



**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](mailto: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 № 2

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 “ 04 ” сентября 2019 г. от ОАО «Волгореченскрыбхоз» заявление о пересмотре результатов определения кадастровой стоимости объектов недвижимости, в отношении которых оспариваются результаты определения кадастровой стоимости (далее – объекты недвижимости):

вид объекта недвижимости	Земельный участок (указывается вид объекта недвижимости)
кадастровый номер	44:08:062803:2 (указывается кадастровый номер объекта недвижимости)
местоположение (адрес)	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Костромская область, р-н Красносельский, в междуречьи рек Кешка и Волга (указывается местоположение объекта недвижимости)

вид объекта недвижимости	Земельный участок (указывается вид объекта недвижимости)
кадастровый номер	44:08:062803:3 (указывается кадастровый номер объекта недвижимости)
местоположение (адрес)	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Костромская область, р-н Красносельский, в междуречьи рек Кешка и Волга (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 рыночной стоимости объектов недвижимости в размере:

20 378 001 (Двадцать миллионов триста семьдесят восемь тысяч один) рубль 00 копеек (земельный участок с кадастровым номером 44:08:062803:2)

3 927 084 (Три миллиона девятьсот двадцать семь тысяч восемьдесят четыре) рубля 00 копеек (земельный участок с кадастровым номером 44:08:062803:3)

по состоянию на “ 01 ” января 2018 г. (далее – рыночная стоимость объекта недвижимости), указанной в отчете об оценке № 078/19 от 09.08.2019,

(дата составления и порядковый номер отчета)

составленном оценщиком (далее – отчет об оценке):

Соснин Игорь Сергеевич

(фамилия, имя, отчество оценщика)

СРО "Российское общество оценщиков"

(наименование саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является оценщик)

Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков № 0021961 от 05.10.2016

(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 26 114 791,17 (Двадцать шесть миллионов сто сорок четыре тысячи семьсот девяносто один) рубль 17 копеек (земельный участок с кадастровым номером 44:08:062803:2) 2 032 210,90 (Два миллиона тридцать две тысячи двести десять) рублей 90 копеек (земельный участок с кадастровым номером 44:08:062803:3)

(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 56% (пятьдесят шесть процентов) и 34% (тридцать четыре процента).

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).

По результатам рассмотрения заявления Комиссия **РЕШИЛА:**

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

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)