



**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

ПРОТОКОЛ № 3

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

15:00

г. Кострома

07.08.2020

ПРИСУТСТВОВАЛИ:

Председатель Комиссии:	Архипов Иван Михайлович	Заместитель директора департамента имущественных и земельных отношений Костромской области
Заместитель председателя Комиссии:	Галас Татьяна Владимировна	Начальник отдела кадастровой оценки Управления Росреестра по Костромской области
Секретарь Комиссии:	Подуст Евгения Юрьевна	Начальник отдела кадастровых работ и взаимодействия с органами местного самоуправления по земельным вопросам департамента имущественных и земельных отношений Костромской области
Члены Комиссии:		
Асташенков Сергей Викторович		представитель Национального совета по оценочной деятельности

ПОВЕСТКА ЗАСЕДАНИЯ:

рассмотрение заявления:

№ п/п	Информация о заявителе	Кадастровый номер объекта недвижимости, в отношении которого оспариваются результаты определения кадастровой стоимости	Местоположение объекта недвижимости	Основания, по которым подано заявление
1	2	3	4	5
1	ООО «АвтоСмена» ОГРН 1144401005484 Костромская обл., г. Кострома, ул. Свердлова, д. 34а	44:08:052601:363	Установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир (граница д. Абрамово). Участок находится примерно в 900 м, по направлению на юго-запад от ориентира. Почтовый адрес ориентира: Костромская обл., Красносельский р-н	Установление в отношении земельного участка его рыночной стоимости на 01.01.2018

СЛУШАЛИ:

На заседании Комиссии присутствуют 3 члена Комиссии: Архипов И.М., Галас Т.В., Асташенков С.В., Комиссия работает в составе 60 % от общего числа ее членов кворум имеется.

Председатель Комиссии объявил заседание открытым.

Процедура и сроки извещения и уведомления заявителей (правообладателей), органов местного самоуправления, на территории которого находятся объекты недвижимости, членов Комиссии соблюдены. Предложений от членов Комиссии о приглашении на заседание иных заинтересованных лиц не поступало.

На Комиссию представлены документы в составе, установленном частью 9 статьи 22 Федерального закона от 03.07.2016 № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» (далее – Закон) и рассмотрены в соответствии с Приказом Минэкономразвития России от 17.11.2017 № 620 «Об утверждении Порядка работы комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости».

РАССМОТРЕЛИ:

1. Заявление ООО «АвтоСмена» от 22.07.2020 о пересмотре результатов определения кадастровой стоимости на основании установления в отношении объекта недвижимости с кадастровым номером 44:08:052601:363 его рыночной стоимости.

Сведения об объекте недвижимости 44:08:052601:363:

- категория земель: земли особо охраняемых территорий и объектов;

- вид права: собственность;
- адрес расположения: установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир (граница д. Абрамово). Участок находится примерно в 900 м, по направлению на юго-запад от ориентира. Почтовый адрес ориентира: Костромская область, Красносельский район;
- площадь земельного участка – 32 427 кв.м.;
- разрешенное использование – для строительства базы отдыха с оздоровительно – спортивными сооружениями и комплексом услуг ООО «Волжское»;
- дата внесения сведений о земельном участке в ЕГРН – 29.04.2008;
- дата внесения сведений о кадастровой стоимости земельного участка – 14.01.2019.

Кадастровый номер объекта недвижимости	Кадастровая стоимость, установленная по состоянию на 01.01.2018, руб.	Рыночная стоимость, установленная по состоянию на 01.01.2018, руб.	Отклонение рыночной стоимости от кадастровой стоимости	Разница кадастровой и рыночной стоимостей
44:08:052601:363	9 661 948,92	1 910 000	80 %	Уменьшение на 80 % или в 5,05 раза

На Комиссию с заявлением предоставлен:

- Отчет № 030/2020 от 25.05.2020 об оценке рыночной стоимости земельного участка, расположенного по адресу: Костромская область, Красносельский район, примерно в 900 м, по направлению на юго-запад от ориентира - граница д. Абрамово, кадастровый номер 44:08:052601:363

Отчет составлен оценщиком - ИП Соболева Ольга Анатольевна (МСНО - НП «Общество профессиональных экспертов и оценщиков»).

