



ДЕПАРТАМЕНТ УПРАВЛЕНИЯ ИМУЩЕСТВОМ ИВАНОВСКОЙ ОБЛАСТИ

153002, г. Иваново, пер. Пограничный, д.18, тел:(4932) 32-97-09, факс: (4932) 32-72-37, e-mail: dui@ivreg.ru

Комиссия по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости при Департаменте управления имуществом Ивановской области

ПРОТОКОЛ ЗАСЕДАНИЯ КОМИССИИ № 17

Дата проведения: 25.05.2022

Время проведения: 14.30 ч.

Место проведения: с использованием видеоконференцсвязи.

Присутствовали:

Председатель Комиссии:

Рошин Сергей Юрьевич - начальник Департамента управления имуществом Ивановской области.

Заместитель председателя Комиссии:

Зайцева Ольга Олеговна – заместитель руководителя Управления Росреестра по Ивановской области.

Члены Комиссии:

Фабрициев Сергей Алексеевич - общественный помощник Уполномоченного по защите прав предпринимателей в Ивановской области;

Малыгина Альбина Раисовна - заместитель директора ФГБУ «ФКП Росреестра» по Ивановской области;

Астраханцев Геннадий Викторович - представитель Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» по Ивановской области.

Климова Мария Александровна – исполнительный директор Ассоциации «Совет муниципальных образований Ивановской области.

Федорин Алексей Юрьевич – заместитель председателя Ивановского регионального отделения «ОПОРА РОССИИ».

Секретарь Комиссии:

Шувалов Филипп Вячеславович – начальник отдела кадастровой оценки ГБУ ИО «Центр кадастровой оценки».

Присутствующие:

_____ – представитель:
действующий по доверенности от 30.12.2021;

действующий по доверенности от 09.11.2021, [REDACTED] действующий по доверенности от 05.03.2022.

На заседании присутствуют 7 членов Комиссии, таким образом, явка составляет 87.5%. Кворум имеется. Самоотводов не заявлено. Председателем Комиссии заседание объявляется открытым.

Повестка заседания:

1. Рассмотрение заявления [REDACTED], по основанию установления в отношении объектов недвижимости – земельных участков с кадастровыми номерами 37:10:010422:207, 37:10:010422:214, 37:10:010422:216, расположенных по адресу: Ивановская область, Лухский район, их рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую установлена их кадастровая стоимость;

2. Рассмотрение заявления [REDACTED], по основанию установления в отношении объекта недвижимости – земельного участка с кадастровым номером 37:05:021323:88, расположенного по адресу: Ивановская область, Ивановский район, 15 км, а/д Иваново-Родники, в районе д. Малинки, строение 1, его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую установлена его кадастровая стоимость;

3. Рассмотрение заявления ООО «ГРК-Ресурс» по основанию установления в отношении объекта недвижимости – земельного участка с кадастровым номером 37:04:020528:2, расположенного по адресу: Ивановская область, Заволжский район, с. Курень, 150 м на юг от ул. Набережная, д. 1, его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую установлена его кадастровая стоимость.

Вопрос 1

Рассмотрели:

Заявитель	[REDACTED]
Основание	- установление в отношении объекта недвижимости земельного участка с кадастровым номером 37:10:010422:207 кадастровой стоимости в размере рыночной 1 750 000 рублей; - установление в отношении объекта недвижимости земельного участка с кадастровым номером 37:10:010422:214 кадастровой стоимости в размере рыночной 1 484 000 рублей; - установление в отношении объекта недвижимости земельного участка с кадастровым номером 37:10:010422:216 кадастровой стоимости в размере рыночной 2 268 000 рублей;
Объект недвижимости (кадастровый номер, местоположение/адрес)	Земельные участки с кадастровыми номерами 37:10:010422:207, 37:10:010422:214, 37:10:010422:216, адрес: Ивановская область, Лухский район.
Кадастровая стоимость, руб.	37:10:010422:207 – 3 434 819,76; 37:10:010422:214 – 2 912 754,92; 37:10:010422:216 – 4 452 845,88.

Представлены пояснения:

ГБУ ИО «Центр кадастровой оценки» письмом от 19.05.2022 № 297 представило письменные пояснения, связанные с определением кадастровой стоимости объектов

недвижимости с кадастровыми номерами 37:10:010422:207, 37:10:010422:214, 37:10:010422:216 (приложение к настоящему протоколу).

По итогам рассмотрения заявления Комиссией замечания не выявлены.

Голосовали:

По вопросу определения кадастровой стоимости объектов недвижимости – земельных участков с кадастровыми номерами 37:10:010422:207, 37:10:010422:214, 37:10:010422:216, в размере их рыночной стоимости:

Рощин Сергей Юрьевич	Против
Зайцева Ольга Олеговна	За
Фабрициев Сергей Алексеевич	За
Астраханцев Геннадий Викторович	За
Климова Мария Александровна	Против
Федорин Алексей Юрьевич	За
Малыгина Альбина раисовна	За

Решение принято большинством голосов.

По результатам рассмотрения заявления Комиссия РЕШИЛА:

Определить кадастровую стоимость объектов недвижимости – земельных участков с кадастровыми номерами:

1) 37:10:010422:207, расположенного по адресу: Ивановская область, Лухский район, в размере его рыночной стоимости 1 750 000 рублей, установленной в отчете об оценке № 08а/11-21 от 07.03.2022;

2) 37:10:010422:214, расположенного по адресу: Ивановская область, Лухский район, в размере его рыночной стоимости 1484 000 рублей, установленной в отчете об оценке № 08а/11-21 от 07.03.2022;

3) 37:10:010422:216, расположенного по адресу: Ивановская область, Лухский район, в размере его рыночной стоимости 2 268 000 рублей, установленной в отчете об оценке № 08а/11-21 от 07.03.2022.

