

Приложение №2

УТВЕРЖДЕНО

Приказом БУ «Омский центр КО и ТД»

от 01 октября 2019 г. № 80

ПОРЯДОК

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

г.Омск

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», регулирующих порядок оспаривания результатов кадастровой оценки, 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).

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

2. Лица, обладающие правом на представление отчета

2.1. Правом предоставления отчета наделены правообладатели объектов недвижимости.

3. Порядок представления 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», 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 по общим вопросам и защите государственной тайны 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. Отчет об определении рыночной стоимости объекта недвижимости может быть подан в Учреждение в оригинале или в виде копии этого отчета на бумажном носителе либо в форме электронного документа на электронном носителе.

3.2.1. Отчет об определении рыночной стоимости объекта недвижимости на бумажном носителе в оригинале должен быть прошит, пронумерован и подписан лицом, подготовившим данный отчет.

3.2.2. Копия отчета об определении рыночной стоимости объекта недвижимости на бумажном носителе должна быть прошита, пронумерована и заверена лицом, подготовившим данный отчет.

3.2.3. Для целей подачи отчета об определении рыночной стоимости объекта недвижимости в форме электронного документа, указанный отчет в обязательном порядке должен быть отсканирован в цветном исполнении, с качеством не ниже 150 DPI. Сформированный в электронном виде отчет должен открываться на просмотр стандартными средствами, предназначенными для работы с ними в среде операционной системы MS Windows 2000/XP/Vista/7/8/10 без предварительного вывода на экран каких-либо предупреждений или сообщений об ошибках.

Отчет об определении рыночной стоимости объекта недвижимости, поданный в форме электронного документа, в обязательном порядке должен быть подписан усиленной квалифицированной электронной подписью лица, подготовившего отчет.

Если Отчет подается по электронной почте и превышает размер 25 Мб, допускается использование облачных сервисов только «Яндекс.Диск» или «Облако Майл».

3.2.4. Порядок представления отчетов об определении рыночной стоимости объекта недвижимости комиссией по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости (далее также – региональная комиссия) устанавливается федеральным органом, осуществляющим функции по нормативно-правовому регулированию в сфере государственной кадастровой оценки либо комиссией по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости самостоятельно.

4. Перечень документов, необходимых для принятия и рассмотрения отчета

4.1. Перечень документов, необходимых для принятия и рассмотрения отчета об определении рыночной стоимости объекта недвижимости:

4.1.1. Декларация, составленная в письменном виде по форме, утвержденной приказом Минэкономразвития России от 04.06.2019 № 318 «Об утверждении Порядка рассмотрения декларации о характеристиках объекта недвижимости, в том числе ее формы» (форма декларации о характеристиках объекта недвижимости – приложение № 1).

Декларация может быть составлена:

1) на бумажном носителе, каждый лист которой заверен собственноручной подписью заявителя или его представителя;

2) в форме электронного документа, подписанного усиленной квалифицированной электронной подписью заявителя или его представителя.

Декларация, составленная в форме электронного документа, а также электронные документы (электронные образы документов, в том числе доверенностей), прилагаемые к декларации, подлежат составлению в виде файлов в форматах, обеспечивающих просмотр и копирование подписанных электронных документов без использования специальных программных средств.

В случае, если правообладателем декларация представляется одновременно с целью доведения информации о характеристиках объекта недвижимости и с целью представления отчета об определении рыночной стоимости объекта недвижимости заявителем должны быть соблюдены все требования к представлению декларации, предусмотренные Порядком рассмотрения декларации о характеристиках объекта недвижимости, утвержденным приказом Минэкономразвития России от 04.06.2019 № 318, а также регламентом рассмотрения бюджетным учреждением Омской области «Омский центр кадастровой оценки и технической документации» деклараций о характеристиках объекта недвижимости.

4.1.2. Отчет об определении рыночной стоимости объекта недвижимости, в одной из форм, предусмотренных пунктом 3.2. настоящего Порядка.

4.1.3. Документы, подтверждающие права лица, представившего отчет об определении рыночной стоимости объекта недвижимости, на объект недвижимости, в случае если такие документы не являются приложением к отчету.

4.1.4 Доверенность или иной подтверждающий полномочия представителя заявителя документ, удостоверенные в соответствии с законодательством Российской Федерации, в случае обращения в Учреждение за рассмотрением отчета через представителя.

4.2. Соответствие формы отчета об определении рыночной стоимости объектов недвижимости требованиям настоящего Порядка, после его поступления в Учреждение проверяет отдел рассмотрения жалоб и обращений.

В случае выявленного несоответствия отчета и прилагаемой к нему документации положениям настоящего Порядка отдел рассмотрения жалоб и обращений Учреждения в течение пяти рабочих дней со дня поступления отчета об определении рыночной стоимости объекта недвижимости в Учреждение уведомляет заявителя об отказе в принятии к рассмотрению данного отчета

5. Срок рассмотрения отчета

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

Учреждение.

