



## 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 № 29

Дата проведения: 27.07.2022

Время проведения: 14.30 ч.

Место проведения: с использованием видеоконференцсвязи.

**Комиссия в составе:**

**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:**

**Иванова Ольга Викторовна** – оценщик.

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

**Секретарь Комиссии:**

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

Комиссия рассмотрела заявление заявителя [REDACTED] от 15.07.2022 № ДУИ-2455-22 об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости объекта недвижимости – земельного участка с кадастровым номером 37:10:010222:6, расположенного по адресу: Ивановская область, Лухский район (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	37:10:010222:6	01.01.2020	139 776 600,37	31 433 937	77,51

Отчет об оценке рыночной стоимости от 27.06.2022 № 138/06-222А (далее – отчет об оценке), составлен оценщиком [REDACTED] (член Ассоциации «Русское общество оценщиков», свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков от 07.12.2007 № 001745).

**Слушали:**

**Члена комиссии Зайцеву О.О.:**

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. 18 Отчета в Таблице №7 при описании местоположения объекта оценки, указана ул. Калашникова, тогда как, адрес объекта оценки - «Ивановская область, Лухский район»;

- на стр. 70 Отчета при перечислении объектов-аналогов, выбранных оценщиком для последующих расчетов указано «Ошибка! Источник ссылки не найден»;

- на стр. 72 Отчета оценщик применяет корректировку на торг для всех объектов-аналогов в максимальном размере из доверительного интервала – 26,4%, при этом не дает никаких пояснений;

- на стр. 72 Отчета оценщик поясняет, в каких случаях применяется корректировка на площадь, не делая при этом выводов о применении/не применении указанной корректировки относительно объекта оценки;

- на стр. 90 Отчета таблица №27 предусматривает корректировку объекта-аналога №2, тогда как в названии некоторых граф таблицы указывается объект-аналог №1;

- на стр. 104 Отчета таблица №28 предусматривает корректировку объекта-аналога №3, тогда как в названии некоторых граф таблицы указывается объект-аналог №1.

2) в нарушение п. 226) ФСО № 7, утвержденного приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611, на стр. 72 Отчета в качестве объекта-аналога №2 выбран земельный участок не сопоставимый с объектом оценки по некоторым ценообразующим факторам, а именно:

- по площади (аналог №2 – 500 000 кв.м., объект оценки 44 960 562 кв.м.) что в 90 раз меньше площади объекта оценки.

- по дате продажи/предложения (аналог №2 предлагался к продаже в марте 2018, дата оценки объекта оценки – 01.01.2020), то есть за 1 год и 9 месяцев до даты оценки, что превышает максимальный срок экспозиции (12 месяцев – стр. 72-73 Отчета).



**Голосовали:**

По вопросу определения кадастровой стоимости объекта недвижимости – земельного участка с кадастровым номером 37:10:010222:6, в размере его рыночной стоимости:

Роцин Сергей Юрьевич	Против
Зайцева Ольга Олеговна	Против
Федорин Алексей Юрьевич	Против
Иванова Ольга Викторовна	За

Решение принято большинством голосов.

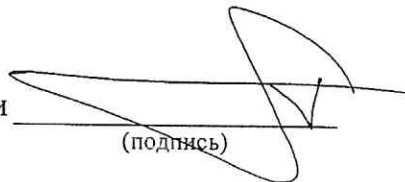
**По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:**

Отклонить заявление [REDACTED] об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости объекта недвижимости – земельного участка с кадастровым номером 37:10:010222:6, расположенного по адресу: Ивановская область, Лухский район.

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



(подпись)

Роцин С.Ю.  
(фамилия, инициалы)

