



## 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 № 23

**Дата проведения:** 28.09.2022

**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 Росрестра по Ивановской области.

**Члены Комиссии:**

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

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

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

**Секретарь Комиссии:**

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

На заседании присутствует 5 членов Комиссии, таким образом, явка составляет 62,5%. Кворум имеется. Самоотводов не заявлено. Председателем Комиссии заседание объявляется открытым.

**Повестка заседания:**

1. Рассмотрение заявления [REDACTED], по основанию установления в отношении объекта недвижимости – земельного участка с кадастровым номером 37:21:050414:5 расположенного по адресу: Ивановская область, Южский район, в районе АЗС № 28, его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую установлена его кадастровая стоимость;

2. Рассмотрение заявления ООО «Альфа-Консалтинг», по основанию установления в отношении объекта недвижимости – земельного участка с кадастровым номером 37:05:021323:29, расположенного по адресу: Ивановская область, Ивановский район, севернее д. Малинки, строение 1, его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую установлена его кадастровая стоимость;

3. Рассмотрение заявления ООО «РусЭнерго», по основанию установления в отношении объекта недвижимости – земельного участка с кадастровым номером 37:05:011130:461, расположенного по адресу: Ивановская область, Ивановский район, южнее с. Ново-Талицы, его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую установлена его кадастровая стоимость;

4. Рассмотрение заявления ООО «РусЭнерго», по основанию установления в отношении объекта недвижимости – земельного участка с кадастровым номером 37:05:011130:459, расположенного по адресу: Ивановская область, Ивановский район, Новоталицкое сельское поселение, территория Металлургическая, земельный участок 1, его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую установлена его кадастровая стоимость;

5. Рассмотрение заявления ООО «Ника-ПВА», по основанию установления в отношении объекта недвижимости – земельного участка с кадастровым номером 37:19:013831:10, расположенного по адресу: Ивановская область, Фурмановский район, 750 м юго-западнее д. Бакшеево, д. 19, его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую установлена его кадастровая стоимость;

6. Рассмотрение заявления [REDACTED], по основанию установления в отношении объекта недвижимости – земельного участка с кадастровым номером 37:13:030401:18, расположенного по адресу: Ивановская область, Приволжский район, в 1.3 км юго-западнее, д. Столово, 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 37:21:050414:5 кадастровой стоимости в размере рыночной 3 336 000 рублей
Объект недвижимости (кадастровый номер, местоположение/адрес)	Земельный участок с кадастровым номером 37:21:050414:5, адрес: Ивановская область, Южский район, в районе АЗС № 28
Кадастровая стоимость, руб.	22 028 655,6

**Представлены пояснения:**

ГБУ ИО «Центр кадастровой оценки» письмом от 23.09.2022 № 605 представило письменные пояснения, связанные с определением кадастровой стоимости объекта

недвижимости с кадастровым номером 37:21:050414:5 (приложение к настоящему протоколу).

**По итогам рассмотрения заявления Комиссией замечания не выявлены.**

**Голосовали:**

По вопросу определения кадастровой стоимости объекта недвижимости – земельному участку с кадастровым номером 37:21:050414:5, в размере его рыночной стоимости:

Рощин Сергей Юрьевич	Против
Зайцева Ольга Олеговна	Против
Астраханцев Геннадий Викторович	За
Федорин Алексей Юрьевич	За
Фабрициев Сергей Алексеевич	За

Решение принято большинством голосов.

**По результатам рассмотрения заявления Комиссия РЕШИЛА:**

Определить кадастровую стоимость объекту недвижимости – земельному участку с кадастровым номером 37:21:050414:5, расположенного по адресу: Ивановская область, Южский район, в районе АЗС № 28, в размере его рыночной стоимости 3 336 000 рублей, установленной в отчете об оценке № 793-09.22 от 08.09.2022.

**Вопрос 2**

**Рассмотрели:**

Заявитель	ООО «Альфа-Консалтинг» ОГРН 1033700063957, 153000, Ивановская область, Иваново город, ул. Кузнецова, д. 8, оф. 7
Основание	- установление в отношении объекта недвижимости земельного участка с кадастровым номером 37:05:021323:29 кадастровой стоимости в размере рыночной 9 077 000 рублей
Объект недвижимости (кадастровый номер, местоположение/адрес)	Земельный участок с кадастровым номером 37:05:021323:29, адрес: Ивановская область, Ивановский район, севернее д. Малинки, строение 1
Кадастровая стоимость, руб.	25 352 607,42

**Представлены пояснения:**

ГБУ ИО «Центр кадастровой оценки» письмом от 23.09.2022 № 605 представило письменные пояснения, связанные с определением кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 37:05:021323:29 (приложение к настоящему протоколу).

**Слушали:****Члена комиссии Зайцеву О.О.:**

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

1. В нарушение пункта 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. 4 отчета оценщик в разделе 1 и разделе 2 поясняет, что результат оценки должен быть использован для целей оспаривания результатов определения кадастровой стоимости в порядке, установленном ст. 24.18 Федерального закона от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности», тогда как в отчете оспаривается кадастровая стоимость земельного участка, установленная **в порядке Федерального закона от 03.07.2016 №237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке»;**

- на стр. 4 отчета в разделе «Задание на оценку» оценщик указывает, что объект оценки относится к категории «земли населенных пунктов», *на 01.01.2020 объект оценки относился к категории «Земли особо охраняемых территорий и объектов»*, а на стр. 23 Отчета оценщик делает ошибочный вывод, что объект оценки относится к землям промышленности... *(опуска)*

- на стр. 23 отчета оценщик указывает, что им проведен анализ 15 объектов (участков промышленного назначения) *(опуска)*, тогда как фактически представлен анализ земельных участков под объекты рекреации.

- на стр. 30 отчета представлена матрица коэффициентов для расчета корректировки на категорию земель и ВРИ, которая не имеет отношения к землям особо охраняемых территорий и объектов, а также к земельным участкам, предназначенным под объекты рекреации *(представлена матрица офисно-торговых объектов)*.

2. В нарушение п. 116 ФСО №7 утвержденного приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611, для расчета рыночной стоимости объекта оценки оценщик **выбрал объект-аналог №4, который предлагался к продаже в 2016 году**, тогда как на стр. 23 отчета оценщик указывает, что «был проведен анализ за период с **01.01.2017»**.

Также отсутствуют пояснения оценщика, почему все объекты-аналоги выбраны им за пределами Ивановской области, в анализе рынка также нет ни одного предложения о продаже земель под объекты рекреации в нашем регионе.

Кроме этого, можно сделать вывод также, что оценщик предполагает, что срок экспозиции для подобных земельных участков может составлять около 4 лет. Тогда не ясна логика оценщика в анализе рынка, **почему не представлены другие предложения о продаже земельных участков под объекты рекреации за период с 2016 по 2019 годы**, их гораздо больше, чем 15, тем более, что оценщик расширил зону исследования по всей Российской Федерации *(в других отчетах представлено более 40 предложений по все России)*.

**Члена комиссии Астраханцева Г.В.:**

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.

