



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 «14» июня 2016 года

№ 672

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:

Заместителя
председателя
комиссии

Исламовой
Ирины
Раисовны

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

члена комиссии

Нескоблевой
Елены
Валерьевны

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

члена комиссии	<u>Вдовиной</u> <u>Татьяны</u> <u>Викторовны</u>	Представителя Национального совета по оценочной деятельности
при участии	<u>Егера</u> <u>Дмитрия</u> <u>Сергеевича</u>	Ведущего специалиста отдела налоговой политики Комитета экономики г. Челябинска;
Секретаря комиссии	<u>Никольской</u> <u>Светланы</u> <u>Михайловны</u>	Главного специалиста-эксперта отдела кадастровой оценки недвижимости Управления Росреестра по Челябинской области

на заседании, проведенном «14» июня 2016 года, рассмотрела поступившее в комиссию заявление управляющего директора ООО «Челябинский завод по производству коксохимической продукции» С.А. Корчакова от 20.05.2016 вх. № 74-2016/805 о пересмотре результатов определения кадастровой стоимости объектов недвижимости, в отношении которых оспариваются результаты определения кадастровой стоимости:

Кадастровый номер	Вид объекта недвижимости	Адрес (местоположение) объекта недвижимости
74:36:0117002:377	Земельный участок	Челябинская обл., г Челябинск, промышленная зона
74:36:0117002:378		
74:36:0117002:101		
74:36:0117002:104		

поданное на основании установления рыночной стоимости в размере:

Кадастровый номер	Рыночная стоимость	Дата, по состоянию на которую установлена рыночная стоимость
74:36:0117002:377	475 269 645,00	01.10.2014
74:36:0117002:378	11 756 557,00	
74:36:0117002:101	158 592 510,00	
74:36:0117002:104	27 027 245,00	

согласно отчету об оценке рыночной стоимости земельных участков от 15.04.2016 № 184-0416-ЗУ (далее – Отчет об оценке), составленному оценщиком:

Баевой Екатериной Вячеславовной	СРО Ассоциация «Межрегиональный союз оценщиков»	Свидетельство СРО Ассоциация «Межрегиональный союз оценщиков» от 14.07.2009 № 598.
---------------------------------------	---	--

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 экспертное заключение

141/12-16

06.05.2016

СРО Ассоциация
«Межрегиональный
союз оценщиков»

Володина
Нинель
Николаевна

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 подтверждение стоимости объекта оценки, определенной оценщиком, включающая также проверку 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. в размере:

Кадастровый номер	Кадастровая стоимость	Дата, по состоянию на которую установлена рыночная стоимость
74:36:0117002:377	1 677 514 522,95	01.10.2014
74:36:0117002:378	35 806 108,62	
74:36:0117002:101	553 185 413,74	
74:36:0117002:104	81 834 519,13	

и отраженной в Отчете об определении кадастровой стоимости земельных участков в составе земель населенных пунктов от 19.10.2015 № 01/КСЗ НП/74-2015, а также в приказе Министерства имущества и природных ресурсов Челябинской области от 10.11.2015 № 263-П (далее – кадастровая стоимость объекта недвижимости) более 30%, а именно:

Кадастровый номер	Дата, по состоянию на которую установлена стоимость	Кадастровая стоимость	Рыночная стоимость	Разница
74:36:0117002:377	01.10.2014	1677514522,95	475269645,00	71,7
74:36:0117002:378		35806108,62	11756557,00	67,2
74:36:0117002:101		553185413,74	158592510,00	71,3
74:36:0117002:104		81834519,13	27027245,00	67,0

Оформление и содержание Отчета об оценке 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 06.05.2016 № 141/12-16 соответствует требованиям, установленным к нему законодательством Российской Федерации.

