



## ДЕПАРТАМЕНТ УПРАВЛЕНИЯ ИМУЩЕСТВОМ ИВАНОВСКОЙ ОБЛАСТИ

153002, г. Иваново, пер. Поправинский, 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 № 32

Дата проведения: 28.09.2022

Время проведения: 14.30 ч.

Место проведения: с использованием видеоконференцсвязи.

**Председатель Комиссии:**

**Рошин Сергей Юрьевич** - начальник Департамента управления имуществом Ивановской области.

**Заместитель председателя Комиссии:**

**Зайцева Ольга Олеговна** - заместитель руководителя Управления Росрестра по Ивановской области.

**Члены Комиссии:**

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

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

**Фабрицаев Сергей Алексеевич** - общественный помощник Уполномоченного по защите прав предпринимателей в Ивановской области;

**Секретарь Комиссии:**

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

Комиссия рассмотрела заявление № ДУИ-3007-22 от 14.09.2022 ООО «Альфа-Консалтинг» ОГРН 1033700063957, 153000, Ивановская область, Иваново город, ул. Кузнецова, д. 8, оф. 7, по основанию установления в отношении объекта недвижимости - земельного участка с кадастровым номером 37:05:021323:29, расположенного по адресу: Ивановская область, Ивановский район, севернее д. Малинки, строение 1 (далее - объект недвижимости), его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую установлена его кадастровая стоимость.

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	37:05:021323:29	01.01.2020	25 352 607,42	9 077 000	64,2

Отчет об оценке рыночной стоимости от 18.08.2022 № 974-08.22 (далее - отчет об оценке), составлен оценщиком [redacted] (член Ассоциации «Экспертный совет», свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков от 22.02.2022 № 46895).

**Слушали:**

**Члена комиссии Зайцеву О.О.:**

Оформление и содержание отчета об оценке (оценщик: [redacted]) 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 нарушение пункта 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. 4 отчета оценщик в разделе 1 и разделе 2 поясняет, что результат оценки должен быть использован для целей оспаривания результатов определения кадастровой стоимости в порядке, установленном ст. 24.18 Федерального закона от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности», тогда как в отчете оспаривается кадастровая стоимость земельного участка, установленная в порядке Федерального закона от 03.07.2016 №237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке»;

- на стр. 4 отчета в разделе «Задание на оценку» оценщик указывает, что объект оценки относится к категории «Земли населенных пунктов», на 01.01.2020 объект оценки относился к категории «Земли особо охраняемых территорий и объектов», а на стр. 23 Отчета оценщик делает ошибочный вывод, что объект оценки относится к землям промышленности... (описки)

- на стр. 23 отчета оценщик указывает, что им проведен анализ 15 объектов (участков промышленного назначения) (описки), тогда как фактически представлен анализ земельных участков под объектами рекреации.

- на стр. 30 отчета представлена матрица коэффициентов для расчета корректировки на категорию земель и ВРИ, которая не имеет отношения к землям особо охраняемых территорий и объектов, а также к земельным участкам, предназначенным под объекты рекреации (представлена матрица офисно-торговых объектов).

2. В нарушение п. 116 ФСО №7 утвержденного приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611, для расчета рыночной стоимости объекта оценки оценщик выбрал объект-аналог №4, который предлагался к продаже в 2016 году, тогда как на стр. 23 отчета оценщик указывает, что «был проведен анализ за период с 01.01.2017».

Также отсутствуют пояснения оценщика, почему все объекты-аналоги выбраны им за пределами Ивановской области, в анализе рынка также нет ни одного предложения о продаже земель под объектами рекреации в нашем регионе.

КОПИЯ ВЕРНА  
ДЕПАРТАМЕНТ УПРАВЛЕНИЯ  
ИМУЩЕСТВОМ ИВАНОВСКОЙ ОБЛАСТИ  
ПОДПИСЬ [подпись]

Кроме этого, можно сделать вывод также, что оценщик предполагает, что срок экспозиции для подобных земельных участков может составлять около 4 лет. Тогда не ясна логика оценки в анализе рынка, почему не представлены другие предложения о продаже земельных участков под объекты рекреации за период с 2016 по 2019 годы, их гораздо больше, чем 15, тем более, что оценщик расширил зону исследования по всей Российской Федерации (в других отчетах представлено более 40 предложений по все России).

Члена комиссии Астраханцева Г.В.:

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 вводиться заблуждение и допускать неоднозначного толкования.

