



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 № 4

Дата проведения: 21.07.2021

Время проведения: 14.30 ч.

Место проведения: 153002, Иваново,
переулок Пограничный, 18, каб. 45

Комиссия в составе:

Председатель комиссии:

Рошин Сергей Юрьевич - начальник Департамента управления имуществом Ивановской области.

Заместитель председателя комиссии:

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

Члены комиссии:

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

Климова Мария Александровна - исполнительный директор Ассоциации «Совет муниципальных образований 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».

Секретарь Комиссии:

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

Комиссия рассмотрела заявление от 01.07.2021 № ДУИ-2083-21 Общества с ограниченной ответственностью «Центр Авиа» (ОГРН 1127746293730, 153000, Ивановская область, Ивановский район, Лежневское шоссе, д. 3) об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости объекта недвижимости – земельного участка с кадастровым номером 37:05:031612:27, расположенного по адресу:

Ивановская область, Ивановский район, Лежневское шоссе, дом 1\1 (далее – объект недвижимости).

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	37:05:031612:27	01.01.2020	77 111 448,84	5 508 000	93 %

Отчет об оценке рыночной стоимости от 04.06.2021 № 2/5/21 (далее – отчет об оценке), составлен оценщиком XXXXXXXXXX, (член Ассоциации Саморегулируемая организация «Союз», свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков от 22.07.2020 № С-0868).

В результате рассмотрения заявления комиссией УСТАНОВЛЕНО:

Содержание отчета об оценке, 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:

- Неверно указаны права на земельный участок (стр. 3 Отчета);
- Неверно указана дата оценки (стр. 3 Отчета);
- Имеются противоречивые сведения о выбранном подходе оценки (стр. 25, 26 Отчета);
- Некорректно определены качество и количество дохода, который может принести земельный участок, так как используемый для расчета доход является не рыночной, а нормативной величиной (определен на основании кадастровой стоимости стр. 26, 27 Отчета);
- Некорректно применена ставка капитализации в зависимости от вида разрешенного использования земельного участка (стр. 27 Отчета).

2) В Отчете отсутствует анализ фактических данных о ценах сделок, что является нарушением пунктов 11 «б» и 11 «в» ФСО № 7 утвержденного приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611.

Голосовали:

По вопросу определения кадастровой стоимости объекта недвижимости - земельного участка с кадастровым номером 37:05:031612:27, расположенного по адресу: Ивановская область, Ивановский район, Лежневское шоссе, дом 111 в размере его рыночной стоимости:

Рощин Сергей Юрьевич Против

Федирко Андрей Александрович Против

Карасева Ольга Валерьевна Против

Климова Мария Александровна Против

Бондаревский Николай Анатольевич Против

Астраханцев Геннадий Викторович Против

Федорин Алексей Юрьевич Против

Решение принято единогласно.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Отклонить заявление Общества с ограниченной ответственностью «Центр Авиа» (ОГРН 1127746293730, 153000, Ивановская область, Ивановский район, Лежневское шоссе, д. 3) об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости объекта недвижимости – земельного участка с кадастровым номером 37:05:031612:27, расположенного по адресу: Ивановская область, Ивановский район, Лежневское шоссе, дом 1\1.

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)