По результатам рассмотрения заявления комиссия **РЕШИЛА:**

В соответствии со ст. 24.18 Закона об оценке, пунктами 12 и 20 Порядка работы комиссии

- определить кадастровую стоимость земельного участка, расположенного по адресу: Челябинская обл., г Челябинск, промышленная зона, с кадастровым номером 74:36:0117002:377, площадью 792765 кв. м, из земель населенных пунктов, с видом разрешенного использования «под территорию промышленной площадки», равной его рыночной стоимости в размере 475 269 645,00 руб. (четыреста семьдесят пять миллионов двести шестьдесят девять тысяч шестьсот сорок пять рублей),

- определить кадастровую стоимость земельного участка, расположенного по адресу: Челябинская обл., г Челябинск, промышленная зона, с кадастровым номером 74:36:0117002:378, площадью 17211 кв. м, из земель населенных пунктов, с видом разрешенного использования «под территорию промышленной площадки», равной его рыночной стоимости в размере 11 756 557,00 руб. (одиннадцать миллионов семьсот пятьдесят шесть тысяч пятьсот пятьдесят семь рублей),

- определить кадастровую стоимость земельного участка, расположенного по адресу: Челябинская обл., г Челябинск, промышленная зона, с кадастровым номером 74:36:0117002:101, площадью 264314 кв. м, из земель населенных пунктов, с видом разрешенного использования «для расширения производственных площадей с северо-восточной стороны существующей промплощадки завода», равной его рыночной стоимости в размере 158 592 510,00 руб. (сто пятьдесят восемь миллионов пятьсот девяносто две тысячи пятьсот десять рублей),

- определить кадастровую стоимость земельного участка, расположенного по адресу: Челябинская обл., г Челябинск, промышленная зона, с кадастровым номером 74:36:0117002:104, площадью 40339 кв. м, из

земель населенных пунктов, с видом разрешенного использования «для расширения производственных площадей с северо-восточной стороны существующей промплощадки завода», равной его рыночной стоимости в размере 27 027 245,00 руб. (двадцать семь миллионов двадцать семь тысяч двести сорок пять рублей), определенной по состоянию на «01» октября 2014 года, установленной в отчете об оценке рыночной стоимости земельных участков от 15.04.2016 № 184-0416-ЗУ, составленном оценщиком Баевой Екатериной Вячеславовной, ООО «Прайс Эдвайс», Саморегулируемая организация Ассоциация «Межрегиональный союз оценщиков», регистрационный № 598 от 14.07.2009.

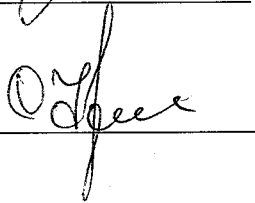
Настоящее решение может быть оспорено в суде

Заместитель председателя
комиссии



Исламова И.Р.

Секретарь комиссии



Никольская С.М.



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 27.12.2016 года

№ 3570

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	<u>Кузьминых</u> <u>Нины</u> <u>Михайловны</u>	Заместителя руководителя Управления Росреестра по Челябинской области;
членов комиссии	<u>Охременко</u> <u>Татьяны</u> <u>Александровны</u>	Ведущего инженера отдела определения кадастровой стоимости филиала ФГБУ «ФКП Росреестра» по Челябинской области;
	<u>Нескоблевой</u> <u>Елены</u> <u>Валерьевны</u>	начальника отдела организации кадастровой оценки Министерства имущества и природных ресурсов Челябинской области;

при участии

Секретаря
комиссии

Вдовиной
Татьяны
Викторовны
Головки Федора оценщика;
Андреевича

представителя Национального
совета оценочной деятельности,

Щелоковой Л.Н.

и.о. начальника отдела
кадастровой оценки
недвижимости Управления
Росреестра по Челябинской
области

на заседании, проведенном 27.12.2016 года, рассмотрела поступившее в комиссию заявление представителя по доверенности ООО "Мечел-Кокс" Д.И. Мохова от 07.12.2016 (вх. № 74-2016/4009) о пересмотре результатов определения кадастровой стоимости объекта недвижимости, в отношении которого оспариваются результаты определения кадастровой стоимости (далее – объект недвижимости):

Вид объекта недвижимости	Кадастровый номер	Адрес
Земельный участок	74:36:0104001:23	Челябинская обл., г. Челябинск
Земельный участок	74:36:0117002:93	Челябинская обл., г. Челябинск
Земельный участок	74:36:0117002:90	Челябинская обл., г. Челябинск
Земельный участок	74:36:0117002:86	Челябинская обл., г. Челябинск

поданное на основании установления рыночной стоимости (далее заявление) по состоянию на 01.10.2014 (далее рыночная стоимость объекта недвижимости)

- в размере 2 636 838 (два миллиона шестьсот тридцать шесть тысяч восемьсот тридцать восемь) рублей для земельного участка с кадастровым номером 74:36:0104001:23;
- в размере 13 325 546 (тринадцать миллионов триста двадцать пять тысяч пятьсот сорок шесть) рублей для земельного участка с кадастровым номером 74:36:0117002:93;
- в размере 11 393 478 (одиннадцать миллионов триста девяносто три тысячи четыреста семьдесят восемь) рублей для земельного участка с кадастровым номером 74:36:0117002:90;
- в размере 1 926 714 (один миллион девятьсот двадцать шесть тысяч семьсот четырнадцать) рублей для земельного участка с кадастровым номером 74:36:0117002:86.

