



**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 № 1

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

10:00

г. Кострома

19.09.2019

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

Глебов Александр
Сергеевич

Уполномоченный по защите прав
предпринимателей в Костромской
области

Тихонова Наталья
Вениаминовна

Исполнительный директор
Ассоциации «Совет муниципальных
образований Костромской области»

На заседании Комиссии присутствовали представители Заявителей и органов местного самоуправления, не являющиеся членами Комиссии:

ФИО	Наименование организации (физического лица) Заявителя (заинтересованного лица)	Должность представителя Заявителя (заинтересованного лица)
Азорина И.Ю.	Администрация Костромского муниципального района Костромской области	Заместитель председателя КМИиА
<i>(данные удалены)</i>	ООО «СТРОЙРЕСУРС»	Генеральный директор
<i>(данные удалены)</i>	ООО «Региональный центр оценки»	Директор
<i>(данные удалены)</i>	ОАО «Волгореченскрыбхоз»	Генеральный директор
<i>(данные удалены)</i>	ОАО «Волгореченскрыбхоз»	Юрист
<i>(данные удалены)</i>	Коллегия адвокатов «Статус»	Адвокат

ПОВЕСТКА ЗАСЕДАНИЯ:

рассмотрение заявлений:

№ 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 «СТРОЙРЕСУРС» ОГРН 1064437012892 Костромская обл., Костромской р-н, с. Саметь ул. Новая, д.9	44:07:132601:1306	Костромская обл., Костромской р-н	Установление в отношении земельного участка его рыночной стоимости на 01.01.2018

2	<p align="center">ОАО «Волгореченскрыбхоз» ОГРН 1024402232260 Костромская обл., г. Волгореченск, ул. Подгорная, д.2</p>	<p>44:08:062803:2</p> <p>44:08:062803:3</p>	<p>Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Костромская область, р-н Красносельский, в междуречьи рек Кешка и Волга</p>	<p>Установление в отношении земельного участка его рыночной стоимости на 01.01.2018</p>
---	---	---	--	---

СЛУШАЛИ:

На заседании Комиссии присутствуют 5 членов Комиссии: Архипов И.М., Галас Т.В., Асташенков С.В., Глебов А.С., Тихонова Н.В. Комиссия работает в составе 100 % 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 «СТРОЙРЕСУРС» от 29.08.2019 о пересмотре результатов определения кадастровой стоимости на основании установления в отношении объекта недвижимости с кадастровым номером 44:07:132601:1306 его рыночной стоимости.

Сведения об объекте недвижимости 44:07:132601:1306:

- категория земель: земли промышленности и иного специального назначения;
- вид права: аренда;
- адрес расположения: Костромская обл., Костромской район,
- площадь земельного участка – 29 998 кв.м.;
- разрешенное использование – для разработки песчаного карьера;
- дата внесения сведений о земельном участке в ЕГРН – 25.11.2015;
- дата внесения сведений о кадастровой стоимости земельного участка – 23.01.2019.

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
44:07:132601:1306	5 916 805,52	2 910 000	51 %	Уменьшение на 51 % или в 2,03 раза

На Комиссию с заявлением предоставлен:

- Отчет № 8689 от 15.08.2019 об оценке рыночной стоимости земельного участка, площадью 29 998 кв.м, кадастровый номер 44:07:132601:1306 расположенного по адресу: Костромская область, Костромской район.

Отчет составлен ООО «Региональный центр оценки» (СРОО " Общероссийская общественная организация Российское общество оценщиков").

ГОЛОСОВАЛИ: За определение кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 44:07:132601:1306 в размере его рыночной стоимости:

Архипов И.М.	-	против
Галас Т.В.	-	против
Асташенков С.В.	-	против
Глебов А.С.	-	против
Тихонова Н.В.	-	против

Решение принято единогласно.

РЕШИЛИ: Отклонить заявление о пересмотре кадастровой стоимости земельного участка с кадастровым номером 44:07:132601:1306.

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.

На стр. 44 Отчета Оценщик приводит таблицу справочника оценщика недвижимости с описанием сегментов земельного рынка, для которых справочником предусмотрены корректирующие коэффициенты. Земельные участки, предназначенные для недропользования, не рассматривались создателями справочника и экспертами рынка при подготовке справочника, то есть поправочные коэффициенты из справочника не могут быть использованы при определении рыночной стоимости, оцениваемого земельного участка. Несмотря на это, в рамках сравнительного подхода Оценщик использует рекомендации справочника, что приводит к нарушению норм оценочного законодательства. Анализ рынка объекта оценки проведен по ограниченной территории, что привело к ошибочному заключению Оценщика об отсутствии информации для реализации методов доходного подхода (нарушение п. 10, п. 11 ФСО №7). Выбрав в рамках сравнительного подхода объекты аналоги, которые расположены на производственных площадках города Костромы и предназначены для использования по

прямому назначению – размещения и эксплуатация производственно-складских объектов и организации производственно-складской деятельности (недропользование физически невозможно), Оценщик неоднократно в тексте Отчета указывает на необходимость учета разрешенного использования при определении рыночной стоимости (стр. 60,66). Однако, при определении рыночной стоимости земельного участка в рамках сравнительного подхода (стр. 92), не учитывает различия в разрешенном использовании оцениваемого земельного участка и земельных участков, выбранных в качестве объектов аналогов (нарушение п. 5, п. 8и ФСО №3).

