



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 № 2

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 XXXXXXXXXX на основании доверенности от 19.11.2019 № 37/53-н/37-2019-3-180 об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости объекта недвижимости – земельного участка, с кадастровым номером: 37:15:000000:111, расположенного по адресу: Ивановская

область, Родниковский район, ГУППЗ "Светоч" (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	37:15:000000:111	25.01.2021	187 844 084,29	96 225 000	49%

согласно отчету об оценке рыночной стоимости от 25.04.2021 № 33/04-21, 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:

- 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 тексте объявления объекта-аналога 2 указана иная площадь: «общая площадь 18 гектаров», а не 20 га, как указано у оценщика;

- в тексте объявления объекта-аналога 2 указано, что могут продаваться участки разной площади, что не позволяет принять корректировку на размер обоснованной.

2) в нарушение пункта 8 ФСО № 3, утвержденного приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 299 и пункта 8 ФСО № 7 утвержденного приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611:

- на стр. 3 Отчета «Задание на оценку» указано, что объект оценки не имеет составных частей, при этом оцениваемый участок является многоконтурным и включает в себя 14 участков, находящихся в Родниковском районе, следовательно, «Задание на оценку» должно содержать количественные и качественные характеристики объекта оценки, состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации

каждой из его частей, характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики, права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки;

- на стр. 14 Отчета Описание земельного участка выполнено формально.

Не указаны:

1. Соотношения видов использования земельного участка (пашня, кормовые угодья, многолетние насаждение, залежь и соотношение по подгруппам внутри видов использования.

2. Наличие (отсутствие) орошения, осушения, показателей заброшенности, ветровой эрозии, зарастание кустарником и подлеском.

3. Конфигурация земельного участка.

4. Удаленность от областного центра.

5. Близость пунктов приема, хранения и переработки сельхозпродукции.

6. Наличие подъездных путей с твердым покрытием.

7. Агроклиматический потенциал.

Кроме того, на стр. 39 Отчета корректировки выполнены неверно. Согласно актуальному на дату оценки Справочнику оценщика недвижимости (земельные участки сельскохозяйственного назначения) под редакцией Лейфера Л.А. должны быть помимо указанных выполнены корректировки как минимум по следующим элементам сравнения:

- расстояние до областного центра,

- агроклиматический потенциал;

- рельеф;

- конфигурация участка;

- наличие орошения;

- наличие осушения;

- степень заброшенности;

- функциональное назначения (пашня, кормовые угодья, многолетние насаждения и залежь).

Голосовали: за определение кадастровой стоимости объекта недвижимости — земельного участка с кадастровым номером 37:15:000000:111, расположенного по адресу: Ивановская область, Родниковский район, ГУППЗ «Светоч» 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 ХХХХХХХХХХ, действующего по доверенности от 19.11.2019 № 37/53-н/37-2019-3-180 от ХХХХХХХХХХ об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости объекта недвижимости – земельного участка с кадастровым номером 37:15:000000:111, расположенного по адресу: Ивановская область, Родниковский район, ГУППЗ «Светоч».

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 _____
подписано
(подпись)

Рощин С.Ю.
(фамилия, инициалы)

Секретарь комиссии _____
подписано
(подпись)

Лебедева М.С.
(фамилия, инициалы)