1. Противоречие в отчете. На стр 42 при описании корректировки на близость к объектам, повышающим стоимость, нахождение объекта оценки в лесу является повышающим привлекательность фактором, а коэффициент для объекта оценки почему-то 1, когда в таблице диапазон от 1,15, до 1,37

Факторы, влияющие на объект оценки	1,00	1,15	1,2
Отсутствие удаленной цены			
Величина участка, расположенного рядом с объектами, повышающими стоимость, объектами (водоем, овраг, транспортная доступность и т.д.), и удаленной цене (расстояние от объекта, расположенного на удалении от леса)			

Объект-оценки находится в лесу, что является объектом, повышающим стоимость объекта.

Аналог №1, также находится в лесу, поэтому к данному аналогу корректировка не применяется.

Аналоги №2-№4, в отличие от объекта оценки, находятся вблизи леса и водоема, поэтому к ним применяется корректировка. Корректировка принимается в минимальном размере из расширенного интервала, поскольку из факторов, повышающих стоимость, присутствует только часть (водоем). Величина корректировки составляет:  $(1,00 / 1,15 - 1,00) * 100\% = -13,04\%$ .

2. При оценке земель для внесения в кадастр рассматривается возможность подключения коммуникаций. Земельный участок не может быть подключен к коммуникациям, так как к коммуникациям подключаются объекты капитального строительства. Таким образом, исходя из описания все объекты аналоги и объект оценки имеют возможность подключения к сетям электроснабжения. Корректировка не требуется.

### 12) Корректировка на возможность подключения к сетям электроснабжения

Объект оценки, как и аналоги №2 и №3 подключены к сетям электроснабжения – корректировка не применяется.

У объекта аналога №1 коммуникации подведены, но не подключены, поэтому к нему применяется минимальная корректировка из доверительного интервала в размере  $(1,16 / 1,13 - 1) * 100\% = +2,65\%$

У объекта аналога №4 имеется только возможность подключения, поэтому к нему применяется корректировка из нижней части расширенного интервала в размере  $(1,16 / 1,03 - 1) * 100\% = +12,61\%$

3. Объект оценки и все объекты-аналоги расположены в различных субъектах Российской Федерации, корректировка на местоположение отсутствует.

#### Объекты-аналоги для объекта оценки

Павловская область, Павловский район, севернее д. Малинов, строение 1	Московская обл., Наро-Фоминский район, рядом с Детенково	Ярославская область, Брейтовский район	Владимирская область, Кольчугинский р-н, пос. Школьный	Нижегородская обл., Павловский р-он, г. Горбатов
История возникновения участка	История возникновения участка	История возникновения участка	История возникновения участка	История возникновения участка

### 13) Корректировка на местоположение

Все объекты-аналоги находятся в прочих населенных пунктах, как и оцениваемый объект, поэтому корректировку не применяем.

4. У аналога 2 не подтверждено назначение земельного участка.

Участок 15 га (ИЖС) ₽75,000,000

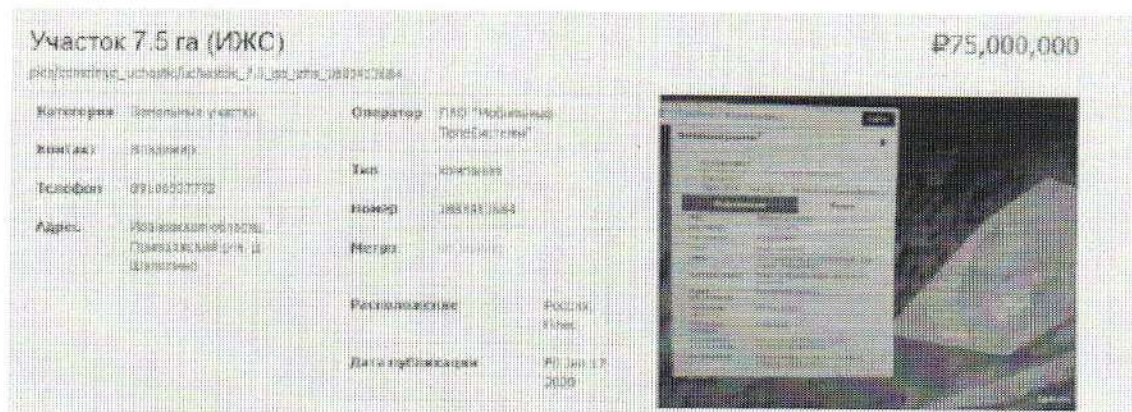
Выдана распоряжением администрации МО, от 12.01.2013 № 10/13

Категория	земельные участки	Оператор	ООО "Фондальный ТелеСвязьСеть"
Контракт	Аренда	Тип	частная
Телефон	88199011631	Номер	184256932
Адрес	Ярославская область, Брейтовский район	История	184256932
Расположение	Брежневский район		
Дата публикации	Wed Nov 11 2009		
Дата обновления	Wed Nov 13 2009		
Дата закрытия	Wed Nov 13 2009		
Ссылка оригинального объявления	открыть		

Фото отсутствует

Земельный участок в Брейтовском районе на первой земельной доли Спб. Администрация МО предоставляет участок. Подлежит под балу земель или другим землеулад. документам. Звоните!

5. Аналог 3 представлен на рынке после даты оценки.



### Голосовали:

По вопросу определения кадастровой стоимости объекта недвижимости – земельному участку с кадастровым номером 37:05:021323:29, в размере его рыночной стоимости:

Рощин Сергей Юрьевич	Против
Зайцева Ольга Олеговна	Против
Астраханцев Геннадий Викторович	Против
Федорин Алексей Юрьевич	Против
Фабрициев Сергей Алексеевич	Против

Решение принято единогласно.

### По результатам рассмотрения заявления Комиссия РЕШИЛА:

Отклонить заявление [REDACTED] об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости объекта недвижимости – земельного участка с кадастровым номером 37:05:021323:29, расположенного по адресу: Ивановская область, Ивановский район, севернее д. Малинки, строение 1.

### **Вопрос 3**

#### **Рассмотрели:**

Заявитель	ООО «РусЭнерго» ОГРН 1163702082290, 153510, Ивановская область, Ивановский район, г. Кохма, ул. Ивановская, д. 18
Основание	- установление в отношении объекта недвижимости земельного участка с кадастровым номером 37:05:011130:461 кадастровой стоимости в размере рыночной 9 071 000 рублей
Объект недвижимости (кадастровый номер, местоположение/адрес)	Земельный участок с кадастровым номером 37:05:011130:461, адрес: Ивановская область, Ивановский район, Южнее с. Ново-Талицы
Кадастровая стоимость, руб.	17 396 646,4

### Представлены пояснения:

ГБУ ИО «Центр кадастровой оценки» письмом от 23.09.2022 № 605 представило письменные пояснения, связанные с определением кадастровой стоимости объекта

недвижимости с кадастровым номером 37:05:011130:461 (приложение к настоящему протоколу).

### Слушали

#### **Секретаря комиссии Шувалова Ф.В.:**

Поступили замечания от члена комиссии Ивановой О.В:

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.