Срок рассмотрения отчета об определении рыночной стоимости объекта недвижимости может быть увеличен в случае, если для его рассмотрения необходимо получение сведений, которые отсутствуют в распоряжении Учреждения.

5.2. Срок рассмотрения отчета об определении рыночной стоимости объекта недвижимости в случае его представления комиссией по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости определяется региональной комиссией при представлении отчета.

6. Размер платы, взимаемой с заявителя при рассмотрении отчета

6.1. Рассмотрение отчета об определении рыночной стоимости объекта недвижимости осуществляется Учреждением без взимания платы.

7. Требования, предъявляемые к отчету. Порядок проверки отчета

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

– 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);

– быть понятен любому пользователю, не обладающему специальными познаниями;

– произведенные в отчете расчеты должны быть проверяемы;

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

7.2. 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.

7.3. 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.

7.4. 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.

7.6. 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.

7.7. 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.

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

7.9. 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.

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

7.11. 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.

7.12. 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 саморегулируемую организацию оценщиков, членом которой является указанных оценщик, для проведения внеплановой проверки.

8. Результаты рассмотрения отчета

8.1. По результатам рассмотрения и проверки отчета об определении рыночной стоимости объекта недвижимости Комиссия принимает решение о возможности использования результатов оценки либо об отказе в учете результатов оценки, а в случае представления отчета об определении рыночной стоимости объекта недвижимости региональной комиссией – готовит необходимые пояснения к заседанию указанной комиссии.

8.2. Уведомление о принятом решении направляется заявителю в течение двух рабочих дней со дня его принятия.

8.3. Пояснения, подготовленные по результатам рассмотрения Комиссией отчета об определении рыночной стоимости, направляются в региональную комиссию заблаговременно, то есть до дня заседания указанной комиссии.

Приложение № 1
к Порядку принятия и рассмотрения
отчетов об определении рыночной
стоимости объектов недвижимости

Форма декларации о характеристиках
объекта недвижимости

Декларация о характеристиках объекта недвижимости

Раздел 1

Общие сведения об объекте недвижимости и заявителе (представителе заявителя)

№ п/п	В государственное бюджетное учреждение	
	Наименование характеристики	Значение, описание
1	Основные характеристики объекта недвижимости	
1.1	Вид объекта недвижимости	
1.2	Кадастровый номер	
1.3	Реквизиты выписки из Единого государственного реестра недвижимости (далее - ЕГРН)	
2	Сведения о заявителе	
2.1	Фамилия, имя, отчество физического	

	лица; наименование юридического лица	
2.2	Почтовый адрес	
2.3	Адрес электронной почты	
2.4	Телефон для связи	
3	Сведения о представителе заявителя	
3.1	Фамилия, имя, отчество физического лица; наименование юридического лица	
3.2	Реквизиты документа, удостоверяющего полномочия	
3.3	Почтовый адрес	
3.4	Адрес электронной почты	
3.5	Телефон для связи	
4	Цели представления декларации	
4.1	Декларация подается с целью доведения информации о характеристиках объекта недвижимости	
4.2	Декларация подается с целью предоставления отчета об определении рыночной стоимости объекта недвижимости	
5	<p style="text-align: center;">Достоверность и полноту сведений, указанных в настоящей декларации, подтверждаю</p> <p style="text-align: center;"> </p> <p style="text-align: center;"> (подпись) (фамилия имя отчество) (дата) </p>	

(последнее - при наличии)

Согласие на обработку персональных данных

(наименование бюджетного учреждения, осуществляющего
обработку персональных данных)

(фамилия, имя, отчество (последнее - при наличии) субъекта
персональных данных)

(адрес места жительства субъекта персональных данных)

(документ, удостоверяющий личность субъекта персональных данных,
его серия и номер, дата выдачи и выдавший орган)

6

Подтверждаю согласие на обработку моих персональных данных, предусмотренную пунктом 3 статьи 3 Федерального закона от 27 июля 2006 г. N 152-ФЗ "О персональных данных" (Собрание законодательства Российской Федерации, 2006, N 31, ст. 3451; 2009, N 48, ст. 5716; 2011, N 31, ст. 4701; 2014, N 23, ст. 2927), в целях рассмотрения декларации о характеристиках объекта недвижимости бюджетным учреждением, наделенным полномочиями, связанными с определением кадастровой стоимости, созданным субъектом Российской Федерации в соответствии с Федеральным законом от 3 июля 2016 г. N 237-ФЗ "О государственной кадастровой оценке".

Мне известно, что настоящее согласие действует бессрочно и что согласие на обработку персональных данных может быть отозвано на основании письменного заявления в произвольной форме.

(подпись)

(фамилия имя отчество
(последнее - при наличии))

(дата)

