



ДЕПАРТАМЕНТ УПРАВЛЕНИЯ ИМУЩЕСТВОМ ИВАНОВСКОЙ ОБЛАСТИ

153002, г. Иваново, пер. Пограничный, д.18, тел:(4932) 32-97-09, факс: (4932) 32-72-37, e-mail: dui@ivreg.ru

Комиссия по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости при Департаменте управления имуществом Ивановской области

ПРОТОКОЛ ЗАСЕДАНИЯ КОМИССИИ № 10

Дата проведения: 07.12.2021

Время проведения: 15.00 ч.

Место проведения: с использованием видеоконференцсвязи.

Присутствовали:

Председатель Комиссии:

Рощин Сергей Юрьевич - начальник Департамента управления имуществом Ивановской области.

Заместитель председателя Комиссии:

Зайцева Ольга Олеговна – заместитель руководителя Управления Росреестра по Ивановской области.

Члены Комиссии:

Фабрициев Сергей Алексеевич – общественный помощник Уполномоченного по защите прав предпринимателей в Ивановской области;

Климова Мария Александровна - исполнительный директор Ассоциации «Совет муниципальных образований Ивановской области»;

Астраханцев Геннадий Викторович - представитель Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» по Ивановской области.

Федорин Алексей Юрьевич - заместитель председателя Ивановского регионального отделения «ОПОРА РОССИИ».

Секретарь Комиссии:

Шувалов Филипп Вячеславович – начальник отдела кадастровой оценки ГБУ ИО «Центр кадастровой оценки»;

Присутствующие:

Арефьев Руслан Борисович – представитель заявителя по доверенности ФГБОУ ВО «ИГЭУ» им. В. И. Ленина.

Серова Ольга Владимировна - заместитель главы администрации Тейковского муниципального района, начальник отдела экономического развития, торговли и имущественных отношений.

На заседании присутствуют 6 членов Комиссии, таким образом, явка составляет 76%. Кворум имеется. Самоотводов не заявлено. Председателем Комиссии заседание объявляется открытым.

Повестка заседания:

1. Рассмотрение заявления от 23.11.2021 № ДУИ-3592-21 ФГБОУ ВО «ИГЭУ» им. В. И. Ленина, поступившего в Комиссию в отношении объекта недвижимости – земельного участка с кадастровым номером 37:18:050203:3, расположенного по адресу: Ивановская область, Тейковский район, 2.2 км северо-западнее с. Золотниковская Пустынь.

Процедура и сроки извещения и уведомления заявителей (правообладателей), органов местного самоуправления, на территории которого находится объект недвижимости, членов Комиссии соблюдены.

**Вопрос 1
Рассмотрели:**

Заявитель	Арефьев Руслан Борисович представитель ФГБОУ ВО «ИГЭУ» им. В. И. Ленина, действующий по доверенности от 18.10.2021 (ОГРН: 1033700074430, адрес: 153003, Ивановская область, г. Иваново, ул. Рабфаковская, д.34)
Основание	Установление в отношении объекта недвижимости кадастровой стоимости в размере рыночной стоимости 30 326 000,00 рублей
Объект недвижимости (кадастровый номер, местоположение/адрес)	37:18:050203:3, адрес: Ивановская область, Тейковский район, 2.2 км северо-западнее с. Золотниковская Пустынь
Объект недвижимости	Земельный участок
Кадастровая стоимость, руб.	61 174 112,36 рублей

Представлены пояснения:

ГБУ ИО «Центр кадастровой оценки» письмом от 01.12.2021 № 833 представило письменные пояснения, связанные с определением кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 37:18:050203:3 (приложение к настоящему протоколу).

Слушали:

Секретаря Комиссии Шувалова Ф. В.:

По итогам рассмотрения заявления Комиссией выявлены следующие замечания:

Оформление и содержание отчета об оценке (оценщик: Коновалов О.А.) не соответствуют требованиям к содержанию отчета об оценке, к описанию в отчете об оценке информации, используемой при проведении оценки, установленным федеральными стандартами оценки.

1) В соответствии со ст. 11 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», п. 5 ФСО № 3, утвержденного приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 299, Отчет не должен вводить в заблуждение и допускать неоднозначного толкования.

В нарушение вышеуказанных норм:

- на стр. 37-39 Отчета оценщик взял для анализа объявления с 2013 по 2019 год (всего 44 объявления), а объекты-аналоги на стр. 55-56 отобраны оценщиком с датой предложения 2016-2017 год, тогда как дата оценки 01.01.2020, и из анализа следует, что земельные участки под объекты рекреации предлагались и в 2019 и в 2018 годах, однако их во внимание оценщик не берет, что говорит о намеренном использовании аналогов с наименьшей ценой за 1 кв.м.