1. В рассматриваемом отчете об оценке объекты-аналоги подобраны некорректно. На стр. 39 отчета об оценке оценщик указывает, что «объект оценки расположен в ближайшем пригороде областного центра – с. Ново-Талицы (относится к территориальной зоне II)». При этом, все объекты-аналоги подобраны из отдаленных районов Ивановской области. Учитывая территориальную близость объекта оценки к областному центру (г. Иваново), более корректно было бы подобрать объекты-аналоги в границах Ивановского района, либо в г. Иваново. Отсутствие продаж земельных участков промназначения (под индустриальную застройку) в областном центре (г. Иваново) и ближайшей окрестности областного центра – **вызывает сомнения.**

2. В рассматриваемом отчете об оценке корректировка на местоположение объекта-аналога № 2 проведена неверно.

На стр. 39 отчета об оценке оценщик указывает, что «объект-аналог № 2 находится в поселке городского типа Лух Лухского района Ивановской области – IV территориальная зона (райцентры и пгт сельскохозяйственных районов)» и в последующих расчетах применяет корректировку – 1,35.

В действительности, согласно использованному оценщиком источнику рыночной информации в отношении объекта-аналога № 2, **местонахождение объекта-аналога № 2: Ивановская область, Лухский район, в районе д. Городок (V территориальная зона) и соответствующая корректировка – 1,65.**

3. В рассматриваемом отчете об оценке объект оценки и объекты аналоги **значительно различаются по фактору масштаба, при этом корректировка на площадь оценщиком в расчетах стоимости объекта оценки не проведена.**

### Голосовали:

По вопросу определения кадастровой стоимости объекта недвижимости – земельному участку с кадастровым номером 37:05:011130:461, в размере его рыночной стоимости:

Рощин Сергей Юрьевич	Против
Зайцева Ольга Олеговна	Против
Астраханцев Геннадий Викторович	За
Федорин Алексей Юрьевич	Против
Фабрициев Сергей Алексеевич	Против

Решение принято большинством голосов.

### По результатам рассмотрения заявления Комиссия РЕШИЛА:

Отклонить заявление ООО «РусЭнерго» об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости объекта недвижимости – земельного участка с кадастровым

номером 37:05:011130:461, расположенного по адресу: Ивановская область, Ивановский район, Южнее с. Ново-Талицы.

**Вопрос 4**  
**Рассмотрели:**

Заявитель	ООО «РусЭнерго» ОГРН 1163702082290, 153510, Ивановская область, Ивановский район, г. Кохма, ул. Ивановская, д. 18
Основание	- установление в отношении объекта недвижимости земельного участка с кадастровым номером 37:05:011130:459 кадастровой стоимости в размере рыночной 4 222 000 рублей
Объект недвижимости (кадастровый номер, местоположение/адрес)	Земельный участок с кадастровым номером 37:05:011130:459, адрес: Ивановская область, Ивановский район, Новоталицкое сельское поселение, территория Металлургическая, земельный участок 1
Кадастровая стоимость, руб.	10 727 657,95

**Представлены пояснения:**

ГБУ ИО «Центр кадастровой оценки» письмом от 23.09.2022 № 605 представило письменные пояснения, связанные с определением кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 37:05:011130:459 (приложение к настоящему протоколу).

**Слушали**

**Секретаря комиссии Шувалова Ф.В.:**

Поступили замечания от члена комиссии Ивановой О.В:

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.

1. В рассматриваемом отчете об оценке объекты-аналоги подобраны некорректно. На стр.40 отчета об оценке оценщик указывает, что «объект оценки расположен в ближайшем пригороде областного центра — с. Ново-Талицы (относится к территориальной зоне П)». При этом, два из трех объектов-аналогов подобраны из отдаленных районов Ивановской области (объект-аналог №1 г. Кинешма; объект-аналог №2 - с. Золотниковская Пустынь Тейковского района Ивановской области). Учитывая территориальную близость объекта оценки к областному центру (г. Иваново), более корректно было бы подобрать объекты-аналоги в границах Ивановского района, либо в г. Иваново. Отсутствие продаж земельных участков промназначения (под индустриальную застройку) в областном центре (г. Иваново) и ближайшей окрестности областного центра вызывает сомнение.

2. В рассматриваемом отчете об оценке на стр.41 в табл.11 приведена корректировка на площадь:



Таблица 11

Площадь объекта оценки, кв. м	Площадь, кв. м		
	аналог №1	аналог №2	аналог №3
29074,0	15 000,0	10 000,0	100 000,0
Поправка	0,9300	0,9300	1,0700

При этом отсутствует расчетное обоснование корректировок, применяемых оценщиком.

Согласно Справочнику оценщика недвижимости - 2018. Земельные участки. Часть 2. под редакцией Л.А. Лейфера, г. Нижний Новгород, 2018г., используя приведенные в справочнике формулу и значение  $K = -0,189$ :

$$K_{\text{корр.}} = \left( \frac{S_{\text{ОО}}}{S_{\text{ОА}}} \right)^k \quad (1)$$

где:

$S_{\text{ОО}}$  – площадь объекта оценки, кв. м.

$S_{\text{ОА}}$  – площадь объекта аналога, кв.м.

$k$  – коэффициент торможения.



Рис. 17

- полученные расчетным путем корректирующие коэффициенты существенно отличаются от корректировок, применяемых оценщиком:

$S_{\text{ОО}}$	$S_{\text{ОА}}$	$k$	корр.
29 074	15 000	(-0,189)	0,88
29 074	10 000	(-0,189)	0,82
29 074	100 000	(-0,189)	1,26

**Голосовали:**

По вопросу определения кадастровой стоимости объекта недвижимости – земельному участку с кадастровым номером 37:05:011130:459, в размере его рыночной стоимости:

Рощин Сергей Юрьевич	Против
Зайцева Ольга Олеговна	Против
Астраханцев Геннадий Викторович	За
Федорин Алексей Юрьевич	Против
Фабрициев Сергей Алексеевич	За

Решение принято большинством голосов.

**По результатам рассмотрения заявления Комиссия РЕШИЛА:**

Отклонить заявление ООО «РусЭнерго» об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости объекта недвижимости – земельного участка с кадастровым номером 37:05:011130:459, расположенного по адресу: Ивановская область, Ивановский район, Новоталицкое сельское поселение, территория Metallургическая, земельный участок 1.

**Вопрос 5****Рассмотрели:**

Заявитель	ООО «Ника-ПВА» ОГРН 1033700071415, 153031, Ивановская область, г. Иваново, 23-я линия, д. 13, строение 19
Основание	- установление в отношении объекта недвижимости земельного участка с кадастровым номером 37:19:013831:10 кадастровой стоимости в размере рыночной 3 119 000 рублей
Объект недвижимости (кадастровый номер, местоположение/адрес)	Земельный участок с кадастровым номером 37:19:013831:10, адрес: Ивановская область, Фурмановский район, 750 м юго-западнее д. Бакшеево, дом 19 в
Кадастровая стоимость, руб.	18 634 249,2

**Представлены пояснения:**

ГБУ ИО «Центр кадастровой оценки» письмом от 23.09.2022 № 605 представило письменные пояснения, связанные с определением кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 37:19:013831:10 (приложение к настоящему протоколу).

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

Поступили замечания от члена комиссии Ивановой О.В:

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.

