



**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 “ 07 ” августа 2020 года № 4

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

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 “ 07 ” августа 2020 г., рассмотрела, поступившее в Комиссию “ 22 ” июля 2020 г. от ООО «АвтоСмемна» 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	44:08:052601:363 (указывается кадастровый номер объекта недвижимости)
местоположение (адрес)	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 (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 1 910 000 (Один миллион девятьсот десять тысяч) рублей 00 копеек

по состоянию на “ 01 ” января 2018 г. (далее – рыночная стоимость объекта недвижимости), указанной в отчете об оценке № 030/2020 от 25.05.2020,
(дата составления и порядковый номер отчета)

составленном оценщиком (далее – Отчет):

Соболева Ольга Анатольевна (фамилия, имя, отчество оценщика)	МСНО - НП «Общество профессиональных экспертов и оценщиков» (наименование саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является оценщик)	Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков № 01225 от 19.10.2012 (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 7 751 948,92 (Семь миллионов семьсот пятьдесят одна тысяча девятьсот сорок восемь) рублей 92 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 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).

По результатам рассмотрения заявления Комиссия **РЕШИЛА:**

Отклонить заявление о пересмотре кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 44:08:052601:363.

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)