



**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 “ 19 ” сентября 2019 года № 1

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

Глебов Александр
Сергеевич

Уполномоченный по защите прав
предпринимателей в 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 “ 19 ” сентября 2019 г., рассмотрела, поступившее в Комиссию “ 29 ” августа 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 <small>(указывается вид объекта недвижимости)</small>
кадастровый номер	<u>44:07:132601:1306</u> <small>(указывается кадастровый номер объекта недвижимости)</small>
местоположение (адрес)	Костромская обл., Костромской район <small>(указывается местоположение объекта недвижимости)</small>

поданное на основании части 4 статьи 22 Федерального закона от 03.07.2016 № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» для установления рыночной стоимости объекта недвижимости в размере 2 910 000 (Два миллиона девятьсот десять тысяч) рублей 00 копеек

по состоянию на “ 01 ” января 2018 г. (далее – рыночная стоимость объекта недвижимости), указанной в отчете об оценке № 8689 от 15.08.2019,
(дата составления и порядковый номер отчета)
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 3 006 805,52 (Три миллиона 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 51% (пятьдесят один процент).

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).

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)