Вопрос 2

Рассмотрели:

Заявитель	
Основание	- установление в отношении объекта недвижимости земельного участка с кадастровым номером 37:05:021323:88 кадастровой стоимости в размере рыночной 3 021 000 рублей;
Объект недвижимости (кадастровый номер, местоположение/адрес)	Земельный участок с кадастровым номером 37:05:021323:88, адрес: Ивановская область, Ивановский район, 15 км, а/д Иваново-Родники, в районе д. Малинки, строение 1;
Кадастровая стоимость, руб.	37:05:021323:88 – 11 688 652,71рублей;

Представлены пояснения:

ГБУ ИО «Центр кадастровой оценки» письмом от 19.05.2022 № 297 представило письменные пояснения, связанные с определением кадастровой стоимости объекта

недвижимости с кадастровым номером 37:05:021323:88 (приложение к настоящему протоколу).

По итогам рассмотрения заявления Комиссией замечания не выявлены.

Голосовали:

По вопросу определения кадастровой стоимости объекта недвижимости – земельного участка с кадастровым номером 37:05:021323:88, в размере их рыночной стоимости:

Рощин Сергей Юрьевич	Против
Зайцева Ольга Олеговна	За
Фабрициев Сергей Алексеевич	За
Астраханцев Геннадий Викторович	За
Климова Мария Александровна	Против
Федорин Алексей Юрьевич	За
Малыгина Альбина раисовна	За

Решение принято большинством голосов.

По результатам рассмотрения заявления Комиссия РЕШИЛА:

Определить кадастровую стоимость объекта недвижимости – земельного участка с кадастровым номером 37:05:021323:88, расположенного по адресу: Ивановская область, Ивановский район, 15 км а/д Иваново-Родники, в районе д. Малинки, строение 1, в размере его рыночной стоимости 3 021 000 рублей, установленной в отчете об оценке № 17а/11-21 от 07.03.2022.

Вопрос 3

Рассмотрели:

Заявитель	
Основание	- установление в отношении объекта недвижимости земельного участка с кадастровым номером 37:04:020528:2 кадастровой стоимости в размере рыночной 34 954 000 рублей;
Объект недвижимости (кадастровый номер, местоположение/адрес)	Земельный участок с кадастровым номером 37:04:020528:2, адрес: Ивановская область, Заволжский район, с. Курень, 150 м на юг от ул. Набережная, д 1;
Кадастровая стоимость, руб.	37:04:020528:2 – 52 442 059,49рублей;

Представлены пояснения:

ГБУ ИО «Центр кадастровой оценки» письмом от 19.05.2022 № 297 представило письменные пояснения, связанные с определением кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 37:04:020528:2 (приложение к настоящему протоколу).

Слушали:**Секретаря Комиссии Шувалова Ф. В.:**

Поступили замечания от члена комиссии Ивановой О.В.:

По итогам рассмотрения заявления Комиссией выявлены следующие замечания:

В нарушение пп. «е» п. 22 Федерального стандарта оценки № 7 утвержденного приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 года № 611 (далее по тексту – ФСО № 7) неверно определена зона для объекта оценки. На стр. 30 Отчета указана таблица классификации типовых территориальных зон в пределах области. В описании зоны № IV указано «Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов». Объект оценки расположен в 150 м по направлению на юг от ул. Набережная, д. 1, **с. Курень**, Заволжского района. Данный населенный пункт не относится ни к райцентру, ни к поселку городского типа. Поэтому объект оценки не может быть отнесен к IV группе, так как является прочим населенным пунктом и относится к V группе.

Определение зон влияет на выбор корректирующего коэффициента. В анализируемом отчете в виду ошибочного выбора зон применен неверный корректирующий коэффициент на местоположение.

В соответствии со ст. 11 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», п. 5 ФСО № 3, утвержденного приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 299 Отчет не должен вводить в заблуждение и допускать неоднозначного толкования. В нарушение вышеуказанной нормы в отчете об оценке неверно посчитана суммарная корректировка, так как оценщик не учитывает корректировку на торг.

В нарушении п. 6 Федерального стандарта оценки № 3 утвержденного приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 года № 299 (далее по тексту – ФСО № 3) на странице 43 отсутствует подпись оценщика, который провел оценку, а также личная печать оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключили трудовой договор.

Члена Комиссии Астраханцева Г.В.:

Нарушение п.5 ФСО №3:

- на стр.27 при описании корректировки на условия продажи оценщик использует данные для расчёта ликвидационной стоимости, в то время как видом определяемой стоимости является рыночная стоимость;

- на стр.38 при обосновании использования максимальной корректировки на торг оценщик указывает на большую площадь участка и его местоположение, однако эти факторы учитываются соответствующими корректировками, что приводит к их двойному влиянию на итоговый результат;

- на стр.41 по фактору «Вид использование/зонирование» аналог № 2 отнесён к участкам под торгово-офисное назначение, и применена корректировка 0,56, однако объект-аналог №2 относится к сегменту придорожного сервиса в соответствии с приведённой на стр.29 таблицей, то есть корректировка должна составить 0,94.

Члена Комиссии Зайцеву О.О.:

Заявитель ООО «ГРК-Ресурс» представил Отчет № 39/03-22 об оценке рыночной стоимости земельного участка с кадастровым номером 37:04:020528:2, составленный 31.03.2022.

