



**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 № 2

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

10:00

г. Кострома

21.11.2019

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

Тихонова Наталия
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 Ирина Юрьевна	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

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

СЛУШАЛИ:

На заседании Комиссии присутствуют 4 члена Комиссии: Архипов И.М., Галас Т.В., Асташенков С.В., Тихонова Н.В. Комиссия работает в составе 80 % 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 30.10.2019 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	1 170 000	80 %	Уменьшение на 80 % или в 5,05 раза

На Комиссию с заявлением предоставлен:

- Отчет № 8689.1 от 16.10.2019 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
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.

В тексте Отчета должны присутствовать ссылки на источники информации либо копии материалов и распечаток, используемых в Отчете, позволяющие делать выводы об источнике получения соответствующей информации и дате ее подготовки. В случае, если информация при опубликовании на сайте в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» не обеспечена свободным доступом на дату проведения оценки либо в будущем возможно изменение этой информации или адреса страницы, на которой она опубликована, либо используется информация, опубликованная не в общедоступном печатном издании, то к Отчету должны быть приложены копии соответствующих материалов.

Факторы, описанные на стр. 63-68 Отчета, не относятся к объекту оценки. Данные факторы установлены для другого сегмента рынка (земли индустриальной застройки). Что также противоречит данным, указанным на стр. 59-60 Отчета (нарушение п. 11 ФСО №3).

При составлении Отчета оценщик должен придерживаться следующих принципов:

в отчете должна быть изложена информация, существенная с точки зрения оценщика для определения стоимости объекта оценки;

информация, приведенная в отчете об оценке, существенным образом влияющая на стоимость объекта оценки, должна быть подтверждена;

содержание отчета об оценке не должно вводить в заблуждение заказчика оценки и иных заинтересованных лиц (пользователи отчета об оценке), а также не должно допускать неоднозначного толкования полученных результатов.

На стр. 78-99 Отчета Оценщик проводит анализ информации по расстоянию от потенциальных рынков сбыта. По объектам - аналогам № 1,2 данный анализ проведен, в отношении объекта - аналога № 3 такого анализа нет (нарушение п. 5 ФСО №3).

На стр. 100 Отчета Оценщик приводит таблицу с элементами сравнения объектов – аналогов, в которой указывает на затрудненный проезд к объекту - аналогу № 3. Однако, комиссия пришла к выводу, что данные сведения не достоверны, так как подъезд к объекту - аналогу № 3 имеется через земли лесного фонда и земли запаса. При этом в таблице указывается для всех трех объектов – аналогов транспортное сообщение – асфальтированный подъезд и возможность подключения инженерных коммуникаций (нарушение п. 5 ФСО №3).

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

Председатель Комиссии	<i>(документ подписан)</i>	И.М. Архипов
Секретарь комиссии	<i>(документ подписан)</i>	Е.Ю. Подуст