1. В рассматриваемом отчете об оценке, при корректировании цен объектов-аналогов, оценщиком используется Справочник оценщика недвижимости-2018. Земельные участки. Часть 1, 2. Под ред. Л.А. Лейфера, г. Нижний Новгород, 2018г., в то же время на стр. 10-11 отчета об оценке в «Перечне использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения» Справочник оценщика недвижимости-2018 не указан, а приведены: Справочник оценщика недвижимости — 2011 и Сводный справочник судебного эксперта и оценщика 2010—2014, что вводит пользователей данного отчета об оценке в заблуждение.

2. В рассматриваемом отчете об оценке отобранный для проведения расчетов стоимости объекта оценки объект-аналог МЗ, площадью 431 кв.м, несопоставим с объектом оценки, площадью 8 152 кв.м, по фактору масштаба., так как согласно используемому в отчете об оценке справочнику оценщика:

*Авторы обращают особое внимание на то, что использование корректировки также ограничено для резко отличающихся по площади объектов (в данном случае земельных участков), поскольку такое отличие свидетельствует о том, что объект не может рассматриваться как объект-аналог.*

Площадь объекта-аналога №3 резко отличается от площади объекта оценки и выходит за пределы допустимого диапазона (выделено цветом составителями использованного справочника оценщика):

**7) Корректировка на площадь земельного участка**

Корректировке подлежат земельные участки, значительно различающиеся по площади. Как правило, большие по размеру земельные участки стоят несколько дешевле в расчете на единицу площади, чем меньшие по размеру участки, поэтому в цены аналогов вносятся корректировки.

Диапазон корректировок также определяется согласно Справочнику оценщика недвижимости — 2018, «Земельные участки. Часть 2», составленному ООО «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки». Авторы: Лейфер Л.А. и Крайникова Т.В. стр. 101.

Таблица 32

Земельные участки. Данные, усредненные по России		аналог				
		<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	>10000
объект оценки	<1500	1,00	1,30	1,35	1,15	1,25
	1500-3000	0,83	1,09	1,12	1,23	1,20
	3000-6000	0,74	0,89	1,00	1,12	1,14
	6000-10000	0,87	0,81	0,87	1,09	1,04
	>10000	0,88	0,79	0,87	0,90	1,06

Объект оценки имеет площадь: 8 152 кв.м. и находится в диапазоне 6 000 – 10 000 кв.м.

Аналоги №1 и №2, также находится в диапазоне 6 000 – 10 000 кв.м., к ним корректировка на площадь не применяется.

Аналог №3, находится в диапазоне <1500 кв.м., к нему применяется корректировка в размере  $(0,67 / 1,00 - 1,00) * 100\% = -33\%$ .

Аналоги №4 и №5, находится в диапазоне 1500 – 3000 кв.м., к ним применяется корректировка в размере  $(0,81 / 1,00 - 1,00) * 100\% = -19\%$ .

Такое отличие по площади объекта-аналога №3 от объекта оценки свидетельствует о том, что данный объект не может рассматриваться как объект-аналог.

**Члена комиссии Зайцеву О.О.:**

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

В нарушение п. 226 ФСО № 7, утвержденного приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611, оценщиком при определении рыночной стоимости объекта оценки сравнительным подходом в качестве аналогов использованы объекты с низким уровнем рыночных цен, при этом сегмент рынка «под придорожный сервис» является

достаточно развитым в Ивановской области (стр. 25 Отчета), и как следствие, указанная в Отчете рыночная стоимость объекта оценки значительно ниже средней рыночной стоимости аналогичных объектов недвижимости.

**Голосовали:**

По вопросу определения кадастровой стоимости объекта недвижимости – земельному участку с кадастровым номером 37:19:013831:10, в размере его рыночной стоимости:

Рощин Сергей Юрьевич	Против
Зайцева Ольга Олеговна	Против
Астраханцев Геннадий Викторович	За
Федорин Алексей Юрьевич	Против
Фабрициев Сергей Алексеевич	За

Решение принято большинством голосов.

**По результатам рассмотрения заявления Комиссия РЕШИЛА:**

Отклонить заявление [REDACTED] об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости объекта недвижимости – земельного участка с кадастровым номером 37:19:013831:10, расположенного по адресу: Ивановская область, Фурмановский район, 750 м юго-западнее д. Бакшеево, дом 19 в.

**Вопрос 6**

**Рассмотрели:**

Заявитель	[REDACTED]
Основание	- установление в отношении объекта недвижимости земельного участка с кадастровым номером 37:13:030401:18 кадастровой стоимости в размере рыночной 2 647 800 рублей
Объект недвижимости (кадастровый номер, местоположение/адрес)	Земельный участок с кадастровым номером 37:13:030401:18, адрес: Ивановская область, Приволжский район, в 1.3 км юго-западнее д. Столово.
Кадастровая стоимость, руб.	25 565 147,22

**Представлены пояснения:**

ГБУ ИО «Центр кадастровой оценки» письмом от 23.09.2022 № 605 представило письменные пояснения, связанные с определением кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 37:13:030401:18 (приложение к настоящему протоколу).

**Слушали**

**Члена комиссии Зайцеву О.О.:**

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

1. В нарушение пункта 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. 15 отчета оценщик поясняет, что результат оценки должен быть использован для оспаривания результатов определения кадастровой стоимости в порядке, установленном ст. 24.18 Федерального закона от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности», тогда как в отчете оспаривается кадастровая стоимость земельного участка, установленная в порядке Федерального закона от 03.07.2016 №237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке»;

- на стр. 19 отчета в перечне использованных источников информации, указаны источники с порядковыми номерами 3-15, которые не использовались оценщиком в отчете, так не имеют отношения к объекту оценки, либо использовались справочники в редакции других годов издания. Например, в данном разделе указан справочник оценщика недвижимости под ред. Л.А. Лейфера в редакции 2011, 2012, 2014, 2016, тогда как в расчетах используется справочник в редакции 2018;

- на стр. 41 отчета оценщик сообщает о влиянии на рыночную стоимость объекта оценки расположение вдоль красной линии, а также вблизи автомагистралей, однако данное утверждение в Отчете не подтверждено (нет пояснений оценщика о необходимости применять или не применять данную корректировку, а также отсутствует матрица коэффициентов по данному параметру).

2. В нарушение пункта 8 ФСО № 1, утвержденного приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 297:

- на стр. 22-33 отчета представлена информация, произошедшая после даты оценки (01.01.2020), а именно, анализ рынка объекта оценки, анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе касается 2020 года, тогда как оценщик должен исследовать 2019 год, предшествующий дате оценки;

- на стр. 36 отчета представлен «Анализ фактических данных о ценах сделок и предложений с объектами недвижимости из сегмента рынка, к которому может быть отнесен объект оценки...», из которого следует, что оценщик собрал информацию о земельных участках, которые предлагались к продаже в январе 2020, что также выходит за рамки даты оценки.

