



## 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@ivscg.ru

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

#### РЕШЕНИЕ КОМИССИИ № 34

**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-2610-22 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 37:05:011130:459, расположенного по адресу: Ивановская область, Ивановский район, Новоталицкое сельское поселение, территория Металлургическая, земельный участок 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 которой определена кадастровая стоимость и рассчитана рыночная стоимость	Оспариваемая кадастровая стоимость, руб.	Размер рыночной стоимости, руб.	Отклонение рыночной стоимости от кадастровой стоимости, %
1	37:05:011130:459	01.01.2020	10 727 657,95	4 222 000	60,65

Отчет об оценке рыночной стоимости от 13.07.2022 № 17/07-22 (далее - отчет об оценке), составлен оценщиком [redacted] (член Ассоциации «Экспертный совет», свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков от 16.01.2012 № 0557).

#### Случаи

##### Секретаря комиссии Шувалова Ф.В.:

Поступили замечания от члена комиссии Ивановой О.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 вводить в заблуждение и допускать неоднозначного толкования.

1. В рассматриваемом отчете об оценке объекты-аналоги подобраны некорректно. На стр.40 отчета об оценке оценщик указывает, что «объект оценки расположен в ближайшем пригороде областного центра — с. Ново-Талицы (относится к территориальной зоне П)». При этом, два из трех объектов-аналогов подобраны из отдаленных районов Ивановской области (объект-аналог №1 г. Кинешма; объект-аналог №2 - с. Золотниковская Пустынь Тейковского района Ивановской области). Учитывая территориальную близость объекта оценки к областному центру (г. Иваново), более корректно было бы подобрать объекты-аналоги в границах Ивановского района, либо в г. Иваново. Отсутствие продаж земельных участков промзначения (под индустриальную застройку) в областном центре (г. Иваново) и ближайшей окрестности областного центра вызывает сомнения.

2. В рассматриваемом отчете об оценке на стр.41 в табл.11 приведена корректировка на площадь:



Таблица 11

Площадь, кв. м	коэффициент	значение	значение
29074,0	15 000,0	10 000,0	100 000,0
10000,0	0,9300	0,9300	1,0700

При этом отсутствует расчетное обоснование корректировок, применяемых оценщиком.

Согласно Справочнику оценщика недвижимости-2018. Земельные участки. Часть 2. Под ред.Л.А. Лейфера, г. Нижний Новгород, 2018г., используя приведенные в справочнике формулы и значенис К=-0, 189:

$$K_{\text{корр.}} = \left( \frac{S_{\text{акт}}}{S_{\text{анал}}} \right)^k \quad (1)$$

где:  
 $S_{\text{акт}}$  – площадь объекта оценки, кв. м.  
 $S_{\text{анал}}$  – площадь объекта аналога, кв. м.  
 $k$  – коэффициент торжожения.

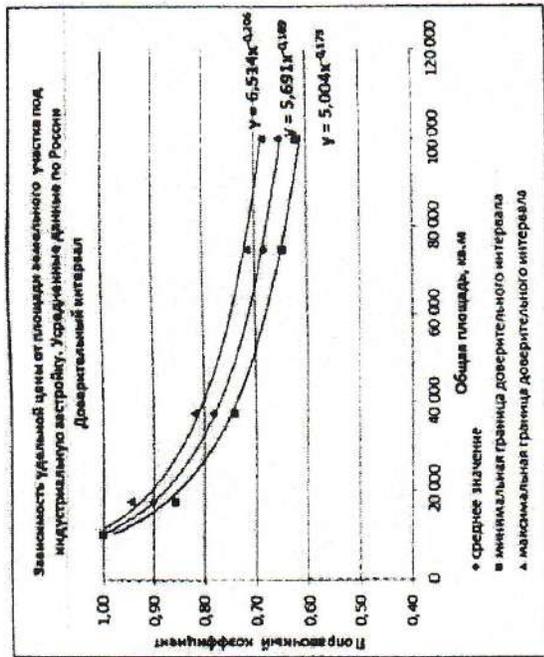


Рис. 17

- полученные расчетным путем корректирующие коэффициенты существенно отличаются от применяемых оценщиком:

$S_{\text{об}}$	$S_{\text{об}}$	$k$	корр.
29 074	15 000	(-0,189)	0,88
29 074	10 000	(-0,189)	0,82
29 074	100 000	(-0,189)	1,26

КОПИЯ ВЕРНА  
 ДЕПАРТАМЕНТ УПРАВЛЕНИЯ  
 ИМУЩЕСТВОМ ГОРОДСКОЙ ОБЛАСТИ  
 ПОДПИСЬ: \_\_\_\_\_

Голосовали:

По вопросу определения кадастровой стоимости объекта недвижимости – земельному участку с кадастровым номером 37:05:011130:459, в размере его рыночной стоимости:

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

Решение принято большинством голосов.

По результатам рассмотрения заявления Комиссия РЕШИЛА:

Отклонить заявление ООО «РусЭнерго» об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости объекта недвижимости – земельного участка с кадастровым номером 37:05:011130:459, расположенного по адресу: Ивановская область, Ивановский район, Новоталицкое сельское поселение, территория Металлургическая, земельный участок 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.

*(подпись)*

Председатель комиссии

Рощин С.Ю.  
 (фамилия, инициалы)