



**ДЕПАРТАМЕНТ
ИМУЩЕСТВЕННЫХ И ЗЕМЕЛЬНЫХ ОТНОШЕНИЙ
КОСТРОМСКОЙ ОБЛАСТИ**

**Комиссия по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой
стоимости при департаменте имущественных и земельных отношений
Костромской области**

156013, г. Кострома, ул. Калиновская, 38
Тел./факс (4942) 45-65-66, тел. 45-78-50
E-mail: dizo@adm44.ru

РЕШЕНИЕ
комиссии по рассмотрению споров о результатах
определения кадастровой стоимости, созданной на основании приказа
департамента имущественных и земельных отношений Костромской области
от 07.05.2019 № 27-од

от “ 21 ” ноября 2019 года № 3

Комиссия в составе:
председатель Комиссии

Архипов Иван
Михайлович

Заместитель директора
Департамента имущественных и
земельных отношений
Костромской области

Члены Комиссии:
Асташенков Сергей
Викторович

Представитель Национального
совета по оценочной деятельности

Галас Татьяна
Владимировна

Начальник отдела кадастровой
оценки Управления Росреестра по
Костромской области

Тихонова Наталия
Вениаминовна

Исполнительный директор
Ассоциации «Совет
муниципальных образований
Костромской области»

при участии:

секретаря Комиссии

Подуст Евгении
Юрьевны

Начальника отдела кадастровых
работ и взаимодействия с

органами местного самоуправления по земельным вопросам департамента имущественных и земельных отношений Костромской области

на заседании, проведенном “ 21 ” ноября 2019 г., рассмотрела, поступившее в Комиссию “ 30 ” октября 2019 г. от ООО «СТРОЙРЕСУРС» заявление о пересмотре результатов определения кадастровой стоимости объекта недвижимости, в отношении которого оспариваются результаты определения кадастровой стоимости (далее – объект недвижимости):

вид объекта недвижимости	Земельный участок (указывается вид объекта недвижимости)
кадастровый номер	44:07:132601:1306 (указывается кадастровый номер объекта недвижимости)
местоположение (адрес)	Костромская обл., Костромской район (указывается местоположение объекта недвижимости)

поданное на основании части 4 статьи 22 Федерального закона от 03.07.2016 № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» для установления кадастровой стоимости объекта недвижимости в размере рыночной стоимости 1 170 000 (Один миллион сто семьдесят тысяч) рублей 00 копеек

по состоянию на “ 01 ” января 2018 г. (далее – рыночная стоимость объекта недвижимости), указанной в отчете об оценке № 8689.1 от 16.10.2019, составленном оценщиком (далее – отчет об оценке):

Сливянчук Оксана Николаевна	СРО "Российское общество оценщиков"	Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков № 0026342 от 31.07.2019
(фамилия, имя, отчество оценщика)	(наименование саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является оценщик)	(реквизиты документа, подтверждающего членство оценщика в саморегулируемой организации оценщиков)

В РЕЗУЛЬТАТЕ РАССМОТРЕНИЯ ЗАЯВЛЕНИЯ КОМИССИЕЙ установлено отличие рыночной стоимости объекта недвижимости от кадастровой стоимости объекта недвижимости, определенной в размере 4 746 805,52 (Четыре миллиона семьсот сорок шесть тысяч восемьсот пять) рублей 52 копейки

(цифрами и прописью указывается величина кадастровой стоимости)
по состоянию на “ 01 ” января 2018 г., указанной в Отчете об определении кадастровой стоимости от 01.10.2018 № 001/2018, утвержденной приказом департамента имущественных и земельных отношений Костромской области от 29.11.2018 № 103-од, которое составляет 80% (восемьдесят процентов).

Оформление и содержание отчета об оценке в отношении объекта недвижимости с кадастровым номером 44:07:132601:1306 не соответствуют требованиям статьи 11 Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», требованиям к содержанию отчета об оценке, к описанию в отчете об оценке информации, используемой при проведении оценки, установленными федеральными стандартами оценки.

Согласно статьи 11 Закона и пункта 3 Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО №3, приказ Минэкономразвития от 20.05.2015 №299) «Отчет об

оценке представляет собой документ, содержащий сведения доказательственного значения, составленный в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, в том числе Федеральными стандартами оценки, нормативными правовыми актами уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, а также стандартами и правилами оценочной деятельности, установленными саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик, подготовивший отчет».

По мнению комиссии, представленный Отчет не может иметь доказательственное значение.

В тексте Отчета должны присутствовать ссылки на источники информации либо копии материалов и распечаток, используемых в Отчете, позволяющие делать выводы об источнике получения соответствующей информации и дате ее подготовки. В случае, если информация при опубликовании на сайте в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» не обеспечена свободным доступом на дату проведения оценки либо в будущем возможно изменение этой информации или адреса страницы, на которой она опубликована, либо используется информация, опубликованная не в общедоступном печатном издании, то к Отчету должны быть приложены копии соответствующих материалов.

Факторы, описанные на стр. 63-68 Отчета, не относятся к объекту оценки. Данные факторы установлены для другого сегмента рынка (земли индустриальной застройки). Что также противоречит данным, указанным на стр. 59-60 Отчета (нарушение п. 11 ФСО №3).

При составлении Отчета оценщик должен придерживаться следующих принципов:

в отчете должна быть изложена информация, существенная с точки зрения оценщика для определения стоимости объекта оценки;

информация, приведенная в отчете об оценке, существенным образом влияющая на стоимость объекта оценки, должна быть подтверждена;

содержание отчета об оценке не должно вводить в заблуждение заказчика оценки и иных заинтересованных лиц (пользователи отчета об оценке), а также не должно допускать неоднозначного толкования полученных результатов.

На стр. 78-99 Отчета Оценщик проводит анализ информации по расстоянию от потенциальных рынков сбыта. По объектам - аналогам № 1,2 данный анализ проведен, в отношении объекта - аналога № 3 такого анализа нет (нарушение п. 5 ФСО №3).

На стр. 100 Отчета Оценщик приводит таблицу с элементами сравнения объектов – аналогов, в которой указывает на затрудненный проезд к объекту - аналогу № 3. Однако, комиссия пришла к выводу, что данные сведения не достоверны, так как подъезд к объекту - аналогу № 3 имеется через земли лесного фонда и земли запаса. При этом в таблице указывается для всех трех объектов – аналогов транспортное сообщение – асфальтированный подъезд и возможность подключения инженерных коммуникаций (нарушение п. 5 ФСО №3).

По результатам рассмотрения заявления Комиссия **РЕШИЛА:**

Отклонить заявление о пересмотре кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 44:07:132601:1306.

Настоящее решение может быть оспорено в суде.

Председатель Комиссии

(документ подписан)

(подпись)

И.М. Архипов

(фамилия, инициалы)

Секретарь Комиссии

(документ подписан)

(подпись)

Е.Ю. Подуст

(фамилия, инициалы)