2) Согласно п. 22д ФСО №7 утвержденного приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611, при использовании сравнительного подхода корректировки применяются в случае наличия отличий между объектом оценки и объектом-аналогом, однако, оценщик вводит корректировки при отсутствии таких отличий, а именно:

- на стр. 58-59 Отчета оценщик проводит корректировку на транспортную доступность по всем трем объектам-аналогам, тогда как объект оценки и объекты-аналоги имеют одинаковую хорошую транспортную доступность (от федеральных трасс до объектов идет грунтовая дорога);

- на стр. 59 Отчета оценщик проводит корректировку на близость к водоему по всем трем объектам-аналогам, тогда как объект оценки и объекты-аналоги №1 и №3 находятся в непосредственной близости у водоемов (о. Рубское, р. Волга, р. Клязьма), следовательно, корректировке подлежит только объект-аналог №2, который находится на удалении от озера Луковое;

- на стр. 60 Отчета оценщик проводит корректировку на наличие/отсутствие электроснабжения на земельном участке в отношении объекта-аналога №1 в размере - 11,45%, тогда как у данного аналога также, как и у объекта оценки электроснабжение на участке имеется, следовательно, в корректировке нет необходимости.

3) В нарушение п. 22б) ФСО №7 утвержденного приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611, оценщик использует в качестве объекта-аналога №3 земельный участок площадью 10000 кв.м., что в 11 раз меньше, чем площадь объекта оценки (118 165 кв.м.), следовательно, аналог не сопоставим с объектом оценки по такому ценообразующему фактору, как площадь.

4) При проведении расчета корректировок на местоположение табл. 32 стр. 58 Отчета, близость к водоемам табл. 35 стр. 59-60 Отчета, использовались корректирующие коэффициенты в размере -185,79% и 37,0% соответственно.

Учет корректирующего коэффициента по данным элементам сравнения более чем на 30% указывает на существенную разницу в характеристиках объекта оценки и объектов-аналогов. Согласно выбранному методу оценки при внесении корректировок, Оценщик применял справочник Л. А. Лейфера в котором имеется прямое указание на недопустимость применения корректировок свыше 30%, описывающих разницу в ценообразующих факторах объекта оценки и объектов-аналогов (см. Справочник оценщика недвижимости-2018 под ред. Лейфера Л.А. Часть 2 стр.63).

5) При проведении расчета корректировки на местоположение для земельного участка (табл. 21 стр. 44) Отчета были выбраны объекты-аналоги, расположенные в Ярославской, Владимирской и Московской областях с разрешенным использованием под

ИЖС, однако расчет стоимости земельного участка проводится для объекта оценки с разрешенным использованием «под объекты рекреации» (табл. 40 стр. 62-66 Отчета).

Таким образом, корректирующий коэффициент на местоположение отражающий средний уровень цен земельных участков под ИЖС, был применен к землям объекта оценки, т.е. к землям рекреации. В данной ситуации, Оценщик, сравнивает два различных сегмента рынка – сегмент земель под ИЖС с сегментом земель под рекреацию.

б) При расчете корректировки на общую площадь земельного участка Оценщиком допущена ошибка в расчете корректирующего коэффициента. На странице 60 Отчета, в первом абзаце, указан номер страницы справочника оценщика недвижимости, откуда взята корректировка на площадь земельных участков. При проверке данных сведений, на странице 112 справочника оценщика недвижимости 2018, часть 2 под редакцией Л. А. Лейфера, Нижний – Новгород отсутствует таблица с корректирующими коэффициентами.

Арефьев Р. Б. (представитель ФГБОУ ВО «ИГЭУ» им. В. И. Ленина) представил письменное ходатайство об отзыве документов.

Заседание Комиссии объявлено закрытым.

Приложение:

1. Пояснения ГБУ ИО «Центр кадастровой оценки» от 01.12.2021 № 833 на 1 л. в 1 экз;
2. Письмо Главы Тейковского муниципального района Ивановской области от 03.12.2021 № 3042 на 1 л. в 1 экз;

Председатель комиссии

(подпись)

Рощин С.Ю.

(фамилия, инициалы)

Секретарь комиссии

(подпись)

Шувалов Ф. В.

(фамилия, инициалы)