



## 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 № 39

**Дата проведения:** 14.12.2022

**Время проведения:** 14.30 ч.

**Место проведения:** с использованием видеоконференцсвязи.

**Председатель Комиссии:**

**Рощин 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;

**Малыгина Альбина Раисовна** - директор ФГБУ «ФКП Росрестра» по Ивановской области;

**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 от 23.11.2022 № ДУИ 3007-22 ООО «Альфа-Консалтинг» ОГРН 1033700063957, 153000, Ивановская область, г. Иваново, ул. Кузнецова, д. 8, 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, 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	15 781 346,21	5 476 000	65,31

Отчет об оценке рыночной стоимости от 20.10.2022 № 924-08.22, составлен оценщиком [REDACTED], (член Ассоциации «Саморегулируемая организация «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», (далее Закон № 135-ФЗ) п. 5 ФСО № 3, утвержденного приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 299 (далее ФСО № 3) отчет не должен вводить в заблуждение и допускать неоднозначного толкования. В нарушение вышеуказанных норм:

- на стр. 43 отсутствует поправочный коэффициент на функциональное назначение земельного участка. Приведенные данные в пункте 13 относятся к рынку вторичного жилья, тогда как объект оценки относится к землям особо охраняемых территорий и объектов.

Поступили замечания от члена комиссии Зайцевой О.О.:

Оформление и содержание отчета об оценке 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 нарушении 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... (описка).

**Голосовали:**

По вопросу определения кадастровой стоимости объекта недвижимости – земельному участку с кадастровым номером 37:05:021323:29, в размере его рыночной стоимости:



Рощин Сергей Юрьевич  
Зайцева Ольга Олеговна  
Астраханцев Геннадий Викторович  
Малыгина Альбина Раисовна  
Фабрициев Сергей Алексеевич

Против  
Против  
За  
Против  
за

Решение принято большинством голосов.

**По результатам рассмотрения заявления Комиссия РЕШИЛА:**

Отклонить заявление ООО «Альфа-Консалтинг» 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 \_\_\_\_\_

(подпись)

Рощин С.Ю.

(фамилия, инициалы)

