74:36:0506004:524	457,00	

поданное на основании установления рыночной стоимости (далее - заявление), по состоянию на «01» октября 2014 года (далее - рыночная стоимость объекта недвижимости) в размере:

– 2 457 000,00 руб. (два миллиона четыреста пятьдесят семь тысяч рублей) в отношении земельного участка с кадастровым номером 74:36:0506004:30;

- 34 612 000,00 руб. (тридцать четыре миллиона шестьсот двенадцать тысяч рублей) в отношении земельного участка с кадастровым номером 74:36:0506004:47;
- 21 274 000,00 руб. (двадцать один миллион двести семьдесят четыре тысячи рублей) в отношении земельного участка с кадастровым номером 74:36:0506002:25;
- 2 322 000,00 руб. (два миллиона триста двадцать две тысячи рублей) в отношении земельного участка с кадастровым номером 74:36:0506004:523;
- 2 053 000,00 руб. (два миллиона пятьдесят три тысячи рублей) в отношении земельного участка с кадастровым номером 74:36:0506004:524;

в отчете об определении рыночной стоимости земельного участка от 18.03.2016 № 15/4045 (далее - отчет об оценке), составленном оценщиком (далее - оценщик, составивший отчет об оценке):

Томилов Сергей Михайлович	НП СРО «Свободный оценочный департамент»	Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков от 22.08.2013 № 366
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

№ 794/С-16	07.04.2016	НП СРО «Свободный оценочный департамент»	Голубева Ксения Алексеевна
Номер экспертного заключения	Дата составления экспертного заключения	Наименование саморегулируемой организации оценщиков, экспертом которой подготовлено экспертное заключение	Фамилия, имя, отчество эксперта саморегулируемой организации оценщиков, подписавшего экспертное заключение

о проверке отчета об оценке на соответствие требованиям законодательства Российской Федерации об оценочной 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 объектов недвижимости от кадастровой стоимости объектов недвижимости, определенной по состоянию на «01» октября 2014 г., указанной в Отчете об определении кадастровой стоимости земельных участков в составе земель населенных

пунктов на территории Челябинской области от 19.10.2015 № 01/КСЗ НП/74-2015 и утвержденной приказом Министерства имущества и природных ресурсов Челябинской области от 10.11.2015 № 263-П «Об утверждении результатов государственной кадастровой оценки земель населенных пунктов Челябинской области» (далее – кадастровая стоимость объекта недвижимости), в размере:

- 4 398 224,61 руб. (четыре миллиона триста девяносто восемь тысяч двести двадцать четыре рубля шестьдесят одна копейка) в отношении земельного участка с кадастровым номером 74:36:0506004:30 составляет более 30%, а именно: 44,1% (сорок четыре целых одна десятая процента);
- 79 870 782,72 руб. (семьдесят девять миллионов восемьсот семьдесят тысяч семьсот восемьдесят два рубля семьдесят две копейки) в отношении земельного участка с кадастровым номером 74:36:0506004:47 составляет более 30%, а именно: 56,7% (пятьдесят шесть целых семь десятых процента);
- 49 443 945,60 руб. (сорок девять миллионов четыреста сорок три тысячи девятьсот сорок пять рублей шестьдесят копеек) в отношении земельного участка с кадастровым номером 74:36:0506002:25 составляет более 30%, а именно: 57,0% (пятьдесят семь процентов);
- 5 509 415,67 руб. (пять миллионов пятьсот девять тысяч четыреста пятнадцать рублей шестьдесят семь копеек) в отношении земельного участка с кадастровым номером 74:36:0506004:523 составляет более 30%, а именно: 57,8% (пятьдесят семь целых восемь десятых процента);
- 4 874 727,60 руб. (четыре миллиона восемьсот семьдесят четыре тысячи семьсот двадцать семь рублей шестьдесят копеек) в отношении земельного участка с кадастровым номером 74:36:0506004:524 составляет более 30%, а именно: 57,9% (пятьдесят семь целых девять десятых процента).

Оформление и содержание отчета об оценке от 18.03.2016 № 15/4045 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.

Положительное экспертное заключение от 07.04.2016 № 794/С-16 соответствует требованиям, установленным к нему законодательством Российской Федерации.

По результатам рассмотрения заявления комиссия **РЕШИЛА:**

- определить кадастровую стоимость земельного участка площадью 547,00 кв.м. с кадастровым номером 74:36:0506004:30 из земель населенных пунктов, с видом разрешенного использования «Для эксплуатации нежилого здания (гаражи)», в размере его рыночной стоимости, равной 2 457 000,00 руб. (два миллиона четыреста пятьдесят семь тысяч рублей);
- определить кадастровую стоимость земельного участка площадью

8 444,00 кв.м. с кадастровым номером 74:36:0506004:47 из земель населенных пунктов, с видом разрешенного использования «[эксплуат. террит.с реконстр. администр. Коруса]», в размере его рыночной стоимости, равной 34 612 000,00 руб. (тридцать четыре миллиона шестьсот двенадцать тысяч рублей);

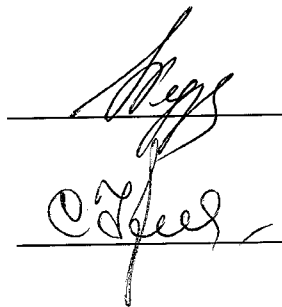
– определить кадастровую стоимость земельного участка площадью 4 970,00 кв.м. с кадастровым номером 74:36:0506002:25 из земель населенных пунктов, с видом разрешенного использования «[Под жилую застройку Многоэтажную]», в размере его рыночной стоимости, равной 21 274 000,00 руб. (двадцать один миллион двести семьдесят четыре тысячи рублей);

– определить кадастровую стоимость земельного участка площадью 517,00 кв.м. с кадастровым номером 74:36:0506004:523 из земель населенных пунктов, с видом разрешенного использования «Для эксплуатации существующих строений», в размере его рыночной стоимости, равной 2 322 000,00 руб. (два миллиона триста двадцать две тысячи рублей);

– определить кадастровую стоимость земельного участка площадью 457,00 кв.м. с кадастровым номером 74:36:0506004:524 из земель населенных пунктов, с видом разрешенного использования «Для эксплуатации существующих строений», в размере его рыночной стоимости, равной 2 053 000,00 руб. (два миллиона пятьдесят три тысячи рублей).

Настоящее решение может быть оспорено в суде.

Председатель комиссии



Кузьминых Н.М.

Секретарь комиссии



Никольская С.М.