В отчете об оценке 222-1116-3У от 30.11.2016 (далее - отчет об оценке), составленном оценщиком (далее - оценщик, составивший отчет об оценке):

ООО НП «Сибирь»	Головко Федор Андреевич	№ 105 от 25.10.2009
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 объектов недвижимости от кадастровой стоимости, определенной по состоянию на «01» октября 2014 г., указанной в отчете об определении кадастровой стоимости земельных участков в составе земель населенных пунктов от 19.10.2015 № 01/КСЗ НП/74-2015 «Об определении кадастровой стоимости земельных участков в составе земель населенных пунктов на территории Челябинской области» (далее – кадастровая стоимость объекта недвижимости), в размере:

- в размере 8 162 674,64 (восемь миллионов сто шестьдесят две тысячи шестьсот семьдесят четыре рубля шестьдесят четыре копейки) для

- земельного участка с кадастровым номером 74:36:0104001:23 составляет более 30%, а именно: 67,7 % (шестьдесят семь целых семьдесят сотых процента);
- в размере 43 954 778,7 (сорок три миллиона девятьсот пятьдесят четыре тысячи семьсот семьдесят восемь рублей семьдесят копеек) для земельного участка с кадастровым номером 74:36:0117002:93 составляет более 30%, а именно: 69,68% (шестьдесят девять целых шестьдесят восемь сотых процента);
 - в размере 38 380 223,28 (тридцать восемь миллионов триста восемьдесят тысяч двести двадцать три рубля двадцать восемь копеек) для земельного участка с кадастровым номером 74:36:0117002:90 составляет более 30%, а именно: 70,31% (семьдесят целых тридцать одна сотая процента);
 - в размере 6 159 078 (шесть миллионов сто пятьдесят девять тысяч семьдесят восемь рублей) для земельного участка с кадастровым номером 74:36:0117002:86 составляет более 30%, а именно: 68,72% (шестьдесят восемь целых семьдесят две сотых процента).

Оформление и содержание отчета об оценке 222-1116-ЗУ от 30.11.2016 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.

По результатам рассмотрения заявления комиссия **РЕШИЛА:**

определить кадастровую стоимость земельного участка с кадастровым номером 74:36:0104001:23 (из категории земель населенных пунктов) площадью 3581 кв.м., расположенного: Челябинская обл., г. Челябинск, в размере его рыночной стоимости, равной 2 636 838 (два миллиона шестьсот тридцать шесть тысяч восемьсот тридцать восемь) рублей;

определить кадастровую стоимость земельного участка с кадастровым номером 74:36:0117002:93 (из категории земель населенных пунктов) площадью 19670 кв.м., расположенного: Челябинская обл., г. Челябинск, в размере его рыночной стоимости, равной 13 325 546 (тринадцать миллионов триста двадцать пять тысяч пятьсот сорок шесть) рублей;

определить кадастровую стоимость земельного участка с кадастровым номером 74:36:0117002:90 (из категории земель населенных пунктов) площадью 16842 кв.м., расположенного: Челябинская обл., г. Челябинск, в размере его рыночной стоимости, равной 11 393 478 (одиннадцать миллионов триста девяносто три тысячи четыреста семьдесят восемь) рублей;

определить кадастровую стоимость земельного участка с кадастровым номером 74:36:0117002:86 (из категории земель населенных пунктов) площадью 2622 кв.м., расположенного: Челябинская обл., г. Челябинск, в размере его рыночной стоимости, равной 1 926 714 (один миллион девятьсот двадцать шесть тысяч семьсот четырнадцать) рублей.

Настоящее решение может быть оспорено в суде.

Председатель комиссии



Кузьминых Н.М