



## 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 № 35

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».

**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-2594-22 от 14.09.2022 ООО «Ника-ПВА» ОГРН 1033700071415, Ивановская область, г. Иваново, 2-3-я линия, д. 13, строение 19, по основанию установления в отношении объекта недвижимости - земельного участка с кадастровым номером 37:19:013831:10, расположенного по адресу: Ивановская область, Фурмановский район, 750 м юго-западнее д. Бахшеево, д. 19 (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	37:19:013831:10	01.01.2020	18 634 249,2	3 119 000	83,27

Отчет об оценке рыночной стоимости от 12.09.2022 № 765-09.22 (далее - отчет об оценке), составлен оценщиком [redacted] (член Ассоциации «Экспертный совет», свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков от 21.08.2020 № 2799).

**Слушали**

**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, при корректировании цен объектов-аналогов, оценщиком используется Справочник оценка недвижимости-2018. Земельные участки. Часть 1, 2. Под ред. Л.А. Лейфера, г. Нижний Новгород, 2018г., в то же время на стр. 10-11 отчета об оценке в «Перечне использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения» Справочник оценка недвижимости-2018 не указан, а приведены: Справочник оценка недвижимости — 2011 и Сводный справочник судебного эксперта и оценщика 2010—2014, что вводит пользователей данного отчета об оценке в заблуждение.

2. В рассматриваемом отчете об оценке отобранный для проведения расчетов стоимости объекта объект-аналог М3, площадью 431 кв.м, несопоставим с объектом оценки, площадью 8 152 кв.м, по фактору масштаба, так как согласно используемому в отчете об оценке справочнику оценщика:

*Авторы обращают особое внимание на то, что использование корректировки также ограничено для резко отличающихся по площади объектов (в данном случае земельных участков), поскольку такое отличие свидетельствует о том, что объект не может рассматриваться как объект-аналог.*

Площадь объекта-аналога №3 резко отличается от площади объекта оценки и выходит за пределы допустимого диапазона (выделено цветом составителями использованного справочника оценщика):

**По результатам рассмотрения заявления Комиссия РЕШИЛА:**

Отклонить заявление [ ] об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости объекта недвижимости – земельного участка с кадастровым номером 37:19:013831:10, расположенного по адресу: Ивановская область, Фурмановский район, 750 м юго-западнее д. Бакшеево, дом 19 в.

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)

7) Корректировка на площадь земельного участка  
Корректировка площади земельных участков, вычислено разницей между площадью по ширине. Как правило, больше по размеру земельные участки стоят меньше, а также в расчёт на сторону площади, чем меньше по размеру участка, поэтому в целях выгоды вносятся корректировки.  
Дополно корректировка также определяется согласно Справочнику оценки недвижимости - 2018, «Земельные участки. Часть 2», составленную ООО «Иринакс» центр методического и информационного обеспечения оценки. Авторы: Лейфер Л.А. и Крайновы Т.В. стр. 101.

Таблица 22

Земельный участок	Данные, установленные на ГКУ		Корр.	Итого
	площадь, кв.м	цена, руб.		
№1	1,00	1,00	0,00	1,00
№2	1,00	1,00	0,00	1,00
№3	1,00	1,00	0,00	1,00
№4	1,00	1,00	0,00	1,00
№5	1,00	1,00	0,00	1,00
№6	1,00	1,00	0,00	1,00
№7	1,00	1,00	0,00	1,00
№8	1,00	1,00	0,00	1,00
№9	1,00	1,00	0,00	1,00
№10	1,00	1,00	0,00	1,00
№11	1,00	1,00	0,00	1,00
№12	1,00	1,00	0,00	1,00
№13	1,00	1,00	0,00	1,00
№14	1,00	1,00	0,00	1,00
№15	1,00	1,00	0,00	1,00
№16	1,00	1,00	0,00	1,00
№17	1,00	1,00	0,00	1,00
№18	1,00	1,00	0,00	1,00
№19	1,00	1,00	0,00	1,00
№20	1,00	1,00	0,00	1,00
№21	1,00	1,00	0,00	1,00
№22	1,00	1,00	0,00	1,00
№23	1,00	1,00	0,00	1,00
№24	1,00	1,00	0,00	1,00
№25	1,00	1,00	0,00	1,00
№26	1,00	1,00	0,00	1,00
№27	1,00	1,00	0,00	1,00
№28	1,00	1,00	0,00	1,00
№29	1,00	1,00	0,00	1,00
№30	1,00	1,00	0,00	1,00
№31	1,00	1,00	0,00	1,00
№32	1,00	1,00	0,00	1,00
№33	1,00	1,00	0,00	1,00
№34	1,00	1,00	0,00	1,00
№35	1,00	1,00	0,00	1,00
№36	1,00	1,00	0,00	1,00
№37	1,00	1,00	0,00	1,00
№38	1,00	1,00	0,00	1,00
№39	1,00	1,00	0,00	1,00
№40	1,00	1,00	0,00	1,00
№41	1,00	1,00	0,00	1,00
№42	1,00	1,00	0,00	1,00
№43	1,00	1,00	0,00	1,00
№44	1,00	1,00	0,00	1,00
№45	1,00	1,00	0,00	1,00
№46	1,00	1,00	0,00	1,00
№47	1,00	1,00	0,00	1,00
№48	1,00	1,00	0,00	1,00
№49	1,00	1,00	0,00	1,00
№50	1,00	1,00	0,00	1,00

Объект оценки имеет площадь в 132 кв.м и находится в диапазоне 6 000 - 10 000 кв.м.  
Аналог №1 и №2, площадь находится в диапазоне 6 000 - 10 000 кв.м, к ним корректировка на площадь не применяется.  
Аналог №3, площадь в диапазоне <1500 кв.м, к ним применяется корректировка в размере (0,67 / 1,00 - 1,00) \* 100% = -33 %.  
Аналог №4 и №5, площадь в диапазоне 1500 - 3000 кв.м, к ним применяется корректировка в размере (0,81 / 1,00 - 1,00) \* 100% = -19 %.

Такое отличие по площади объекта-аналога №3 от объекта оценки свидетельствует о том, что данный объект не может рассматриваться как объект-аналог.

**Члена комиссии Зайцеву О.О.:**  
Оформление и содержание отчета об оценке (оценщик: [ ]) не соответствуют требованиям к содержанию отчета об оценке, к описанию в отчете об оценке информации, используемой при проведении оценки, установленным федеральными стандартами оценки.  
В нарушение п. 226 ФСО № 7, утвержденного приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611, оценщиком при определении рыночной стоимости объекта оценки сравнительным подходом в качестве аналогов использованы объекты с низким уровнем рыночных цен, при этом сегмент рынка «под придорожный сервис» является достаточно развитым в Ивановской области (стр. 25 Отчета), и как следствие, указанная в Отчете рыночная стоимость объекта оценки значительно ниже средней рыночной стоимости аналогичных объектов недвижимости.

**Голосовали:**  
По вопросу определения кадастровой стоимости объекта недвижимости – земельного участка с кадастровым номером 37:19:013831:10, в размере его рыночной стоимости:

- |                                 |        |
|---------------------------------|--------|
| Рошин Сергей Юрьевич            | Против |
| Зайцева Ольга Олеговна          | Против |
| Астраханцев Геннадий Викторович | За     |
| Федорин Алексей Юрьевич         | Против |
| Фабрициев Сергей Алексеевич     | За     |

Решение принято большинством голосов.

