

УТВЕРЖДАЮ
Директор
БУ «Омский центр КО и ТД»



О.С. Лузина
2021 г.

ПОРЯДОК

принятия и рассмотрения отчетов об определении рыночной стоимости объектов недвижимости в бюджетном учреждении Омской области «Омский центр кадастровой оценки и технической документации»

1. Общие положения

1.1. Порядок принятия и рассмотрения отчетов об определении рыночной стоимости объектов недвижимости (далее – Порядок) в бюджетном учреждении Омской области «Омский центр кадастровой оценки и технической документации» (далее – Учреждение) разработан в целях реализации пункта 8.6 Методических указаний о государственной кадастровой оценке, утвержденных приказом Минэкономразвития России от 12.05.2017 №226, а также положений Федерального закона от 03.07.2016 №237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке», для обеспечения принципа объективности при рассмотрении отчетов об определении рыночной стоимости, соблюдения принципа открытости в работе Учреждения и создания комфортных условий для всех участников отношений.

1.2. Рассмотрение отчетов об определении рыночной стоимости объектов недвижимости в Учреждении осуществляется комиссией по рассмотрению отчетов об определении рыночной стоимости объектов недвижимости (далее – Комиссия).

1.3. Комиссия создается локальным нормативным актом Учреждения, которым утверждается ее персональный состав и положение о порядке ее работы.

2. Лица, обладающие правом предоставления отчета

Правом предоставления отчета для целей моделирования кадастровой стоимости наделены правообладатели объектов недвижимости.

В целях установления кадастровой стоимости в размере рыночной, с заявлением могут обратиться юридические и физические лица, если кадастровая стоимость затрагивает права или обязанности этих лиц, а также органы государственной власти и органы местного самоуправления.

3. Порядок предоставления отчета

3.1. Отчет об определении рыночной стоимости объекта недвижимости подается в Учреждение лично или с использованием информационно-телекоммуникационных сетей общего пользования, в том числе сети «Интернет», включая портал государственных и муниципальных услуг, а также – почтовым отправлением с уведомлением о вручении.

3.1.1. Отчет об определении рыночной стоимости объекта недвижимости при личном обращении в Учреждение подлежит подаче в отдел информационно – технического и документационного обеспечения Учреждения, специалисты которого уполномочены производить регистрацию поступающей в Учреждение документации (кабинет № 9 по адресу: г.Омск, ул. Краснофлотская, д.8, далее – канцелярия Учреждения).

График приема документации в канцелярии Учреждения соответствует режиму работы Учреждения.

3.1.2. Отчет об определении рыночной стоимости объекта недвижимости в электронном виде подлежит направлению на электронный адрес Учреждения: kd_ocenka@list.ru.

3.1.3. Адрес направления отчета об определении рыночной стоимости объекта недвижимости посредством почтового отправления соответствует адресу фактического места нахождения Учреждения (644024, г.Омск, ул. Краснофлотская, д.8).

3.2. Для организационно-технического обеспечения деятельности комиссии, в том числе ведения протоколов заседаний комиссии, подготовки необходимых документов назначается секретарь. Секретарь комиссии не обладает правом голоса.

3.3. Замена членов комиссии осуществляется только по решению директора Учреждения.

4. Перечень документов, необходимых для принятия и рассмотрения отчета.

4.1. Председатель комиссии организует деятельность и ведет заседание комиссии.

4.2. В отсутствие председателя комиссии его полномочия осуществляет заместитель председателя комиссии.

4.3. Заседания комиссии проводятся по мере необходимости.

4.4. Заседание комиссии является правомочным, если на нем присутствует не менее половины ее членов.

4.5. Все члены комиссии пользуются равными правами в решении вопросов, рассматриваемых на заседании комиссии.

4.6. Делегирование членами комиссии своих полномочий иным лицам не допускается.

4.7. Каждый член комиссии имеет один голос. Голосование по всем вопросам проводится открыто. При голосовании мнение членов комиссии выражается словами «за» или «против». Члены комиссии не вправе воздерживаться от голосования. Решение комиссии считается принятым, если за него проголосовало более половины присутствующих на заседании членов комиссии. При равенстве голосов решение комиссии считается принятым в пользу заявителя.

5. Срок рассмотрения отчета.

Срок рассмотрения отчета об определении рыночной стоимости объекта недвижимости составляет тридцать календарных дней со дня поступления отчета в Учреждение.

6. Требования, предъявляемые к отчету.

Порядок проверки отчета.