Согласно Отчёту об оценке, рыночная стоимость земельного участка определена по состоянию на 01.01.2020.

Объект недвижимости – земельный участок с кадастровым номером 37:04:020528:2 площадью 446 235 кв.м., категории земель «земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения», разрешенное использование – для промышленно-производственных целей.

Кадастровая стоимость 52 442 059,49 рублей (117,52 руб./кв.м.)

Рыночная стоимость составляет 34 954 000 рублей (78,33 руб./кв.м.)

Оформление и содержание отчета об оценке (оценщик: [REDACTED]) соответствуют требованиям к содержанию отчета об оценке, к описанию в отчете об оценке информации, используемой при проведении оценки, установленным федеральными стандартами оценки.

В соответствии со ст. 11 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», п. 5 ФСО № 3, утвержденного приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 299, Отчет не должен вводить в заблуждение и допускать неоднозначного толкования.

В нарушение вышеуказанных норм:

- на стр. 24 Отчета указано, что оценщиком проведен мониторинг рынка земельных участков под объекты рекреации Ивановской области, тогда как, объект оценки относится к землям промышленности;

- на стр. 40 Отчета оценщик отказывается от проведения корректировки на вид использования/зонирование, мотивируя тем, что все объекты-аналоги также, как и объект оценки относятся к землям под индустриальную застройку, вместе с тем на стр. 41 отчета оценщиком проведена корректировка в размере 0,5600 так как объект-аналог №2 относится к землям офисно-торгового назначения.

[REDACTED] (представитель заявителя [REDACTED]) представил письменное ходатайство об отзыве документов.

Заседание Комиссии объявлено закрытым.

Приложение:

1. Пояснения ГБУ ИО «Центр кадастровой оценки» от 19.05.2022 № 297 на 6 л.;
2. Письмо Администрации Ивановского муниципального района Ивановской области от 19.05.2022 № 3351-03 на 1 л.;
3. Письмо Администрации Лухского муниципального района Ивановской области от 17.05.2022 № 1114 на 1 л. в 1 экз.;
4. Справка о замечаниях к отчету об оценке № 08а/11-21 от 24.05.2022 в отношении земельных участков 37:10:010422:207, 37:10:010422:214, 37:10:010422:216 Члена Комиссии Ивановой О.В. на 1 л. в 1 экз.;
5. Справка о замечаниях к отчету об оценке № 17а/01-22 от 07.03.2022 в отношении земельного участка 37:05:021323:88 Члена Комиссии Ивановой О.В. на 2 л. в 1 экз.;
6. Справка о замечаниях к отчету об оценке № 39/03-22 от 31.03.2022г. в отношении земельного участка 37:05:021323:88 Члена Комиссии Ивановой О.В. на 2 л. в 1 экз.;
7. Справка о замечаниях к отчету об оценке № 39/03-22 от 31.03.2022 Члена Комиссии Зайцевой О.О. на 1 л. в 1 экз.;
8. Справка о замечаниях к отчету об оценке № 39/03-22 от 31.03.2022 Члена Комиссии Астраханцева Г.В. на 1 л. в 1 экз.;
9. Заявление об отзыве документов № ДУИ-1792-22 от 26.05.2022. на 1 л. в 1 экз.

Председатель комиссии

(подпись)

Рощин С.Ю.

(фамилия, инициалы)

Секретарь комиссии

(подпись)

Шувалов Ф. В.

(фамилия, инициалы)



Департамент управления имуществом Ивановской области

**ГОСУДАРСТВЕННОЕ БЮДЖЕТНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ ИВАНОВСКОЙ
ОБЛАСТИ «ЦЕНТР КАДАСТРОВОЙ ОЦЕНКИ»**

153012, г. Иваново, ул. Суворова, 44, кабинет 32, тел. (4932) 70-01-21, E-mail: cko@cko37.ru

от 19.05. 2022 г. № 297
(на № _____)

Начальнику Департамента
управления имуществом
Ивановской области
Председателю комиссии по
рассмотрению споров о результатах
определения кадастровой стоимости

С.Ю. Рощину

пер. Пограничный, д.18
г. Иваново 153002

О направлении пояснений, связанных
с определением кадастровой стоимости

Уважаемый Сергей Юрьевич!

Государственное бюджетное учреждение Ивановской области «Центр кадастровой оценки» направляет пояснения, связанные с определением кадастровой стоимости земельных участков, в отношении которых подано заявление в комиссию по рассмотрению споров, о результатах определения кадастровой стоимости.

Приложение: на 5 л.

Директор

Д. С. Мочалов

исп. Ф. В. Шувалов
8(4932)70-01-21

19.05.2022

Пояснения по определению кадастровой стоимости.