3. В нарушение п. 226 ФСО № 7, утвержденного приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611, оценщиком выбраны объекты-аналоги, не сопоставимые с объектом оценки по всем ценообразующим факторам, а именно:

- (сегмент рынка) объект оценки относится к сегменту рынка «земельные участки под объекты рекреации», тогда все три объекта-аналога относятся к сегменту рынка «под ИЖС»;

- (месторасположение) объект оценки расположен в лесном массиве в 1,3 км. от д. Столово Приволжского района, тогда как все объекты-аналоги расположены в ближайшей окрестности областного центра;

- (площадь) объект оценки имеет площадь 60000 кв.м., тогда как все три аналога имеют более чем в 50 раз меньшую площадь (1500кв.м., 1100 кв.м., 1100 кв.м.);

- (коммуникации) у объекта оценки коммуникации отсутствуют, у всех трех объектов-аналогов все коммуникации по границе участка.

**Члена комиссии Астраханцева Г.В.:**

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.

1. Стр.4, предполагаемое использование. Указано, что для оспаривания на основании ст.24.18 Федерального закона от 29.07.1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», тогда как основанием является иной закон.

2. В анализе рынка и в расчетах все земельные участки под ИЖС находятся в Ивановском районе, тогда как объект оценки относится к землям под объекты рекреации в Приволжском районе. В анализе рынка использованы объекты, представленные после даты оценки, однако в таблице имеется иная информация.

3	Участок д. Зыбика <a href="https://www.nizniz.ru/novotalsky/zemelnye_uchastki/uchastok_11_sot_sob_2127941434">https://www.nizniz.ru/novotalsky/zemelnye_uchastki/uchastok_11_sot_sob_2127941434</a>	01.2020	349 000	1100	226,36
---	--	---------	---------	------	--------

### Участок 11 сот. (ИЖС)

₽249,000

[novotalsky/zemelnye\\_uchastki/uchastok\\_11\\_sot\\_sob\\_2127941434](https://www.nizniz.ru/novotalsky/zemelnye_uchastki/uchastok_11_sot_sob_2127941434)

Категория: Земельные участки  
 Контакт: Марина Марина  
 Телефон: 89612442451  
 Адрес: Ивановская область,  
 Ивановский р-н,  
 Новоталицкое сельское  
 поселение, д. Зыбика

Оператор: ПАО "Вымпел-  
 Коммуникации"  
 Тип: частное  
 Номер: 2127941434  
 Метро: нет

Расположение: Россия,  
 Новгородская  
 область,  
 Талицкое

Дата публикации: 15  
 2021

Дата обновления: 15  
 2021

Дата скачивания: 17  
 2021

Снимок  
 оригинального  
 объявления



СРОЧНО!!! продан участок под строительство - деревня Зыбика, хорошей торг  
 участок... документы все готовы к продаже на участке сделана адресная табличка... жилая  
 большая дача в 7 км от города в расчистом направлении, хорошие подъездные  
 пути, рядом с участком парк, газ и электричество по границе участка, земля сухая,  
 отличное место - как для дачи - так и для постоянного проживания, 10 минут до  
 Иваново... РЕАЛЬНОМУ ПОКУПАТЕЛЮ ТОРГ УМЕСТЕН

5	Участок д. Зыбика <a href="https://www.nizniz.ru/novotalsky/zemelnye_uchastki/uchastok_142_sot_sob_2134650669">https://www.nizniz.ru/novotalsky/zemelnye_uchastki/uchastok_142_sot_sob_2134650669</a>	01.2020	420 000	1420	395,77
---	--	---------	---------	------	--------

### Участок 14,2 сот. (ИЖС)

₽420,000

[novotalsky/zemelnye\\_uchastki/uchastok\\_142\\_sot\\_sob\\_2134650669](https://www.nizniz.ru/novotalsky/zemelnye_uchastki/uchastok_142_sot_sob_2134650669)

Категория: Земельные участки  
 Контакт: Светлана  
 Телефон: 89612442451  
 Адрес: Ивановская область,  
 Ивановский р-н,  
 Новоталицкое сельское  
 поселение, д. Зыбика

Оператор: ПАО "Вымпел-  
 Коммуникации"  
 Тип: частное  
 Номер: 2134650669  
 Метро: нет

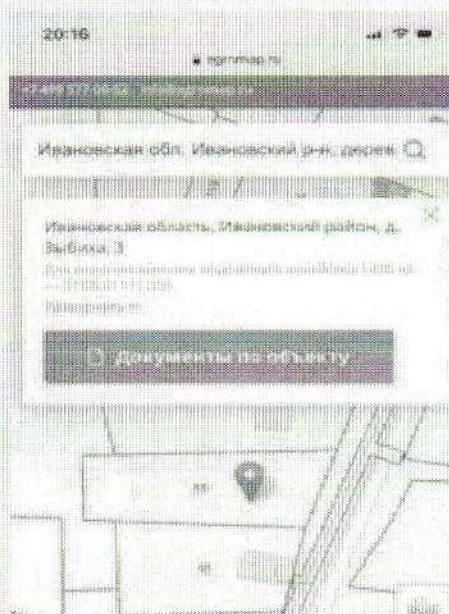
Расположение: Россия,  
 Новгородская  
 область,  
 Талицкое

Дата публикации: 08  
 2021

Дата обновления: 08  
 2021

Дата скачивания: 08  
 2021

Снимок  
 оригинального  
 объявления

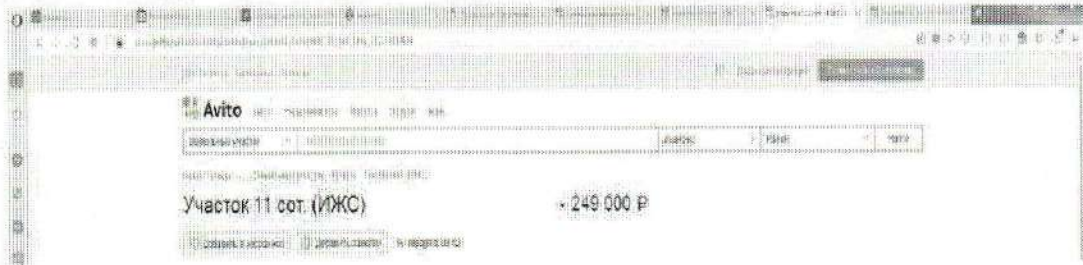


Продается ровный, чистый участок в начале деревни, электричество, газ, хорошие  
 подъездные пути.

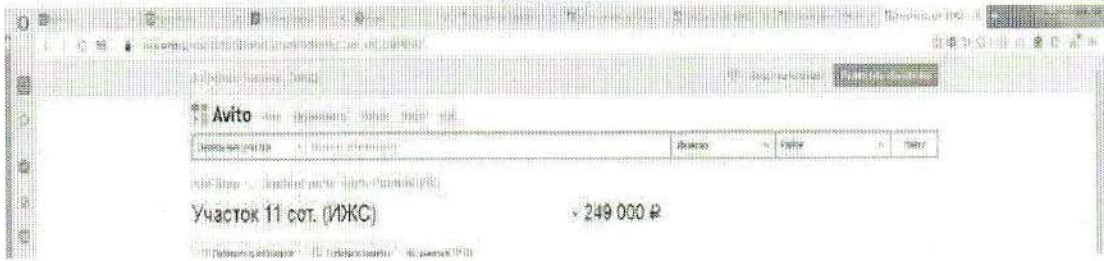
ПРОВЕРЬТЕ ДОКУМЕНТЫ

3. В расчете 2 и 3 аналог один и тот же объект.

