



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

РЕШЕНИЕ

комиссии по рассмотрению споров о результатах
определения кадастровой стоимости, созданной на основании приказа
Департамента управления имуществом Ивановской области
от 04 декабря 2020 года № 87 (далее – комиссия)

от “ 16 ” июня 2021 года № 1

Комиссия в составе:

Председатель комиссии:

Рощин Сергей Юрьевич - начальник Департамента управления имуществом Ивановской области;

Заместитель председателя комиссии:

Федирко Андрей Александрович – заместитель руководителя Управления Росреестра по Ивановской области;

Члены комиссии:

Брагина Галина Владимировна – заведующий сектором по обеспечению деятельности Уполномоченного по защите прав предпринимателей в Ивановской области;

Карасева Ольга Валерьевна - заместитель директора ФГБУ «ФКП Росреестра» по Ивановской области;

Бондаревский Николай Анатольевич - представитель Ивановского регионального отделения Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков»;

Астраханцев Геннадий Викторович - представитель Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» по Ивановской области;

Федорин Алексей Юрьевич - заместитель председателя Ивановского регионального отделения «ОПОРА РОССИИ»;

При участии секретаря комиссии:

Лебедева Мария Сергеевна – аналитик-консультант отдела кадастровой оценки ГБУ ИО «Центр кадастровой оценки»;

Присутствующие на заседании комиссии, дававшие пояснения:

Бусова Наталия Леонидовна - директор ГБУ ИО «Центр кадастровой оценки».

на заседании, проведенном 16.06.2021 в 14.30 по адресу: Ивановская область, г. Иваново, переулок Пограничный, 18, кабинет 45 рассмотрела поступившее 03.06.2021 заявление XXXXXXXXXX, являющегося представителем ООО «НПО «Прогресс» (ОГРН: 1023700562490, адрес: 153000, г. Иваново, ул. Театральная, д. 7) действующего по доверенности от 26.04.2021 об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости объекта недвижимости – земельного участка, с кадастровым номером: 37:09:020132:3, расположенного по адресу: Ивановская область, Лежневский район,

вблизи д. Марково Большое (далее – объект недвижимости), поданное по основанию установления 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	37:09:020132:3	01.01.2020	34 438 381,5	22 538 000	35%

согласно отчету об оценке рыночной стоимости от 31.05.2021 № 37/05-21, составленному оценщиком Шмелевой Ириной Николаевной, (член Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет», свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков от 16.01.2012 № 000557).

В результате рассмотрения заявления комиссией УСТАНОВЛЕНО:

Содержание отчета об оценке рыночной стоимости от 31.05.2021 № 37/05-21, приложенного к заявлению, не соответствует требованиям, установленным статьей 11 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», требованиям к составлению и содержанию отчета об оценке, требованиям к информации, используемой в отчете об оценке, а также требованиям к проведению оценки недвижимости, установленным федеральными стандартами оценки, что выражается в следующем:

1) в соответствии со статьей 11 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», пунктом 5 ФСО № 3, утвержденного приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 299 Отчет не должен вводить в заблуждение и допускать неоднозначного толкования. В нарушение вышеуказанной нормы:

- при изложении материалов в Отчете нарушены принципы группировки и установленной последовательности изложения материалов. Так, например, в задании на оценку после указанного объекта оценки приведена информация об оцениваемых правах, после чего вновь идет описание частей объекта оценки. В большинстве таблиц отсутствует обозначение строк и столбцов, что затрудняет работу с табличным материалом в части указания местонахождения информации в ячейках таблиц. В Отчете не приведено ни одной формулы, поясняющей проведение расчетов стоимости объекта оценки, что также затрудняет восприятие изложенного материала и допускает неоднозначность толкования;

- на стр. 3 Отчета, в разделе «1.5. Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости» указанные в пункте 4 сведения не относятся к категории сведений, характеризующих ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости;

- на стр. 5 Отчета в разделе «Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения» указано, что «Сами расчеты выполняются с более высокой точностью...», тогда как, расчеты не должны производиться «с более высокой точностью» чем указанная в расчетах точность округления. В связи с чем невозможно производить