Земельный участок с кадастровым номером 37:04:020528:2 расположен в Заволжском муниципальном районе Ивановской области

Наименование показателя	Объект недвижимости	Источник информации
Кадастровый номер	37:04:020528:2	Перечень [1] на 01.01.2020
Адрес	Ивановская область, Заволжский район	Перечень на 01.01.2020
Тип объекта	Земельный участок	Перечень на 01.01.2020
Назначение	Для промышленно-производственных целей	Перечень на 01.01.2020
Площадь, кв. м	446 235	Перечень на 01.01.2020
Сегмент	сегмент 6 «Производственная деятельность»	Приложение 1 Методических указаний [2]
Код расчета	06:090 «Склады. Размещение сооружений, имеющих назначение по временному хранению, распределению и перевалке грузов (за исключением хранения стратегических запасов), не являющихся частями производственных комплексов, на которых был создан груз: промышленные базы, склады, погрузочные терминалы и доки, за исключением железнодорожных перевалочных складов»	Приложение 1 Методических указаний
Метод (способ), подход при определении кадастровой стоимости объекта недвижимости	Индивидуальная оценка Сравнительный подход Метод сравнения продаж	Пункт 1.3.12 Отчета [3]
Ценообразующие факторы, влияющие на кадастровую стоимость	Корректировка на торг	
	Корректировка на условия рынка	
	Корректировка на условия финансирования	
	Корректировка на условия продажи	
	Корректировка на передаваемые имущественные права	
	Корректировка на вид использования земельного участка/зонирование	
	Корректировка на возможность подведения коммуникаций	
	Корректировка на площадь	
	Корректировка на местоположение	
Кадастровая стоимость, руб.	52 442 059,49	
Удельный показатель кадастровой стоимости, руб.	117,52	
Кадастровая стоимость предыдущего тура, руб.	52 442 059,49	
Рыночная стоимость, руб.	34 954 000	
Процент снижения, %	33,3	

¹ Перечень объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке, сформированный Федеральной службой государственной регистрации, кадастра и картографии по состоянию на 01.01.2020.

² Методические указания о государственной кадастровой оценке утвержденные приказом Министерства экономического развития РФ от 12.05.2017 № 226.

³ Отчет от 07.09.2020 №1 «Об итогах государственной кадастровой оценки земель особо охраняемых территорий и объектов, земель промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земель для обеспечения космической деятельности, земель обороны, безопасности и земель иного специального назначения, земель сельскохозяйственного назначения, земель водного и лесного фонда на территории Ивановской области», на основании которого приказом Департамента управления имуществом Ивановской области от 19.10.2020 № 80 утверждены результаты определения кадастровой стоимости.

Пояснения по определению кадастровой стоимости.

Земельный участок с кадастровым номером 37:10:010422:207 расположен в Лухском муниципальном районе Ивановской области

Наименование показателя	Объект недвижимости	Источник информации
Кадастровый номер	37:10:010422:207	Перечень [1] на 01.01.2020
Адрес	Ивановская область, Лухский район	Перечень на 01.01.2020
Тип объекта	Земельный участок	Перечень на 01.01.2020
Назначение	для ведения сельскохозяйственного производства	Перечень на 01.01.2020
Площадь, кв. м	1 620 198	Перечень на 01.01.2020
Сегмент	сегмент 6 «Производственная деятельность»	Приложение 1 Методических указаний [2]
Код расчета	01.180 «Обеспечение сельскохозяйственного производства в целом. Включает коды расчета вида использования 01:181, 01:182»	Приложение 1 Методических указаний
Метод (способ), подход при определении кадастровой стоимости объекта недвижимости	Индивидуальная оценка Сравнительный подход Метод сравнения продаж	Пункт 1.3.12 Отчета [3]
Ценообразующие факторы, влияющие на кадастровую стоимость	Корректировка на торг	
	Корректировка на условия рынка	
	Корректировка на передаваемые имущественные права	
	Корректировка на вид использования/зонирование	
	Корректировка на местоположение	
	Корректировка на площадь	
Кадастровая стоимость, руб.	3 434 819,76	
Удельный показатель кадастровой стоимости, руб.	2,12	
Кадастровая стоимость предыдущего тура, руб.	3 153 423,73	
Рыночная стоимость, руб.	1 750 000	
Процент снижения, %	49	

¹ Перечень объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке, сформированный Федеральной службой государственной регистрации кадастра и картографии по состоянию на 01.01.2020.

² Методические указания о государственной кадастровой оценке утвержденные приказом Министерства экономического развития РФ от 12.05.2017 № 226.

³ Отчет от 07.09.2020 №1 «Об итогах государственной кадастровой оценки земель особо охраняемых территорий и объектов, земель промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земель для обеспечения космической деятельности, земель обороны, безопасности и земель иного специального назначения, земель сельскохозяйственного назначения, земель водного и лесного фонда на территории Ивановской области», на основании которого приказом Департамента управления имуществом Ивановской области от 19.10.2020 № 80 утверждены результаты определения кадастровой стоимости.

Пояснения по определению кадастровой стоимости.
Земельный участок с кадастровым номером 37:10:010422:214 расположен в Лухском муниципальном районе Ивановской области

Наименование показателя	Объект недвижимости	Источник информации
Кадастровый номер	37:10:010422:214	Перечень [1] на 01.01.2020
Адрес	Ивановская область, Лухский район	Перечень на 01.01.2020
Тип объекта	Земельный участок	Перечень на 01.01.2020
Назначение	для ведения сельскохозяйственного производства	Перечень на 01.01.2020
Площадь, кв. м	1 373 941	Перечень на 01.01.2020
Сегмент	сегмент 6 «Производственная деятельность»	Приложение 1 Методических указаний [2]
Код расчета	01.180 «Обеспечение сельскохозяйственного производства в целом. Включает коды расчета вида использования 01:181, 01:182»	Приложение 1 Методических указаний
Метод (способ), подход при определении кадастровой стоимости объекта недвижимости	Индивидуальная оценка Сравнительный подход Метод сравнения продаж	Пункт 1.3.12 Отчета [3]
Ценообразующие факторы, влияющие на кадастровую стоимость	Корректировка на торг	
	Корректировка на условия рынка	
	Корректировка на передаваемые имущественные права	
	Корректировка на вид использования/зонирование	
	Корректировка на местоположение	
	Корректировка на площадь	
Кадастровая стоимость, руб.	2 912 754,9	
Удельный показатель кадастровой стоимости, руб.	2,12	
Кадастровая стоимость предыдущего тура, руб.	2 679 184,95	
Рыночная стоимость, руб.	1 484 000	
Процент снижения, %	49	

¹ Перечень объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке, сформированный Федеральной службой государственной регистрации кадастра и картографии по состоянию на 01.01.2020.