2. Заявление ОАО «Волгореченскрыбхоз» от 04.09.2019 о пересмотре результатов определения кадастровой стоимости на основании установления в отношении объектов недвижимости с кадастровыми номерами 44:08:062803:2, 44:08:062803:3 их рыночной стоимости.

Сведения об объекте недвижимости 44:08:062803:2:

- категория земель: земли особо охраняемых территорий и объектов;
- вид права: аренда;
- местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Костромская область, р-н Красносельский, в междуречьи рек Кешка и Волга,
- площадь земельного участка – 186 441 кв.м.;
- разрешенное использование – для размещения любительского рыболовства;
- дата внесения сведений о земельном участке в ЕГРН –22.08.2008;
- дата внесения сведений о кадастровой стоимости земельного участка – 14.01.2019.

Сведения об объекте недвижимости 44:08:062803:3:

- категория земель: земли особо охраняемых территорий и объектов;
- вид права: аренда;
- Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Костромская область, р-н Красносельский, в междуречьи рек Кешка и Волга,
- площадь земельного участка – 18 559 кв.м.;
- разрешенное использование – для размещения любительского рыболовства;
- дата внесения сведений о земельном участке в ЕГРН –22.08.2008;
- 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
44:08:062803:2	46 492 792,17	20 378 001	56 %	Уменьшение на 56 % или в 2,28 раза
44:08:062803:3	5 959 294,90	3 927 084	34%	Уменьшение на 34 % или в 1,52 раза

На Комиссию с заявлением предоставлен:

- Отчет № 078/19 от 09.08.2019 об оценке рыночной стоимости земельного участка (кад.№ 44:08:062803:2) и земельного участка (кад.№ 44:08:062803:3), расположенных по

адресу: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Костромская область, Красносельский район, в междуречьи рек Кешка и Волга, по состоянию на 01.01.2018г.

Отчет составлен Независимая оценка собственности и бизнеса ИП Соснин И.С. (СРОО "Общероссийская общественная организация Российское общество оценщиков").

ГОЛОСОВАЛИ: За определение кадастровой стоимости объектов недвижимости с кадастровыми номерами 44:08:062803:2, 44:08:062803:3 в размере их рыночной стоимости:

Архипов И.М.	-	против
Галас Т.В.	-	против
Асташенков С.В.	-	против
Глебов А.С.	-	против
Тихонова Н.В.	-	против

Решение принято единогласно.

РЕШИЛИ: Отклонить заявление о пересмотре кадастровой стоимости земельных участков с кадастровыми номерами 44:08:062803:2, 44:08:062803:3.

Оформление и содержание Отчета об оценке в отношении объектов недвижимости с кадастровыми номерами 44:08:062803:2, 44:08:062803:3 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 связи с тем, что в Отчете (стр. 47,48) Оценщик корректирует цену предложения к продаже земельного участка на стоимость улучшений земельного участка, которые указаны в объявлении. В тексте Отчета не представлена информация, позволяющая делать заключения о том, что размер поправки к цене предложения соответствует действительности. Учитывая, что цена предложения к продаже используется в рамках сравнительного подхода, информация о размере поправки на наличие улучшений должна быть подтверждена (нарушение п.5, п.11 ФСО №3).

В Отчете (стр. 59) не обоснована значимость ценообразующего фактора «рельеф местности» и внесение понижающей корректировки в стоимость аналогов в размере 19% для земельных участков с ВРИ: для размещения любительского рыболовства. В соответствии с Перечнем территорий муниципальных образований Костромской области, находящихся в зоне возможного риска затопления, утвержденном Департаментом природных ресурсов и охраны окружающей среды Костромской области, информация о вхождении земельного участка в особую зону (зону риска затопления) отсутствует (нарушение п.5 ФСО №3).

В Отчете (стр. 62) при расчете совокупной корректировки на наличие/отсутствие инженерных коммуникаций допущена методологическая ошибка (см. «Введение в теорию оценки недвижимости», В.С. Болдырев, А.С. Галушка). Данная корректировка должна быть рассчитана как произведение поправок по каждому виду благоустройства (нарушение 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