



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

РЕШЕНИЕ КОМИССИИ № 12

Дата проведения: 24.11.2021

Время проведения: 14.30 ч.

Место проведения: с использованием видеоконференцсвязи.

Комиссия в составе:

Председатель комиссии:

Рошин 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;

Малыгина Альбина Раисовна - заместитель директора ФГБУ «ФКП Росреестра» по 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.

Секретарь Комиссии:

Лебедева Мария Сергеевна – аналитик-консультант отдела кадастровой оценки ГБУ ИО «Центр кадастровой оценки».

Комиссия рассмотрела заявление от 28.10.2021 № ДУИ-3327-21 Общества с ограниченной ответственностью «Факел», (ОГРН: 1103701000700, адрес: 155331, Ивановская область, Вичугский район, г. Вичуга, ул. Кинешемская, д. 46А) об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости объекта недвижимости – земельного участка с кадастровым номером 37:02:020114:205, расположенного по адресу: Ивановская область, Вичугский район, южнее д. Цепики вдоль автодороги Ковров-Шуя-Кинешма (далее – объект недвижимости).

Основание - установление кадастровой стоимости в размере рыночной стоимости объекта недвижимости (далее – заявление):

№ п/п	Кадастровый номер	Дата, по состоянию на которую определена кадастровая стоимость и рассчитана рыночная стоимость	Оспариваемая кадастровая стоимость, руб.	Размер рыночной стоимости, руб.	Отклонение рыночной стоимости от кадастровой стоимости
1	37:02:020114:205	01.01.2020	58 142 880,6	29 961 000	48 %

Отчет об оценке рыночной стоимости от 20.10.2021 № 19.21 (далее – отчет об оценке), составлен оценщиком ХХХХХХХХХХ, (член Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет», свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков от 05.10.2018 № 2598).

В результате рассмотрения заявления комиссией УСТАНОВЛЕНО:

Содержание отчета об оценке, приложенного к заявлению, не соответствует требованиям, установленным статьей 11 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», требованиям к составлению и содержанию отчета об оценке, требованиям к информации, используемой в отчете об оценке, а также требованиям к проведению оценки недвижимости, установленным федеральными стандартами оценки, что выражается в следующем:

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

- в разделе «10.4. Краткая характеристика Ивановской области и Вичугского района» (стр. 25 Отчета) приведены данные не соответствующие дате проведения оценки, экономические показатели ограничиваются 2015 годом, демографические показатели ограничиваются 2017 годом;

- в разделе «12.3. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект» (стр. 37 Отчета) не верно указано, что оцениваемый объект относится к категории - земли населённых пунктов;

- в таблице 5 (стр. 39-40 Отчета) оценщик анализирует предложения по продаже земельных участков под объекты придорожного сервиса в Ивановской области, при этом на стр. 40 Отчета, Оценщик делает вывод по результату анализа предложений участков коммерческого назначения;

- в разделе «12.5. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости» (стр. 42 Отчета) не верно определен класс (назначение) оцениваемого земельного участка;

- в качестве результатов осмотра (обследования) объекта оценки представлены всего две фотографии (приложение 1 к Отчету), что не дает целостного представления об объекте оценки, о качестве транспортной инфраструктуры, об уровне развития инженерной и социальной инфраструктуры;

- в Отчете для объекта- аналога № 2 необоснованно используется корректировка стоимости земельных участков на наличие ветхих строений;

- некорректный выбор объектов-аналогов по элементу сравнения - площадь. Объекты-аналоги имеют большое отличие по указанному значению и не могут рассматриваться в качестве объектов-аналогов.

Голосовали:

По вопросу определения кадастровой стоимости объекта недвижимости - земельного участка с кадастровым номером 37:02:020114:205, расположенного по адресу: Ивановская область, Вичугский район, южнее д. Цепики вдоль автодороги Ковров-Шуя-Кинешма в размере его рыночной стоимости:

Рошин Сергей Юрьевич	Против
Зайцева Ольга Олеговна	Против
Фабрициев Сергей Алексеевич	За
Малыгина Альбина Раисовна	Против
Климова Мария Александровна	За
Астраханцев Геннадий Викторович	Против

Решение принято большинством голосов.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Отклонить заявление Общества с ограниченной ответственностью «Факел» (ОГРН: 1103701000700, адрес: 155331, Ивановская область, Вичугский район, г. Вичуга, ул. Кинешемская, д. 46А) об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости объекта недвижимости – земельного участка с кадастровым номером 37:02:020114:205, расположенного по адресу: Ивановская область, Вичугский район, южнее д. Цепики вдоль автодороги Ковров-Шуя-Кинешма.

На момент голосования самоотводов не заявлено.

В соответствии с частью 22 статьи 22 Федерального закона от 03.07.2016 № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» настоящее решение может быть оспорено в суде.

Председатель комиссии _____
подписано
(подпись)

_____ **Рошин С.Ю.**
(фамилия, инициалы)