² Методические указания о государственной кадастровой оценке утвержденные приказом Министерства экономического развития РФ от 12.05.2017 № 226.

³ Отчет от 07.09.2020 №1 «Об итогах государственной кадастровой оценки земель особо охраняемых территорий и объектов, земель промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земель для обеспечения космической деятельности, земель обороны, безопасности и земель иного специального назначения, земель сельскохозяйственного назначения, земель водного и лесного фонда на территории Ивановской области», на основании которого приказом Департамента управления имуществом Ивановской области от 19.10.2020 № 80 утверждены результаты определения кадастровой стоимости.

Пояснения по определению кадастровой стоимости.
Земельный участок с кадастровым номером 37:10:010422:216 расположен в Лухском муниципальном районе Ивановской области

Наименование показателя	Объект недвижимости	Источник информации
Кадастровый номер	37:10:010422:216	Перечень [1] на 01.01.2020
Адрес	Ивановская область, Лухский район	Перечень на 01.01.2020
Тип объекта	Земельный участок	Перечень на 01.01.2020
Назначение	для ведения сельскохозяйственного производства	Перечень на 01.01.2020
Площадь, кв. м	2 100 399	Перечень на 01.01.2020
Сегмент	сегмент 6 «Производственная деятельность»	Приложение 1 Методических указаний [2]
Код расчета	01.180 «Обеспечение сельскохозяйственного производства в целом. Включает коды расчета вида использования 01:181, 01:182»	Приложение 1 Методических указаний
Метод (способ), подход при определении кадастровой стоимости объекта недвижимости	Индивидуальная оценка Сравнительный подход Метод сравнения продаж	Пункт 1.3.12 Отчета [3]
Ценообразующие факторы, влияющие на кадастровую стоимость	Корректировка на торг	
	Корректировка на условия рынка	
	Корректировка на передаваемые имущественные права	
	Корректировка на вид использования/зонирование	
	Корректировка на местоположение	
	Корректировка на площадь	
Кадастровая стоимость, руб.	4 452 845,88.	
Удельный показатель кадастровой стоимости, руб.	2,12	
Кадастровая стоимость предыдущего тура, руб.	4 074 774,06.	
Рыночная стоимость, руб.	2 268 000	
Процент снижения, %	49	

¹ Перечень объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке, сформированный Федеральной службой государственной регистрации кадастра и картографии по состоянию на 01.01.2020.

² Методические указания о государственной кадастровой оценке утвержденные приказом Министерства экономического развития РФ от 12.05.2017 № 226.

³ Отчет от 07.09.2020 №1 «Об итогах государственной кадастровой оценки земель особо охраняемых территорий и объектов, земель промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земель для обеспечения космической деятельности, земель обороны, безопасности и земель иного специального назначения, земель сельскохозяйственного назначения, земель водного и лесного фонда на территории Ивановской области», на основании которого приказом Департамента управления имуществом Ивановской области от 19.10.2020 № 80 утверждены результаты определения кадастровой стоимости.

Пояснения по определению кадастровой стоимости.

Земельный участок с кадастровым номером 37:05:021323:88, расположенный по адресу: Ивановская область, Вичугский район, южнее д. Цепики вдоль автодороги Ковров-Шуя-Кинешма.

Наименование показателя	Объект недвижимости	Источник информации
Кадастровый номер	37:05:021323:88	Перечень [1] на 01.01.2020
Адрес	Ивановская область, Ивановский район, 15 км, а/д Иваново-Родники, в районе д. Малинки, строение 1.	Перечень на 01.01.2020
Тип объекта	Земельный участок	Перечень на 01.01.2020
Назначение	Для базы отдыха	Перечень на 01.01.2020
Площадь, кв. м	21 060	Перечень на 01.01.2020
Сегмент	сегмент 5 «Отдых (рекреация)»	Приложение 1 Методических указаний [2]
Код расчета	5.2.1 «Туристическое обслуживание. Размещение пансионатов, туристических гостиниц, кемпингов, домов отдыха, не оказывающих услуги по лечению, а также иных зданий, используемых с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них, размещение детских лагерей»	Приложение 1 Методических указаний
Метод (способ), подход при определении кадастровой стоимости объекта недвижимости	Индивидуальная оценка Сравнительный подход Метод сравнения продаж	Пункт 1.3.12 Отчета [3]
Ценообразующие факторы, влияющие на кадастровую стоимость	Корректировка на торг	
	Корректировка на условия рынка	
	Корректировка на передаваемые права	
	Корректировка на вид использования участка	
	Корректировка на площадь	
	Корректировка на местоположение	
	Объекты, повышающие стоимость земельного участка	
	Корректировка на рельеф	
Кадастровая стоимость, руб.	11 688 652,71	
Удельный показатель кадастровой стоимости, руб.	555,01	
Кадастровая стоимость предыдущего тура, руб.	7 731 757,8	
Рыночная стоимость	3 021 000	
Процент снижения, %	74,2%	

¹ Перечень объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке, сформированный Федеральной службой государственной регистрации кадастра и картографии по состоянию на 01.01.2020.

