



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 № 3

Дата проведения: 28.02.2023

Время проведения: 14.30 ч.

Место проведения: с использованием видеоконференцсвязи.

Присутствовали:

Председатель Комиссии:

Рощин 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;

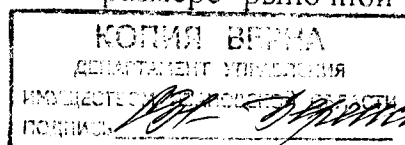
Фабрицев Сергей Алексеевич - общественный помощник Уполномоченного по защите прав предпринимателей в Ивановской области.

Секретарь Комиссии:

Низкошапка Максим Константинович – государственный кадастровый оценщик ГБУ ИО «Центр кадастровой оценки».

Комиссия рассмотрела заявление от 14.02.2023 № ДУИ-520-23 [REDACTED] по основанию установления в отношении объекта недвижимости – земельного участка с кадастровым номером 37:24:040928:61, расположенного по адресу: Ивановская область, г. Иваново, ул. Станкостроителей, д. 3, 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	37:24:040928:61	01.01.2022	21 535 946,64	7 968 000	63

Отчет об оценке рыночной стоимости от 13.02.2023 № 17/02-23, составлен оценщиком [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] (член Ассоциации «Саморегулируемая организация «Экспертный совет», свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков от 16.01.2012 № 000557).

Слушали:

Секретаря комиссии Низкошапка М.К.:

Поступили замечания от члена комиссии Ивановой О.В.:

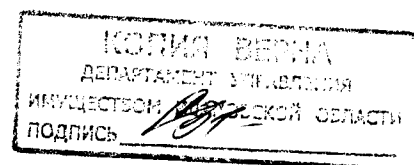
1. Нарушено требование ст. 3 п.2. Федерального стандарта оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утв. приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 №200: «цель оценки, которая должна быть установлена однозначно для определения предпосылок стоимости, в частности цель оценки должна сопровождаться указанием ссылок на конкретные положения нормативных правовых актов Российской Федерации, в связи с которыми возникла необходимость проведения оценки (если применимо)». В отчете об оценке (стр.3 отчета) цель оценки не конкретизирована;

2. В разделе 6 «стандарты оценки и методические рекомендации» отчета об оценке (стр.7 отчета) указаны стандарты и правила оценочной деятельности саморегулирующей организации оценщиков, членом которой является Оценщик, в редакции 2017 года, утратившие актуальность:

Оценщику, с учетом его членства в СРО, в период проведения оценки и составления отчета об оценке (февраль 2023 года) следовало руководствоваться актуализированными стандартами и правилами оценочной деятельности Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет», утвержденных Советом Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» в редакции 2022 года (Протокол № 60/2022 от «07» ноября 2022г.), информация о которых размещена на сайте СРО;

3. В отчете об оценке, в качестве источника данных и обоснования проведенных расчетов стоимости объекта оценки (корректировок), используется Справочник оценщика недвижимости-2020. Под ред. Л.А. Лейфера, г. Нижний Новгород, 2020, указанный в разделе 6. стандарты оценки и методические рекомендации отчета об оценке (стр.7 отчета):

Однако, на дату проведения оценки (01 января 2022 года), в период проведения оценки (февраль 2023 года) оценщику следовало использовать более поздние издания указанного справочника оценщика недвижимости (под ред. Л.А. Лейфера), изданные в 2022 году и доступные оценщику в период проведения оценки:



Данные справочники оценщика недвижимости, как указано издателем, составлены по состоянию на 2021 год и, следовательно, более точно отражают характеристики рынка на дату оценки (01 января 2022 года);

4. В расчете стоимости объекта оценки, при проведении корректировки цен объектов-аналогов по фактору масштаба (площадь участков), оценщик использует матрицы корректирующих коэффициентов:

Использование приведенной в справочнике формулы (1), для корректирования цен объектов-аналогов, резко отличающихся от объекта оценки по площади, могло бы дать более точный результат стоимости.

Корректировку можно определить по следующей формуле:

$$K_{\text{масштаб}} = \left(\frac{S_{\text{об}}}{S_{\text{ан}}} \right)^k \quad (1)$$

где:

$S_{\text{об}}$ - площадь объекта оценки, кв. м

$S_{\text{ан}}$ - площадь объекта аналога, кв. м

k - коэффициент торможения

Поступили замечания от члена комиссии Зайцевой О.О.:

В соответствии со ст. 11 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», отчет не должен допускать неоднозначное толкование или вводить в заблуждение.

В нарушение указанной нормы:

- на стр. 34 Отчета указана дата оценки 09.11.2021, тогда как правильная дата оценки 01.01.2022;

- на стр. 37 в Таблице 7 Отчета корректировка на условия рынка по объекту-аналогу №1 указана в размере 1, а на стр. 34 согласно калькулятора инфляции, корректировка на условия рынка составила 2,92;

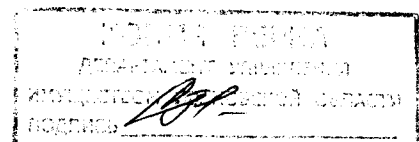
- на стр. 35 Отчета оценщик отказывается от применения корректировки на местоположение в отношении всех аналогов. Тогда как, объект оценки расположен в областном центре (г. Иваново), а объект-аналог №3 - в населенном пункте в ближайшей окрестности областного центра (д. Игнатово), в связи с чем, следуя матрице коэффициентов, корректировка составит +1,23.

Голосовали:

По вопросу определения кадастровой стоимости объекта недвижимости - земельного участка с кадастровым номером 37:24:040928:61 в размере его рыночной стоимости:

Рошин Сергей Юрьевич	Нет
Астраханцев Геннадий Викторович	Нет
Зайцева Ольга Олеговна	Нет
Фабрициев Сергей Алексеевич	Нет

Решение принято большинством голосов.



По результатам рассмотрения заявления Комиссия РЕШИЛА:

Отклонить заявление [REDACTED] об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости объекта недвижимости – земельного участка с кадастровым номером 37:24:040928:61, расположенного по адресу: Ивановская область, г. Иваново, ул. Станкостроителей, д. 3.

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)