### Аналог № 2



### Аналог № 3



4. Аналоги 2 и 3 представлены на рынке после даты оценки.

Участок 11 сот. (ИЖС) #249,000

платежная, земельный участок ИЖС, 11 сот., 112 кв. м, ИЖС

Категория	Земельный участок	Оператор	ООО "Городской Коммуникация"
Контакт	Владимир Старков	Тип	Компания
Телефон	883244252	Номер	2127841434
Адрес	Рязанская область, Михайловский район, муниципальный районский поселенный пункт Дубки	Страна	Россия
		Регион	Новосибирская
		Дата публикации	14.10.2024
		Дата обновления	14.10.2024
		Дата окончания	28.09.2024
		Статус объявления	Активно

ОБЪЕКТ: Участок 11 сот. (ИЖС) под строительство. Адрес: Рязанская область, Михайловский район, поселенный пункт Дубки. Земельный участок площадью 112 кв. м, категория ИЖС. На участке выделены 7 кв. м для строительства жилого дома. Участок находится в 7 км от центра г. Михайловска в юго-западном направлении. Участок полностью застроен, на участке выделены 7 кв. м для строительства жилого дома. Участок находится в 7 км от центра г. Михайловска в юго-западном направлении. Участок полностью застроен, на участке выделены 7 кв. м для строительства жилого дома.

5. Корректировка на торг взята по активному рынку, однако в анализе рынка ни одного участка под рекреацию нет, из чего можно сделать вывод, что рынок относится к неактивному.

6. Площади очень различаются.

Расчет величины корректировок на площадь приведен в таблице ниже.

Наименование показателя	Оцениваемый объект	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Площадь, м²	60060	1500	1100	1100
Коэффициент поправки (КС)		0.62	0.62	0.62
Корректировка на площадь земельного участка, %		-38%	-38%	-38%

7. Не подтверждена транспортная доступность.

Корректировка на транспортную доступность. Все объекты-аналоги, как и оцениваемый объект расположены аналогично, корректировку не применяем.

8. Согласно справке, на стр. 66, к земельному участку коммуникации не подведены, тогда как в отчете на стр. 56 иная информация.

Справка

Информационно сообщая о том, что на момент определения кадастровой цены земельного участка с кадастровым номером 37:13:030401:18, категория земель: земли особо охраняемых территорий и объектов, разрешенное использование: для организации отдыха, общей площадью 60000 м<sup>2</sup>, адрес (местонахождение) объекта: РФ, Ивановская область, Приволжский район, в 1,3 км юго-западнее д. Столово, в качестве коммуникаций имеют: отсутствуют.

Поэтому в рамках расчетов учитывалась только возможность подключения к инженерным сетям. Согласно справке по коммуникациям у оцениваемого участка имеется: система электроснабжения, система водоснабжения, система канализации, система отопления. Однако объект оценки и объекты аналогии находятся в областном центре с развитой сетью коммуникаций, поэтому корректировка по данному параметру не проводилась.

9. Документы, предоставленные заказчиком незавершенные.

**Голосовали:**

По вопросу определения кадастровой стоимости объекта недвижимости – земельному участку с кадастровым номером 37:13:030401:18, в размере его рыночной стоимости:

Рошин Сергей Юрьевич	Против
Зайцева Ольга Олеговна	Против
Астраханцев Геннадий Викторович	Против
Федорин Алексей Юрьевич	Против
Фабрициев Сергей Алексеевич	Против

Решение принято единогласно.

**По результатам рассмотрения заявления Комиссия РЕШИЛА:**

Отклонить заявление [REDACTED] об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости объекта недвижимости – земельного участка с кадастровым номером 37:13:030401:18, расположенного по адресу: Ивановская область, в 1,3 км юго- западнее д. Столово.

Заседание Комиссии объявлено закрытым.

Приложение:

1. Пояснения ГБУ ИО «Центр кадастровой оценки» от 23.09.2022 № 605 на 7 л. в 1 экз.;
2. Письмо Администрации Ивановского муниципального района Ивановской области от 27.09.2022 № 6993-03 на 1 л. в 1 экз.;
3. Письмо Администрации Ивановского муниципального района Ивановской области от 27.09.2022 № 6994-03 на 1 л. в 1 экз.;
4. Письмо Администрации Фурмановского муниципального района Ивановской области от 28.09.2022 № 4204 на 1 л. в 1 экз.;
5. Справка о замечаниях к отчету об оценке № 765-09.22 от 12.09.2022 члена комиссии Ивановой О.О. на 2 л. в 1 экз.;
6. Справка о замечаниях к отчету об оценке № 17/07-22 от 13.07.2022 члена комиссии Ивановой О.О. на 2 л. в 1 экз.;
7. Справка о замечаниях к отчету об оценке № 18/07-22 от 13.07.2022 члена комиссии Ивановой О.О. на 1 л. в 1 экз.;



8. Справка о замечаниях к отчету об оценке № 110/03/22 от 08.09.2022 заместителя председателя комиссии Зайцевой О.О. на 2 л. в 1 экз.;

9. Справка о замечаниях к отчету об оценке № 924-08.22 от 18.08.2022 заместителя председателя комиссии Зайцевой О.О. на 2 л. в 1 экз.;

10. Справка о замечаниях к отчету об оценке № 765-09.22 от 12.09.2022 заместителя председателя комиссии Зайцевой О.О. на 1 л. в 1 экз.;

11. Справка о замечаниях к отчету об оценке № 924-08.22 от 18.08.2022 члена комиссии Астраханцева Г.В. на 2 л. в 1 экз.;

12. Справка о замечаниях к отчету об оценке № 110/03/22 от 01.09.2022 члена комиссии Астраханцева Г.В. на 3 л. в 1 экз.;

Председатель комиссии

(подпись)

Рощин С.Ю.

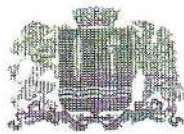
(фамилия, инициалы)

Секретарь комиссии

(подпись)

Шувалов Ф. В.

(фамилия, инициалы)



№ 167

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: [sko@sco37.ru](mailto:sko@sco37.ru)

от 23.09 2022 г. № 605  
(на № \_\_\_\_\_)

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

С.Ю. Рошину

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 пояснение, связанное с определением кадастровой стоимости земельного участка, в отношении которого подано заявление в комиссию по рассмотрению споров, о результатах определения кадастровой стоимости.

Приложение: на 6 л.