² Методические указания о государственной кадастровой оценке утвержденные приказом Министерства экономического развития РФ от 12.05.2017 № 226.

³ Отчет от 07.09.2020 №1 «Об итогах государственной кадастровой оценки земель особо охраняемых территорий и объектов, земель промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земель для обеспечения космической деятельности, земель обороны, безопасности и земель иного специального назначения, земель сельскохозяйственного назначения, земель водного и лесного фонда на территории Ивановской области», на основании которого приказом Департамента управления имуществом Ивановской области от 19.10.2020 № 80 утверждены результаты определения кадастровой стоимости.



Ивановский муниципальный район
Ивановской области
Администрация Ивановского муниципального района

153008, г. Иваново, ул. Постышева, 46, тел./факс (4932) 30-03-96, E-mail: adm.ivrn@ivreg.ru

«19» 05 2022 г.
на вх. №2384-02 от 29.04.2022

№ 3351-03

Секретарю комиссии
ГБУ Ивановской области
«Центр кадастровой оценки»
Шуваловой Ф.В.
commission@cko37.ru

Администрация Ивановского муниципального района рассмотрела Ваше обращение исх. № 271 от 29.04.2022 о проведении заседания Комиссии по заявлению [REDACTED] о переоценке кадастровой стоимости земельного участка с кадастровым номером 37:05:021323:88, расположенного по адресу: Ивановская область, Ивановский район, 15 км а/д Иваново-Родники, в районе д. Малинки, строение 1, категории «Земли особо охраняемых территорий и объектов», с разрешенным использованием - «для базы отдыха», площадью 21 060 кв.м, находящегося в собственности [REDACTED] и сообщает следующее.

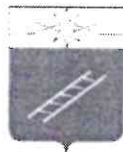
Аналогичные земельные участки для сравнения на территории Ивановского муниципального района отсутствуют.

Уменьшение кадастровой стоимости земельного участка повлечет соответствующее уменьшение доходной части бюджета Ивановского муниципального района, формируемой за счет земельного налога.

Глава Ивановского
муниципального района


С.В. Низов

Исполнитель:
Плетнева Е.Р.
тел.: (4932) 26-31-16



**АДМИНИСТРАЦИЯ ЛУХСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА
ИВАНОВСКОЙ ОБЛАСТИ**

155270 Ивановская область, п. Лух, ул. Октябрьская, 4, тел./факс 8(49344) 2-13-45

«14» 05 2022 год

№ 4114

Секретарю комиссии ГБУ
Ивановской области
«Центр кадастровой оценки»
Ф.В.Шувалову

153012 г. Иваново, ул. Суворова, д.44

Уважаемый Филипп Вячеславович!

На Ваш запрос от 28.04.2022 г № 268 Администрация Лухского муниципального района Ивановской области, по установлению кадастровой стоимости объектов недвижимости:

-земельного участка с кадастровым номером 37:10:010422:207, расположенного по адресу: Ивановская область, Лухский район;

-земельного участка с кадастровым номером 37:10:010422:214, расположенного по адресу: Ивановская область, Лухский район, южнее д. Шельгино;

-земельного участка с кадастровым номером 37:10:010422:216, расположенного по адресу: Ивановская область, Лухский район, в 1 м по направлению на восток от д. Лубеньки

в размере их рыночной стоимости не возражает.

Заместитель главы администрации
Лухского муниципального района,
председатель комитета по управлению
муниципальным имуществом и земельным
отношениям

В.Н. Смирнов

**Оценщик Иванова Ольга Викторовна ИНН 370250921575
в реестре членов СРО Ассоциация «Русское общество оценщиков» №003408**

Россия, 153035 г. Иваново, ул. 1-ая Полевая, д. 31, оф. 7 тел. (4932) 458-507, 8 (910) 667-85-07 E-mail Ivozenka@mail.ru

*В комиссию по рассмотрению споров
о результатах определения кадастровой стоимости
от представителя*

*Ивановского регионального отделения
саморегулируемой организации оценщиков
Ассоциация «Русское общество оценщиков»
Ивановой О.В.*

**Справка о замечаниях к отчету об оценке № 39/03-22 от 31.03.2022г.
в отношении земельного участка 37:04:020528:2**

1. В нарушение пп. «е» п. 22 Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утв. приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611, неверно определена зона для объекта оценки.

На стр. 30 анализируемого отчета указана таблица классификации типовых территориальных зон в пределах области. В описании зоны IV указано «Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов». Объект оценки расположен в 150 м по направлению на юг от ул. Набережная, д. 1, с. Курень, Заволжского района. Данный населенный пункт не относится ни к райцентру, ни к поселку городского типа. Поэтому объект оценки не может быть отнесен к IV группе, так как, согласно приведенной на стр. 30 анализируемого отчета классификации типовых территориальных зон в пределах области, является прочим населенным пунктом и относится к V типовой зоне.

Определение территориальных зон влияет на выбор корректирующего коэффициента. В анализируемом отчете, ввиду ошибочного выбора типовой территориальной зоны объекта оценки, применен неверный корректирующий коэффициент на местоположение.

2. В соответствии со ст. 11 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», п. 5 Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утв. приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 299: отчет не должен вводить в заблуждение и допускать неоднозначного толкования. В нарушение вышеуказанной нормы в анализируемом отчете об оценке неверно посчитана суммарная корректировка, так как оценщик не учитывает при ее расчете корректировку на торг.