1. Противоречие в отчете. На стр 42 при описании корректировки на близость к объектам, повышающим стоимость, нахождение объекта оценки в лесу является повышающим привлекательность фактором, а коэффициент для объекта оценки почему-то 1, когда в таблице диапазон от 1,15, до 1,37.



2. При оценке земель для внесения в кадастр рассматривается возможность подключения коммуникаций. Земельный участок не может быть подключен к коммуникациям, так как к коммуникациям подключаются объекты капитального строительства. Таким образом, исходя из описания все объекты аналогии и объект оценки имеют возможность подключения к сетям электроснабжения. Корректировка не требуется.

12) **Корректировка на возможность подключения к сетям электроснабжения**  
 Объект оценки, как и аналог №2 и №3 подключены к сетям электроснабжения - корректировка не применяется.  
 У объекта аналога №1 коммуникация подведена, но не подключена, поэтому к нему применяется минимальная корректировка на доверительного интервала в размере  $(1,16 - 1,13 - 1) * 100\% = -2,65\%$   
 У объекта аналога №4 имеется только возможность подключения, поэтому к нему применяется корректировка на нижней части расширенного интервала в размере  $(1,16 - 1,05 - 1) * 100\% = -12,61\%$

3. Объект оценки и все объекты-аналоги расположены в различных субъектах Российской Федерации, корректировка на местоположение отсутствует.

13) **Корректировка на местоположение**  
 Все объекты-аналоги находятся в прочих населенных пунктах, как и оценяемый объект, поэтому корректировку не применяем.

4. У аналога 2 не подтверждено назначение земельного участка.



**Участок 15 га (ИЖС)**

Базисная стоимость земельного участка: 75 000 000 руб.

Категория: Земельный участок для размещения объектов складского назначения

Литер: 01/001/2019

Телефон: 8 (49322) 22-22-22

Адрес: Астраханская область, Ижесельский район, с/пос. Шумовское, д. Шумовское

Регистрационный номер: 50:05/001/2019/001/2019

Дата публикации: 2019

Дата окончания: 2019

Средняя стоимость за кв. м: 750 000 руб.

5. Аналог 3 представлен на рынке после даты оценки.

**Участок 7,5 га (ИЖС)**

Базисная стоимость земельного участка: 75 000 000 руб.

Категория: Земельный участок для размещения объектов складского назначения

Литер: 01/001/2019

Телефон: 8 (49322) 22-22-22

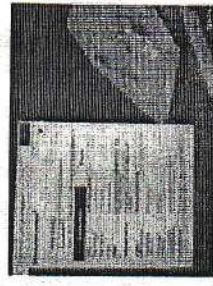
Адрес: Астраханская область, Ижесельский район, с/пос. Шумовское, д. Шумовское

Регистрационный номер: 50:05/001/2019/001/2019

Дата публикации: 2019

Дата окончания: 2019

Средняя стоимость за кв. м: 750 000 руб.



**Голосовали:**

По вопросу определения кадастровой стоимости объекта недвижимости - земельного участка с кадастровым номером 37:05:021323:29, в размере его рыночной стоимости:

- Рощин Сергей Юрьевич
- Зайцева Ольга Олеговна
- Астраханцев Геннадий Викторович
- Федорин Алексей Юрьевич
- Фабрициев Сергей Алексеевич

- Против
- Против
- Против
- Против
- Против

Решение принято единогласно.

По результатам рассмотрения заявления комиссии РЕШИЛА: Отклонить заявление

об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости объекта недвижимости - земельного участка с кадастровым номером 37:05:021323:29, расположенного по адресу: Ивановская область, Ивановский район, севернее д. Малинки, строение 1.



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

Рошин С.Ю.  
(Фамилия, инициалы)

(подпись)

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

## ДЕПАРТАМЕНТ УПРАВЛЕНИЯ ИМУЩЕСТВОМ ИВАНОВСКОЙ ОБЛАСТИ

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

#### РЕШЕНИЕ КОМИССИИ № 33

Дата проведения: 28.09.2022

Время проведения: 14.30 ч.

Место проведения: с использованием видеоконференцсвязи.

#### 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:

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

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

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

#### Секретарь Комиссии:

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

Комиссия рассмотрела заявление № ДУИ-2609-22 от 14.09.2022 ООО «РусЭнерго» ОГРН 1163702082290, 153510, Ивановская область, Ивановский район, г. Кохма, ул. Ивановская, д. 18, по основанию установления в отношении объекта недвижимости - земельного участка с кадастровым номером 37:05:011130:461, расположенного по адресу: Ивановская область, Ивановский район, южнее с. Ново-Галицы (далее - объект недвижимости), его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую установлена его кадастровая стоимость.

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

