

ПРОТОКОЛ

**рабочей встречи при Уполномоченном по защите прав
предпринимателей в Пермском крае по вопросам установления
кадастровой стоимости объектов недвижимости в размере рыночной
стоимости в соответствии с требованиями ст.22.1 Федерального закона
от 03.07.2016 N 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» на
территории Пермского края.**

Дата проведения: 16 мая 2022 года

Место проведения г. Пермь, ул. Куйбышева, д. 9, конференц-зал

Время проведения: 11.00 –12.30 часов

Председествовал: Новоселов Павел Юрьевич - уполномоченный по защите прав предпринимателей в Пермском крае.

Участники:

Новоселов Павел Юрьевич	Уполномоченный по защите прав предпринимателей в Пермском крае
Штейников Александр Васильевич	Директор ГБУ ПК «Центр технической инвентаризации и кадастровой оценки Пермского края»
Бобунов Эдуард Анатольевич	Председатель НП «Совет по оценочной деятельности Пермского края», представитель СРО оценщиков «Экспертный Совет», директор ООО «Оценочная компания «Тереза»
Агафонова Татьяна Анатольевна	Начальник отдела по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости ГБУ ПК «Центр технической инвентаризации и кадастровой оценки Пермского края»
Бардаков Михаил Сергеевич	Кадастровый оценщик отдела определения кадастровой стоимости ГБУ ПК «ЦТИ Пермского края»
Булдакова Наталья Сергеевна	Представитель СРО оценщиков СФСО
Галинова Юлия Валерьевна	Представитель ООО «КСИ- консалтинг»
Данилович Юрий Александрович	Заместитель руководителя центра оценки Союза «Пермская торгово-промышленная палата»
Железнов Евгений Олегович	Директор департамента оценки ООО "Инвест-аудит" представитель СРО оценщиков «РОО»

Заби́ров Нурхат Викторович	Директор ООО «Оценка-Консалтинг»
Зиатди́нова Гульнара Ризатди́новна	Заместитель руководителя управления кадастровой оценки ГБУ ПК «Центр технической инвентаризации и кадастровой оценки Пермского края»
Козырева Ольга Владимировна	Представитель СРО оценщиков «СВОД», исполнительный директор ООО «Р- консалтинг»
Коляс Ида Александровна	Директор ООО «Авангард»
Кулаков Сергей Викторович	Представитель ООО «Вишера- Оценка»
Кукаркин Андрей Владимирович	Директор ООО «КСИ- консалтинг»
Номоконова Олеся Викторовна	Главный специалист отдела по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости ГБУ ПК «Центр технической инвентаризации и кадастровой оценки Пермского края»
Окунцева Юлия Сергеевна	Директор департамента оценки ООО "Р-Консалтинг"
Пермякова Ольга Владимировна	Ведущий консультант отдела правового обеспечения и рассмотрения обращений предпринимателей аппарата Уполномоченного по защите прав предпринимателей в Пермском крае
Пятницкий Марат Разфович	Заместитель директора ООО «Оценочная компания «Тереза»
Симонян Ольга Вячеславовна	Директор ООО «ЗУИЭОА»
Скрябин Илья Андреевич	Руководитель управления кадастровой оценки ГБУ ПК «Центр технической инвентаризации и кадастровой оценки Пермского края»
Трошева Юлия Андреевна	Исполнительный директор ООО «Промпроектоценка»
Ширинкин Александр Юрьевич	Директор ООО «МВМ- оценка»
Шлыкова Ольга Жамилевна	Генеральный директор ООО «ОК Актив»

Повестка:

1. О замечаниях к отчетам об оценке в целях установления кадастровой стоимости объектов недвижимости в размере их рыночной стоимости.

Докладчик: Бобунов Эдуард Анатольевич, председатель НП «Совет по оценочной деятельности Пермского края», директор ООО «Оценочная компания «Тереза»;

2. О методике проверки отчетов об оценке, подготовленных в целях установления кадастровой стоимости объектов недвижимости в размере их рыночной стоимости.

Докладчик: Штейников Александр Васильевич, директор Государственного бюджетного учреждения Пермского края «Центр технической инвентаризации и кадастровой оценки пермского края».

Слушали:

Новоселова П.Ю., Бобунова Э.А., Штейникова А.В., Скрябина И.А., Козыреву О.В., Агафонову Т.А., Номоконову О.В., Ширинкина А.Ю., Кукаркина А.В., Окунцева Ю.С., Булдакову Н.С.

По первому вопросу решили:

Оценка объектов недвижимости оценщиками для целей установления кадастровой стоимости в размере рыночной производится из следующих принципов:

1. Оценка производится в соответствие с действующим законодательством в области оценочной деятельности РФ (ФЗ-135, ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3, ФСО №7).

2. В отчете об оценке должен быть приведен анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости с указанием диапазона верхних и нижних значений. В отчете об оценке должны быть описаны весь объем рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов с учетом максимальной близости объекта оценки по основным ценообразующим факторам (местоположение, площадь, наличие улучшений, этаж расположения и т.п.). Использование в расчетах конкретных объектов-аналогов из числа всего объема рыночных данных должно быть обосновано в отчете об оценке.

3. Методическая информация, корректировки, источники информации, которые используются кадастровыми оценщиками при составлении отчета о государственной кадастровой оценке может применяться и при составлении отчетов об оценке рыночной стоимости при условии отсутствия противоречий требованиям ФЗ-135, ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3, ФСО №7. Использование идентичной или аналогичной информации/ корректировок/ методик может

являться основанием для отказа в установлении кадастровой стоимости в размере рыночной, за исключением случаев невозможности применения иных источников информации и методических рекомендаций для определения величин корректировок по ценообразующим факторам при определении рыночной стоимости объектов оценки, при этом невозможность применения должна быть обоснована в отчета об оценке.

По второму вопросу решили:

Проверка отчетов об оценке специалистами ГБУ «ЦТИ ПК» (далее ГБУ) для целей установления кадастровой стоимости в размере рыночной производится из следующих принципов:

1. Все замечания ГБУ основываются на требованиях ФЗ-135, ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3, ФСО №7. Замечания, не подкрепленные требованиями законодательства, не могут являться основанием для отказа;
2. Замечания к отчету должны быть конкретными и конечными. Исключается использование неоднозначных, непонятных, неконкретных формулировок замечаний, без каких-либо комментариев и пояснений, которые могут привести к неоднозначному пониманию и повторным замечаниям по одним и тем же моментам;
3. В случае принятия решения об отказе в установлении рыночной стоимости в таком решении должны быть приведены все выявленные в ходе рассмотрения заявления об установлении рыночной стоимости причины, послужившие основанием для принятия такого решения;
4. В решении ГБУ в качестве обоснования рыночного диапазона могут присутствовать объекты - аналоги, которые имеются на рынке до даты оценки, а также объекты - аналоги максимально сопоставимые с объектом оценки по основным ценообразующим характеристикам (местоположение, площадь, наличие улучшений, этаж расположения и т.п.).

Уполномоченный по защите прав
предпринимателей в Пермском крае

П.Ю. Новоселов

Директор ГБУ ПУ «Центр технической
инвентаризации и кадастровой оценки
Пермского края»

А.В. Штейников

Представитель оценочных компаний,
председатель НП «Совет по оценочной
деятельности Пермского края»

Э.А. Бобунов

Протокол вела

О.В. Пермякова