3. В нарушение п. 6 Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утв. приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 №299, на стр. 43 анализируемого отчета об оценке отсутствует

подпись оценщика, который провел оценку, а также личная печать оценщика
либо юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор.

Оценщик

диплом ПП № 278350

член СРО Ассоциация «Русское общество оценщиков», в реестре

членов СРО № 003408, дата регистрации 04.02.2008



Иванова О.В.

**Оценщик Иванова Ольга Викторовна ИНН 370250921575
в реестре членов СРО Ассоциация «Русское общество оценщиков» №003408**

Россия, 153035 г. Иваново, ул. 1-ая Полевая, д. 31, оф. 7 тел. (4932) 450-507, 8 (910) 667-95-07 E-mail ivozenka@mail.ru

*В комиссию по рассмотрению споров
о результатах определения кадастровой стоимости*

*от представителя
Ивановского регионального отделения
саморегулируемой организации оценщиков
Ассоциация «Русское общество оценщиков»
Ивановой О.В.*

**Справка о замечаниях к отчету об оценке № 08а/11-21 от 07.03.2022г.
в отношении земельных участков 37:10:010422:207, 37:10:010422:214,
37:10:010422:216**

Заявление подано повторно.

Замечания, озвученные на Комиссии 13.04.2022, не устранены.

В нарушение п. 8. Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утв. приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 297, на стр. 82 Отчета, согласно скриншоту объявления по объекту-аналогу № 1, дата обновления информации 06.09.2020 году, тогда как дата оценки 01.01.2020, оценщиком использована информация после даты оценки.

Оценщик

диплом ПП № 278350

член СРО Ассоциация «Русское общество оценщиков», в реестре
членов СРО № 003408, дата регистрации 04.02.2008



Иванова О.В.

**Оценщик Иванова Ольга Викторовна ИНН 370250921575
в реестре членов СРО Ассоциация «Русское общество оценщиков» №003408**

Россия, 153035 г. Иваново, ул. 1-ая Полевая, д. 31, оф. 7 тел. (4932) 458-507, 8 (910) 667-05-07 E-mail ivozenka@mail.ru

*В комиссию по рассмотрению споров
о результатах определения кадастровой стоимости*

от представителя

*Ивановского регионального отделения
саморегулируемой организации оценщиков
Ассоциация «Русское общество оценщиков»
Ивановой О.В.*

**Справка о замечаниях к отчету об оценке № 17а/01-22 от 07.03.2022г.
в отношении земельного участка 37:05:021323:88**

Заявление подано повторно.

Замечания, озвученные на Комиссии 13.04.2022, не устранены.

В нарушение пп. «е» п. 22 Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утв. приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611, неверно определен корректирующий коэффициент на местоположение для объекта-аналога №4.

Объект оценки расположен в районе д. Малинки Ивановского района Ивановской области. Данный населенный пункт расположен в ближайших окрестностях г. Иваново (областного центра). Соответственно характеристике местоположения, объект оценки относится ко II типовой территориальной зоне в пределах области.

Объект-аналог № 4 расположен в 5 км от г. Плёс, вблизи с. Утёс Приволжского района. Расположение объекта-аналога № 4, в соответствии со «Справочником оценщика недвижимости – 2018. Земельные участки. Часть I. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение / Под ред. Л.А.Лейфера. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. Нижний Новгород, 2018», соответствует V типовой территориальной зоне в пределах области - прочие населенные пункты. Утверждение оценщика о том, что привлекательность г. Плеса как «одного из наиболее самобытных малых городов России, уникального памятника истории, культуры, природы» распространяется на местоположение объекта-аналога № 4 – субъективно и недоказательно.

Рассчитанная оценщиком без должного обоснования корректировка на местоположение объекта-аналога № 4 в размере 1,33 в результате приравнялась к среднему значению другой, не соответствующей

объекту-аналогу № 4, типовой территориальной зоне – IV, под которой понимаются райцентры сельскохозяйственных районов.

Скриншот из Справочника оценщика недвижимости – 2018. Земельные участки. Часть I, стр.83:

Таблица 19

под объекты рекреации		аналог				
		I	II	III	IV	V
объект оценки	I	1,00	1,23	1,43	1,64	2,00
	II	0,81	1,00	1,16	1,33	1,62
	III	0,70	0,86	1,00	1,15	1,40
	IV	0,61	0,75	0,87	1,00	1,22
	V	0,50	0,62	0,71	0,82	1,00

83

Таким образом, в анализируемом отчете корректирующий коэффициент на местоположение объекта-аналога №4 применен оценщиком некорректно.

Кроме того, в анализируемом отчете, все объекты-аналоги, использованные оценщиком в расчете стоимости объекта оценки, относятся к V типовой территориальной зоне в пределах области, при том, что объект оценки относится ко II типовой территориальной зоне.

Использование объектов-аналогов, столь существенно отличающихся от объекта оценки по территориальным признакам, некорректно. Оценщик пренебрег важным комментарием по этому поводу составителя используемого им справочника оценщика (Скриншот из Справочника оценщика недвижимости – 2018. Земельные участки. Часть I, стр.80):

Важная информация. В общем случае не рекомендуется использовать приведенные коэффициенты для приведения цен объектов-аналогов к объектам оценки, если они расположены на территориях, которые существенно различаются между собой по статусу населенного пункта. Выделенные в матрицах серым цветом значения корректировок следует использовать в крайних случаях и с особой осторожностью.

