



## ДЕПАРТАМЕНТ УПРАВЛЕНИЯ ИМУЩЕСТВОМ ИВАНОВСКОЙ ОБЛАСТИ

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

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

#### РЕШЕНИЕ КОМИССИИ № 36

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-3055-22 от 19.09.2022 г. [redacted], по основанию установления в отношении объекта недвижимости – земельного участка с кадастровым номером 37:13:030401:18, расположенного по адресу: Ивановская область, Приволжский район, в 1,3 км юго-западнее, д. Столово (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	37:13:030401:18	01.01.2020	25 565 147,22	2 647 800	89,6

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**

**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. 15 отчета оценщик поясняет, что результат оценки должен быть использован для 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. 19 отчета в перечне использованных источников информации, указаны источники с порядковыми номерами 3-15, которые не использовались оценщиком в отчете, так не имеют отношения к объекту оценки, либо использовались справочники в редакции других годов издания. Например, в данном разделе указан справочник оценщика недвижимости под ред. Л.А. Лейфера в редакции 2011, 2012, 2014, 2016, тогда как в расчетах используется справочник в редакции 2018;

- на стр. 41 отчета оценщик сообщает о влиянии на рыночную стоимость объекта оценки расположение вблизи красной линии, а также вблизи автомагистралей, однако данное утверждение в отчете не подтверждено (нет пояснений оценщика о необходимости применять или не применять данную корректировку, а также отсутствует матрица коэффициентов по данному параметру).

2. В нарушение пункта 8 ФСО № 1, утвержденного приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 297:



- на стр. 22-33 Отчета представлена информация, произошедшая после даты оценки (01.01.2020), а именно, анализ рынка объекта оценки, анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе касается 2020 года, тогда как оценщик должен исследовать 2019 год, предшествующий дате оценки;

- на стр. 36 Отчета представлен «Анализ фактических данных о ценах сделок и предложений с объектами недвижимости из сегмента рынка, к которому может быть отнесен объект оценки...», из которого следует, что оценщик собрал информацию о земельных участках, которые предлагались к продаже в январе 2020, что также выходит за рамки даты оценки.

3. В нарушение п. 226 ФСО № 7, утвержденного приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611, оценщиком выбраны объекты-аналоги, не сопоставимые с объектом оценки по всем ценообразующим факторам, а именно:

- (сегмент рынка) объект оценки относится к сегменту рынка «земельные участки под объекты рекреации», тогда все три объекта-аналога относятся к сегменту рынка «под ИЖС»;
- (месторасположение) объект оценки расположен в лесном массиве в 1,3 км. от д. Столово Приволжского района, тогда как все объекты-аналоги расположены в ближайшей окрестности областного центра;
- (площадь) объект оценки имеет площадь 60000 кв.м., тогда как все три аналога имеют более чем в 50 раз меньшую площадь (1500кв.м., 1100 кв.м., 1100 кв.м.);
- (коммуникации) у объекта оценки коммуникации отсутствуют, у всех трех объектов-аналогов все коммуникации по границе участка.

**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 вводить в заблуждение и допускать неоднозначного толкования.

1. Стр.4, предполагаемое использование. Указано, что для оспаривания на основании ст.24.18 Федерального закона от 29.07.1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», тогда как основанием является иной закон.

2. В анализе рынка и в расчетах все земельные участки под ИЖС находятся в Ивановском районе, тогда как объект оценки относится к землям под объекты рекреации в Приволжском районе. В анализе рынка использованы объекты, представленные после даты оценки, однако в таблице имеется иная информация.

№	Участок 11 сот. (ИЖС)	349 000	1100	315,5
---	-----------------------	---------	------	-------

КОПИЯ ВЕРНА  
 ДЕПАРТАМЕНТ УПРАВЛЕНИЯ  
 ИМУЩЕСТВОМ И ЗЕМЛЕЙ  
 ПРИВОЛЖСКОЙ ОБЛАСТИ  
 ПОДПИСЬ

Участок 11 сот. (ИЖС)  
 2149,000

Адрес: Приволжский район, д. Столово, ул. Центральная, д. 11

Объем: 11 сот. (ИЖС)

Площадь: 1100 кв. м.

Цена: 349 000 руб.

Дата: 2020 г.

Участок 11 сот. (ИЖС)	349 000	1100	315,5
-----------------------	---------	------	-------

Участок 14,2 сот. (ИЖС)  
 6420,000

Адрес: Приволжский район, д. Столово, ул. Центральная, д. 14,2

Объем: 14,2 сот. (ИЖС)

Площадь: 15500 кв. м.

Цена: 6420 000 руб.

Дата: 2020 г.

3. В расчете 2 и 3 аналог один и тот же объект.

Аналог № 2

Участок 11 сот. (ИЖС)  
 349 000 руб.

Аналог № 3

Участок 11 сот. (ИЖС)  
 349 000 руб.

4. Аналоги 2 и 3 представлены на рынке после даты оценки