Директор

Д. С. Мочалов

исп. М. К. Низкошапка  
8(4932)70-01-21

26.09.2022  
Серенев

Пояснения по определению кадастровой стоимости.  
Земельный участок с кадастровым номером 37:13:030401:18 расположен в Приволжском муниципальном районе Ивановской области

Наименование показателя	Объект недвижимости	Источник информации
Кадастровый номер	37:13:030401:18	Перечень [1] на 01.01.2020
Адрес	Ивановская область, Приволжский район, в 1.3 км юго-западнее д. Столово	Перечень на 01.01.2020
Тип объекта	Земельный участок	Перечень на 01.01.2020
Назначение	Для организации отдыха	Перечень на 01.01.2020
Площадь, кв. м	60 000	Перечень на 01.01.2020
Сегмент	сегмент 5 «Отдых (рекреация)»	Приложение 1 Методических указаний [2]
Код расчета	05:022 «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 дату продажи/дату предложения	
	Корректировка на условия финансирования	
	Корректировка на условия продажи	
	Корректировка на передаваемые имущественные права	
	Корректировка на местоположение	
	Корректировка на площадь	
Кадастровая стоимость, руб.	25 565 147,22	
Удельный показатель кадастровой стоимости, руб.	490,28	
Кадастровая стоимость предыдущего тура, руб.	2 647 800	
Рыночная стоимость, руб.		
Процент снижения. %	89,65	

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

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

<sup>3</sup> 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 37:21:050414:5 расположен в Южском муниципальном районе Ивановской области

Наименование показателя	Объект недвижимости	Источник информации
Кадастровый номер	37:21:050414:5	Перечень [1] на 01.01.2020
Адрес	Ивановская область, Южский район, в районе АЗС № 28	Перечень на 01.01.2020
Тип объекта	Земельный участок	Перечень на 01.01.2020
Назначение	для производственных целей	Перечень на 01.01.2020
Площадь, кв. м	34 545	Перечень на 01.01.2020
Сегмент	сегмент 6 «Производственная деятельность»	Приложение 1 Методических указаний [2]
Код расчета	04:099 «Объекты придорожного сервиса. Размещение мастерских, предназначенных для ремонта и обслуживания автомобилей и прочих объектов придорожного сервиса»	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 местоположение	
	Корректировка на наличие свободного подъезда к участку	
	Корректировка на инженерно-геологические условия	
	Корректировка на наличие на участке железнодорожной ветки	
	Корректировка на асфальтирование участка	
Корректировка на площадь		
Корректировка на возможность подведения коммуникаций		
Кадастровая стоимость, руб.	22 028 655,6	
Удельный показатель кадастровой стоимости, руб.	3,11	
Кадастровая стоимость предыдущего тура, руб.	-	
Рыночная стоимость, руб.	3 336 000	
Процент снижения, %	84,86	

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

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

<sup>3</sup> 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 37:19:013831:10 расположен в Фурмановский муниципальном районе Ивановской области

Наименование показателя	Объект недвижимости	Источник информации
Кадастровый номер	37:19:013831:10	Перечень [1] на 01.01.2020
Адрес	Ивановская область, Фурмановский район, 750 м юго-западнее д. Бакшеево, д. 19	Перечень на 01.01.2020
Тип объекта	Земельный участок	Перечень на 01.01.2020
Назначение	Под автозаправочную станцию № 45	Перечень на 01.01.2020
Площадь, кв. м	8 152	Перечень на 01.01.2020
Сегмент	сегмент 6 «Производственная деятельность»	Приложение 1 Методических указаний [2]
Код расчета	04:095 «Объекты придорожного сервиса. Размещение автозаправочных станций (бензиновых, газовых)»	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 местоположение	
	Корректировка на близость автодорог	
	Корректировка на наличие строений на участке	
	Корректировка на вид зонирования	
	Корректировка на площадь	
Корректировка на возможность подведения коммуникаций		
Кадастровая стоимость, руб.	18 634 249,2	
Удельный показатель кадастровой стоимости, руб.	3,11	
Кадастровая стоимость предыдущего тура, руб.	1 287 880	
Рыночная стоимость, руб.	3 119 000	
Процент снижения, %	83,27	

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

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

<sup>3</sup> 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 37:05:011130:459 расположен в Ивановском муниципальном районе Ивановской области

Наименование показателя	Объект недвижимости	Источник информации
Кадастровый номер	37:05:011130:459	Перечень [1] на 01.01.2020
Адрес	Ивановская область, Ивановский район, Новоталицкое сельское поселение, территория Металлургическая, ЗУ 1	Перечень на 01.01.2020
Тип объекта	Земельный участок	Перечень на 01.01.2020
Назначение	Для сельскохозяйственного производства	Перечень на 01.01.2020
Площадь, кв. м	29 074	Перечень на 01.01.2020
Сегмент	Сегмент 6 «Производственная деятельность»	Приложение 1 Методических указаний [2]
Код расчета	06:000 «Производственная деятельность»	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 местоположение	
	Корректировка на вид зонирования	
	Корректировка на площадь	
Корректировка на возможность подведения коммуникаций		
Кадастровая стоимость, руб.	10 727 657,95	
Удельный показатель кадастровой стоимости, руб.	368,97	
Кадастровая стоимость предыдущего тура, руб.	61 346,14	
Рыночная стоимость, руб.	4 222 000	
Процент снижения, %	60,65	

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

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

<sup>3</sup> 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 37:05:011130:461 расположен в Ивановском муниципальном районе Ивановской области

Наименование показателя	Объект недвижимости	Источник информации
Кадастровый номер	37:05:011130:461	Перечень [1] на 01.01.2020
Адрес	Ивановская область, Ивановский район, южнее с. Ново-Талицы	Перечень на 01.01.2020
Тип объекта	Земельный участок	Перечень на 01.01.2020
Назначение	Для сельскохозяйственного производства	Перечень на 01.01.2020
Площадь, кв. м	62 720	Перечень на 01.01.2020
Сегмент	Сегмент 4 «Предпринимательство»	Приложение 1 Методических указаний [2]
Код расчета	04:010 «Деловое управление. Здания, сооружения, помещения, используемые с целью размещения объектов управленческой деятельности»	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 местоположение	
	Корректировка на вид зонирования	
	Корректировка на площадь	
	Корректировка на возможность подведения коммуникаций	
Кадастровая стоимость, руб.	17 396 646,4	
Удельный показатель кадастровой стоимости, руб.	277,37	
Кадастровая стоимость предыдущего тура, руб.	132 339,2	
Рыночная стоимость, руб.	9 071 000	
Процент снижения, %	47,86	

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

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

<sup>3</sup> 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 37:05:021323:29 расположен в Ивановском муниципальном районе Ивановской области

Наименование показателя	Объект недвижимости	Источник информации
Кадастровый номер	37:05:021323:29	Перечень [1] на 01.01.2020
Адрес	Ивановская область, Ивановский район, севернее д. Малинки, строение 1	Перечень на 01.01.2020
Тип объекта	Земельный участок	Перечень на 01.01.2020
Назначение	для строительства базы отдыха	Перечень на 01.01.2020
Площадь, кв. м	28 434	Перечень на 01.01.2020
Сегмент	сегмент 5 «Отдых (рекреация)»	Приложение 1 Методических указаний [2]
Код расчета	05:022 «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 имущественные права	
	Корректировка на условия финансирования сделки	
	Корректировка на время продажи (предложения)	
	Корректировка на торг	
	Корректировка на близость к объектам, повышающим стоимость	
	Корректировка на близость к объектам, нарушающим экологию	
	Корректировка на наличие изъёмов рельефа	
	Корректировка на категорию земельного участка и разрешенное использование	
	Корректировка на площадь	
	Корректировка на возможность подключения к сетям газоснабжения	
	Корректировка на возможность подключения к сетям водоснабжения и водоотведения	
	Корректировка на возможность подключения к сетям электроснабжения	
Кадастровая стоимость, руб.	25 352 607,42	
Удельный показатель кадастровой стоимости, руб.	891,63	
Кадастровая стоимость предыдущего тура, руб.	4 310 025,72	
Рыночная стоимость, руб.	9 077 000	
Процент снижения, %	64,2	

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

<sup>2</sup> Методические указания о государственной кадастровой оценке утверждённые приказом Министерства экономического развития РФ от 12.05.2017 № 226.