80

Использование в расчете объекта-аналога № 4 – не обосновано. Объект-аналог №4 по фактору масштаба в 12 раз больше, чем объект оценки. Фактор масштаба является одним из существенных ценообразующих факторов (Скриншот из Справочника оценщика недвижимости – 2018. Земельные участки. Часть I, стр.74):

Таблица 12. Ценообразующие факторы. Земельные участки под объекты рекреации

№	Наименование фактора	Значимость фактора
1	Местоположение земельного участка	0,33
2	Общая площадь (фактор масштаба)	0,15
3	Передаваемые имущественные права	0,14
4	Наличие электроснабжения на участке	0,11
5	Инженерно-геополитические условия	0,11
6	Наличие водоснабжения и канализации на участке	0,08

74

Объект-аналог №4 имеет наименьшее значение удельного показателя цены предложения (в расчете за 1 кв.м общей площади), что вполне может быть следствием его большой площади (26 га). Корректировка по фактору масштаба, проведенная оценщиком, не учитывает существенного расхождения по площади используемых объектов сравнения. Так, в расчете стоимости объекта оценки, проведенном оценщиком, **корректировка к ценам участков различной площади (3,27 га – объект-аналог №1, 5 га - объект-аналог №3 и 26 га - объект-аналог №4) – одинакова.**

Логика оценщика, использовавшего «дешевый» объект-аналог №4, крайне несопоставимый с объектом оценки по фактору масштаба, при наличии трех других объектов сравнения, гораздо более сопоставимых по площади с объектом оценки, **непонятна и вызывает сомнения.**

В соответствии со ст. 11 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», п. 5 Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утв. приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 299: отчет не должен вводить в заблуждение и допускать неоднозначного толкования. В нарушение вышеуказанной нормы в анализируемом отчете об оценке **неверно посчитана суммарная корректировка, так как оценщик не учитывает при ее расчете корректировку на торг.**

Оценщик

диплом ИП № 278350

член СРО Ассоциация «Русское общество оценщиков», в реестре членов СРО № 003408, дата регистрации 04.02.2008



Иванова О.В.

Справка на Комиссию ООО «ГРК-Ресурс» на 25.05.2022

Заявитель [] представил Отчет № 39/03-22 об оценке рыночной стоимости земельного участка с кадастровым номером 37:04:020528:2, составленный 31.03.2022.

Согласно Отчёту об оценке, рыночная стоимость земельного участка определена по состоянию на 01.01.2020.

Объект недвижимости – земельный участок с кадастровым номером 37:04:020528:2 площадью **446 235** кв.м., категории земель «земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения», разрешенное использование – для промышленно-производственных целей.

Кадастровая стоимость **52 442 059,49** рублей (**117,52** руб./кв.м.)

Рыночная стоимость составляет **34 954 000** рублей (**78,33** руб./кв.м.)

Оформление и содержание отчета об оценке (оценщик: []) соответствуют требованиям к содержанию отчета об оценке, к описанию в отчете об оценке информации, используемой при проведении оценки, установленным федеральными стандартами оценки.

В соответствии со ст. 11 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», п. 5 ФСО № 3, утвержденного приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 299, Отчет не должен вводить в заблуждение и допускать неоднозначного толкования.

В нарушение вышеуказанных норм:

- на стр. 24 Отчета указано, что оценщиком проведен мониторинг рынка земельных участков под объекты рекреации Ивановской области, тогда как, объект оценки относится к землям промышленности;

- на стр. 40 Отчета оценщик отказывается от проведения корректировки на вид использования/зонирование, мотивируя тем, что все объекты-аналоги также, как и объект оценки относятся к землям под индустриальную застройку, вместе с тем на стр. 41 отчета оценщиком проведена корректировка в размере 0,5600 так как объект-аналог №2 относится к землям офисно-торгового назначения.

Аксентьева Е.В.

Замечания к отчету № 39/03-22 от 31.03.2022

Нарушение п.5 ФСО №3:

- на стр.27 при описании корректировки на условия продажи оценщик использует данные для расчёта ликвидационной стоимости, в то время как видом определяемой стоимости является рыночная стоимость;

- на стр.38 при обосновании использования максимальной корректировки на торг оценщик указывает на большую площадь участка и его местоположение, однако эти факторы учитываются соответствующими корректировками, что приводит к их двойному влиянию на итоговый результат;

- на стр.41 по фактору «Вид использование/зонирование» аналог № 2 отнесён к участкам под торгово-офисное назначение, и применена корректировка 0,56, однако объект-аналог №2 относится к сегменту придорожного сервиса в соответствии с приведённой на стр.29 таблицей, то есть корректировка должна составить 0,94.

В комиссию по рассмотрению споров о результатах
определения кадастровой стоимости при Департаменте
управления имуществом Ивановской области

от заявителя: [REDACTED], 15.01.1987
г. [REDACTED] й Отделом
в [REDACTED] во
с [REDACTED]
г. [REDACTED] 1. 1
[REDACTED] -mail:

действующего по доверенности от имени

[REDACTED]
зарегистрированного по адресу: г. Иваново, ул.
Громобоя, 13.

**Заявление
об отзыве документов**

Прошу отозвать заявление об оспаривании кадастровой стоимости земельного участка с
кадастровым номером 37:04:020528:2, расположенного по адресу: Ивановская обл.,
Заволжский район, с. Курень, 150 м на юг от ул. Набережная, д. 1, и вернуть
приложенные к заявлению документы для исправления неточностей в отчете.

Дата: 25.05.2022

Подпись: [REDACTED]