проверку выполненных в Отчете расчетов. Кроме того, пояснение об особенностях учета ограничений (обременений) права собственности при оценке кадастровой стоимости не является допущением и к тому же не относится к категории дополнительных допущений. В этом же разделе приведенные сведения о сроках осмотра оценки не относятся к категории допущений, а приведенное допущение о возможности использовать при расчетах стоимости информации, полученной в результате телефонных разговоров, является неправомерным, так как информация, приведенная в Отчете об оценке, существенным образом влияющая на стоимость объекта оценки, должна быть подтверждена. При этом телефонные разговоры, без надлежащей их фиксации не могут быть рассмотрены в качестве документов доказательного значения, подтверждающих характеристики объектов-аналогов. Сведения, приведенные в первом, четвертом и пятом абзацах снизу этого же раздела на стр. 6 Отчета не относятся к категории допущений;

- на стр. 39 Отчета ссылка на объект-аналог №1 является недействительной, объект не может быть проверен. При этом имеющиеся копии страниц в сети Интернет не позволяют подтвердить, что цена объекта не включает в себя стоимость строений, скриншот не содержит указание на количество объектов в сделке;

- в таблице 10 (стр. 41 Отчета) корректировка на площадь по объекту-аналогу № 3 указана с ошибкой. Ранее на стр. 31 Отчета указан корректирующий коэффициент для данной площади земельного участка в размере 0,76, а не 0,66, используемый в расчетах;

- на стр. 41 Отчета отсутствует обоснование корректировки на имущественное право;

- в первом абзаце на стр. 42 Отчета указывается «специальный справочник оценщика», отсутствующий в перечне источников информации;

- в пункте 5 стр. 42 Отчета вместо «стандартного отклонения для выборки» указано «среднеквадратичное отклонение», а вместо среднего значения указано «ожидаемое» значение, при этом в расчетах в качестве ожидаемого значения приведено указанное в таблице 12 средневзвешенное значение в размере 351,68 руб./кв. м;

- в Отчете отсутствует описание процедуры согласования в части приведения необходимой формулы для расчета средневзвешенной величины. В результате чего на стр. 44 Отчета, принятый для расчетов удельный вес для результатов сравнительного подхода установлен в размере 100%, а в таблице 14 указан в размере 1,00. Следовательно, с учетом допущенных Оценщиком в расчетах ошибок, указанная итоговая величина рыночной стоимости является ошибочной;

- в Отчете об оценке отсутствуют формулы, по которым оценщик производил расчеты, позволяющие понять логику процесса определения стоимости;

- объекты-аналоги имеют отличные от объекта оценки возможности подключения к коммуникациям (объект-аналоги № 1 – сведения отсутствуют, объекты-аналоги № 2 и № 3 – газоснабжение и электроснабжение, объект оценки – электроснабжение, водоснабжение и канализация). При этом ни отсутствие информации, ни отличие в возможности подключения к коммуникациям между объектами-аналогами и объектом оценки Оценщиком не учтены;

- по приведенным формулам в офисной программе Excel суммарная корректировка по объекту-аналогу № 1 принимает значение 0,106, а не 10,6% как указано в таблице 12;

- корректировки, принятые со ссылкой на сайт allreal.ru, относятся к исследованию участков в Омской области в 2017 году, применимость их для оценки в Ивановской области в 2021 году не обоснована;

- в соответствии с представленным скриншотом по аналогу № 1 (стр. 56 Отчета), датой сделки является май 2015 года, а не ноябрь 2016 года;

- согласно скриншоту объявления (стр. 56 Отчета) площадь аналога 2 указана «от 1 до 201 сотки», что не позволяет однозначно применить корректировку на размер участка;

- для аналога 3 отсутствует обоснование сегмента рынка (в объявлении не указана категория и ВРИ участка).