ГОЛОСОВАЛИ: За определение кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 44:08:052601:363 в размере его рыночной стоимости:

Архипов И.М.	-	против
Галас Т.В.	-	против
Асташенков С.В.	-	против

Решение принято единогласно.

РЕШИЛИ: Отклонить заявление о пересмотре кадастровой стоимости земельного участка с кадастровым номером 44:08:052601:363.

Оформление и содержание Отчета об оценке в отношении объекта недвижимости с кадастровым номером 44:08:052601:363 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.

На стр. 4, 57, 67, 69, 81 Отчета Оценщик допустил несколько описок в отношении даты оценки, даты составления Отчета, категории земель, объектов – аналогов, а также в местоположении объекта оценки.

На стр. 27 Отчета Оценщик указывает, что в Отчете рассматривается сегмент рынка земельных участков под объекты рекреации категории земель «земли особо охраняемых территорий и объектов» и «земли населенных пунктов». Однако, в таблице 7.3.1 на стр. 27-31 Отчета включены земельные участки иных категорий (нарушение п.5 ФСО №3).

На стр. 52 Отчета Оценщик приводит информацию, которая вводит в заблуждение, о невозможности применения метода капитализации земельной ренты (дохода) в связи с отсутствием данных. Однако, по данным сайта торги.гов.ру в 2017 году на территории Российской Федерации проведено 923 аукциона, в том числе в Костромской области и близлежащих регионах (нарушение п.5 ФСО №3).

Анализ рынка объекта оценки проведен по ограниченной территории, что привело к ошибочному заключению Оценщика об отсутствии информации для реализации методов доходного подхода (нарушение п. 11б ФСО №7).

На стр. 55-70 Отчета Оценщиком для определения рыночной стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода выбраны земельные участки, предназначенные для индивидуальной жилой застройки (далее ИЖС). Земли, категории населенных пунктов, предназначенные для ИЖС, и земли особо охраняемых территорий и объектов имеют ряд законодательных различий по типу застройки, плотности застройки и прочим параметрам использования, которые при прочих равных условиях оказывают существенное влияние на потребительские свойства земельных участков и, как следствие, на стоимость. На стр. 76-79 Отчета приводится описание поправок к ценам предложения объектов аналогов. Поправка, отражающая различия в разрешенном использовании объекта оценки и объектов аналогов, Оценщиком не рассматривается, что противоречит логике расчетов и справочной литературе, которую использует Оценщик для введения поправок. Так, согласно справочнику оценщика недвижимости, разница в рыночной стоимости земельных участков, обусловленная разным функциональным назначением (разрешенным использованием), составляет 39% (нарушение п.8и ФСО-3).

На стр. 79 Отчета Оценщик применил корректировку на «отсутствие подъездных путей». Корректировка принята по справочнику: «Справочник оценщика недвижимости – 2016. Том 4. Жилая недвижимость». Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки под редакцией Лейфера Л.А. Справочник предназначен для оценки жилой недвижимости, о чем авторы справочника пишут на третьей странице издания. Справочник не содержит поправочных коэффициентов для определения рыночной стоимости земельных участков. Использование справочника оценщика недвижимости, предназначенного для жилой недвижимости, недопустимо при определении рыночной стоимости земель особо охраняемых территорий и объектов (нарушение п. 5, п. 8и ФСО №3).

СЛУШАЛИ: Архипов И.М. – объявил заседание комиссии закрытым.

Председатель Комиссии (документ подписан) И.М. Архипов

Секретарь комиссии (документ подписан) Е.Ю. Подуст