6.1. Отчет об определении рыночной стоимости объекта недвижимости, представленный в Учреждение в обязательном порядке должен отвечать следующим критериям:

1) соответствовать требованиям Федерального закона от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и федеральных стандартов оценки (ФСО) (далее – законодательство об оценочной деятельности);

2) быть понятен любому пользователю, не обладающему специальными познаниями;

3) проведенные в отчете расчеты должны быть проверяемы;

4) выводы оценщика, изложенные в отчете должны быть однозначны и ясны.

6.2. Отчет об определении рыночной стоимости объекта недвижимости, представленный в Учреждение, подлежит обязательному рассмотрению и анализу Комиссией.

Объем и характер проверки Комиссия определяет самостоятельно, с учетом, в том числе особенностей объекта оценки, рынка объекта оценки, используемой в отчете об определении рыночной стоимости объекта недвижимости методологии.

6.3. Комиссия выполняет проверку отчета, в том числе на предмет:

- соответствия представленной в отчете об определении рыночной стоимости объекта недвижимости информации требованиям достаточности и достоверности;

- соответствия использованной методологии расчета специфике объекта оценки и рыночной конъюнктуре;

- корректности проведенных расчетов;

- корректности качественных выводов и заключений;

- соответствия итоговой величины стоимости рыночным данным;

- соблюдения формальных требований законодательства об оценочной деятельности.

6.4. Для проверки достоверности исходной информации, приведенной в отчете об определении рыночной стоимости объекта недвижимости, может выполняться:

- проверка наличия ссылок на источники используемой информации;

- сопоставление информации, приведенной в отчете об определении рыночной стоимости объекта недвижимости, с фактической информацией, содержащейся в указанных источниках;

- анализ обоснованности и достоверности информации, содержащейся в указанных источниках информации;

- сопоставление информации, приведенной в отчете об определении рыночной стоимости объекта недвижимости, с информацией, содержащейся в альтернативных источниках.

6.5. Проверка информации на предмет достаточности осуществляется посредством проверки наличия в отчете об определении рыночной стоимости объекта недвижимости всей информации, существенной для определения стоимости объекта оценки.

6.6. Проверка корректности учета ценообразующих факторов объекта оценки проводится по следующим составляющим:

- наличие информации по ценообразующим факторам в описании объекта оценки;
- анализ характера и степени влияния ценообразующих факторов на стоимость объекта оценки при анализе рынка;
- учет ценообразующих факторов при выборе наиболее эффективного использования;
- учет ценообразующих факторов при расчете стоимости в каждом подходе оценки, либо при согласовании результатов оценки, полученных с применением различных подходов к оценке, либо в расчетах после согласования.

6.7. Для проверки соответствия использованной методологии расчета проводится анализ данной методологии на предмет возможности учета специфики объекта оценки и рыночной конъюнктуры.

6.8. Для проверки корректности качественных выводов и заключений анализируются обоснованность и логичность содержащихся в отчете об определении рыночной стоимости объекта недвижимости причинно-следственных связей в количественных и качественных оценках, прогнозах.

6.9. Проверка корректности проведенных расчетов проводится с учетом существенности влияния на итоговую величину стоимости объекта оценки.

6.10. Проверка соответствия итоговой величины рыночной стоимости в зависимости от развитости рынка может проводиться путем сравнения итоговой величины стоимости объекта оценки с ценами (диапазонами цен) в сегменте рынка объекта оценки, либо при недостаточно развитом или неразвитом рынке с ценами объектов на других сегментах рынка.

6.11. При обнаружении фактов несоблюдения оценщиком, подготовившим отчет об определении рыночной стоимости объекта недвижимости, законодательства об оценочной деятельности, наличия в отчете грубых нарушений в расчетах, заведомо ложной информации, Учреждение оставляет за собой право в соответствии со статьей 24.3 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» обратиться с жалобой в саморегулирующую организацию оценщиков, членом которой является оценщик, для проведения внеплановой проверки.

7. Результаты рассмотрения отчета.

7.1. По результатам рассмотрения и проверки отчета об определении рыночной стоимости объекта недвижимости Комиссия принимает одно из решений:

- 1) о возможности использования результатов оценки;
- 2) об установлении кадастровой стоимости объекта недвижимости в размере его рыночной стоимости, указанной в отчете об оценке рыночной стоимости такого объекта недвижимости;
- 3) об отказе в установлении кадастровой стоимости объекта недвижимости в размере его рыночной стоимости в связи с использованием неполных и (или) недостоверных сведений, расчётными или иными ошибками, повлиявшими на итоговый результат определения рыночной стоимости такого объекта недвижимости, нарушением требований законодательства об оценочной деятельности при составлении отчета об оценке рыночной стоимости такого объекта недвижимости.