2) в нарушение пункта 8 ФСО № 3, утвержденного приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 299:

- изложение сведений в Отчете об оценке выполнено согласно недействующему на дату оценки ФСО № 3 (от 2007 года);

- на стр. 4 Отчета, в разделе «3. Сведения о заказчике оценки и об оценщике» отсутствуют сведения о независимости оценщика;

- на стр. 12, 13 Отчета, перечень источников информации, используемой при проведении оценки является неполным. В приведенном перечне отсутствуют указанные по тексту Отчета источники информации по продаже земельных участков, относящиеся к категории Интернет-источников, картографическая система (предположительно «Яндекс карты»), Гражданский, Налоговый и Земельный кодексы, справочные материалы по определению скидок на торг, изменению цен на земельные участки и показатели их ликвидности. О формальном подходе при составлении перечня свидетельствует тот факт, что в последнем в качестве источников информации указаны некие неконкретные «прочие источники информации». Кроме того, в этом разделе отсутствует идентификация указанных выписок.

3) в нарушение пункта 5 ФСО № 7 утвержденного приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611:

- в Отчете не указана дата проведения осмотра объекта оценки.

4) в нарушение пункта 11 ФСО № 7, утвержденного приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611:

- на стр. 16 Отчета приведенная Оценщиком характеристика тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки, не позволяет сделать выводы о сложившейся ситуации на рынке продаж земельных участков на дату оценки, включая показатели ликвидности;

- на стр. 23 Отчета, в разделе «7.3. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым относится объект оценки» выполнен формально. Отсутствует объяснение указанной разницы в удельных ценах между верхним и нижним диапазонным значением цен продаж земельных участков из исследуемого сегмента рынка. В составе объектов-аналогов имеются сведения о продаже земельных участков, взятых из отличного от принятого к исследованию сегмента рынка (пункт 13 таблица 6 Отчета, земельный участок СНТ). В таблице 6 Отчета приведены данные по объявлениям, размещенным за период с марта 2017 года по ноябрь 2019 года. При этом нет сведений о том, что все, объявления, приведенные в таблице с 2017 года, являются актуальными на дату оценки (01.01.2020), то есть ни один из указанных земельных участков не был продан, либо не изменилась цена продажи.

5) в нарушение пункта 22 ФСО № 7, утвержденного приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611:

- на стр. 39, 40 Отчета, произведенный отбор объектов-аналогов не соответствует указанным Оценщиком критериям. Объект-аналог № 3 имеет площадь 0,3 га, в то время как в качестве критерия приняты земельные участки площадью свыше 1 га;

- на стр. 43 Отчета, в таблице 12 при проведении корректировки удельных цен объектов-аналогов указаны не все элементы сравнения. При этом не описаны

корректировки, учитывающие близость к объектам, повышающим стоимость земельных участков и близость к объектам, нарушающим экологию местности.

6) в нарушение пункта 12 ФСО № 3, утвержденного приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 299:

- в Отчете отсутствует представленная заказчиком справка, характеризующая земельный участок на дату оценки, необходимая в случае проведения ретроспективной оценки.

Голосовали: За определение кадастровой стоимости объекта недвижимости - земельного участка с кадастровым номером 37:09:020132:3, расположенного по адресу: Ивановская область, Лежневский район, вблизи д. Марково Большое в размере его рыночной стоимости:

Рощин Сергей Юрьевич -	Против
Федирко Андрей Александрович	Против
Брагина Галина Владимировна	Против
Карасева Ольга Валерьевна	Против
Бондаревский Николай Анатольевич	Против
Астраханцев Геннадий Викторович	Против
Федорин Алексей Юрьевич	Против

Решение принято единогласно.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА: Отклонить заявление ХХХХХХХХХ, действующего по доверенности от 26.04.2021 от ООО «НПО «Прогресс» об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости объекта недвижимости — земельного участка с кадастровым номером 37:09:020132:3, расположенного по адресу: Ивановская область, Лежневский район, вблизи д. Марково Большое.

На момент голосования самоотводов не заявлено.

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)

Секретарь комиссии _____
(подпись)

Лебедева М.С.
(фамилия, инициалы)