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

«27» 09 2022 г.  
на вх. № 5358-02 от 22.09.2022  
на вх. № 5357-02 от 22.09.2022

№ 6993-03

Секретарю комиссии  
ГБУ Ивановской области  
«Центр кадастровой оценки»  
Шувалову В.Ф.  
commission@eko37.ru

Администрация Ивановского муниципального района рассмотрела Ваше обращение исх. № 591 и 592 от 21.09.2022 о проведении заседания Комиссии по заявлению ООО «Русэнерго» об установлении кадастровой стоимости земельных участков, находящихся в собственности заявителя, и сообщает следующее.

Уменьшение кадастровой стоимости земельных участков:

- с кадастровым номером 37:05:011130:461, расположенного по адресу: Ивановская обл., Ивановский район, южнее с. Ново-Талицы, категории «Земли сельскохозяйственного назначения», площадью 62 720 кв.м, под административным зданием и производственными постройками,

- с кадастровым номером 37:05:011130:459, расположенного по адресу: Ивановская обл., Ивановский район, Новоталицкое сельское поселение, территория Металлургическая, земельный участок 1, категории «Земли сельскохозяйственного назначения», площадью 24 074 кв.м, под административным зданием и производственными постройками, -

повлечет соответствующее уменьшение доходной части бюджета Новоталицкого сельского поселения, формируемой за счет земельного налога.

Просим озвучить нашу позицию на заседании комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости в Ивановской области.

Глава Ивановского  
муниципального района

С.В. Низов



Ивановский муниципальный район  
Ивановской области  
Администрация Ивановского муниципального района

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

«27» 09 2022 г.  
на вх. № 5356-02 от 22.09.2022

№ 6994/23

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

Администрация Ивановского муниципального района рассмотрела Ваше обращение исх. № 593 от 21.09.2022 о проведении заседания Комиссии по заявлению Шангараева Р.Г. об установлении кадастровой стоимости земельного участка с кадастровым номером 37:05:021323:29, расположенного по адресу: Ивановская обл., Ивановский район, южнее севернее д. Малинки, строение 1, категории «Земли населенных пунктов», площадью 62 720 кв.м, для строительства базы отдыха, находящегося в его собственности, и сообщает следующее.

Уменьшение кадастровой стоимости земельных участков повлечет соответствующее уменьшение доходной части бюджета Куликовского сельского поселения, формируемой за счет земельного налога.

Просим озвучить нашу позицию на заседании комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости в Ивановской области.

Глава Ивановского  
муниципального района

С.В. Низов

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



## АДМИНИСТРАЦИЯ ФУРМАНОВСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА

ул. Социалистическая, д. 15, г. Фурманов, Ивановская область, 155520  
Телефон: (49341) 2-17-66; Факс: (49341) 2-22-59; E-mail: furmanov@ivreg.ru; [www.furmanov.su](http://www.furmanov.su);  
ИНН 3705001560, КПП 370501001, л/с 03333007140 в УФК по Ивановской области, БИК 012406500,  
Казначейский счет 03231643246310003300 Банковский счет 40102810645370000025 Отделение Иванова банка  
России/УФК по Ивановской области г. Иваново

от И.С.С. 2022  
на № 590

№ 1/201  
от 21.09.2022

Секретарю комиссии по рассмотрению споров  
о результатах определения кадастровой  
стоимости ГБУ Ивановской области  
«Центр кадастровой оценки»  
Ф.В. Шувалову  
ул. Суворова д. 44, каб. 32,  
г. Иваново, 153012.

**Уважаемый Филипп Вячеславович!**

Администрация Фурмановского муниципального района (далее – администрация), в ответ на Ваше уведомление от 21.09.2022 № 590, просит рассмотреть заявление [REDACTED] без полномочного представителя администрации.

Вместе с тем сообщаем, что администрация возражает в установлении кадастровой стоимости объекта недвижимости – земельного участка с кадастровым номером 37:19:013831:10, расположенного по адресу: Ивановская область, Фурмановский муниципальный район, 750 м. юго-западнее д. Бакшеево, д. 19, в размере его рыночной стоимости равной 3 119 000 руб., и считает нецелесообразным изменение стоимости здания в сторону уменьшения более чем в 5,9 раз, так как это приведет к значительному сокращению поступлений в местный бюджет.

**И.о. председателя комитета по управлению  
муниципальным имуществом и  
земельным отношениям**

**Н.В. Щепалова**

В.И. Дикая  
2-27-58,  
8(901)039-13-63

**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](mailto: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 № 765-09.22 от 12.09.2022  
в отношении земельного участка с кадастровым номером 37:19:013831:10**

1. В рассматриваемом отчете об оценке, при корректировании цен объектов-аналогов, оценщиком используется Справочник оценщика недвижимости-2018. Земельные участки. Часть 1, 2. Под ред. Л.А. Лейфера, г. Нижний Новгород, 2018г., в то же время на стр.10-11 отчета об оценке в «Перечне использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения» Справочник оценщика недвижимости-2018 не указан, а приведены: Справочник оценщика недвижимости – 2011 и Сводный справочник судебного эксперта и оценщика 2010–2014, что **вводит пользователей данного отчета об оценке в заблуждение.**

2. В рассматриваемом отчете об оценке отобранный для проведения расчетов стоимости объекта оценки объект-аналог №3, площадью 431 кв.м, несопоставим с объектом оценки, площадью 8 152 кв.м, по фактору масштаба., так как согласно используемому в отчете об оценке справочнику оценщика:

*Авторы обращают особое внимание на то, что использование корректировки также ограничено для резко отличающихся по площади объектов (в данном случае земельных участков), поскольку такое отличие свидетельствует о том, что объект не может рассматриваться как объект-аналог.*

Площадь объекта-аналога №3 резко отличается от площади объекта оценки и выходит за пределы допустимого диапазона (выделено цветом составителями использованного справочника оценщика):

**7) Корректировка на площадь земельного участка**

Корректировка подыскан земельных участков, значительно различающихся по площади. Как правило, большие по размеру земельные участки стоят несколько дешевле в расчете на единицу площади, чем меньшие по размеру участки, поэтому в цены аналогов вносятся корректировки.

Диапазон корректировок также определяется согласно Справочнику оценщика недвижимости – 2018. «Земельные участки. Часть 2», составленному ООО «Приволжский центр независимого и информационного обеспечения оценки». Авторы: Лейфер Л.А. и Крайнова Т.В. стр. 101.

Таблица 32

Площадь, кв.м	диапазон				
	<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	>10000
объект	0,67	0,81	0,81	1,00	1,04
аналог	0,67	0,81	0,81	1,00	1,04

Объект оценки имеет площадь: 8 152 кв.м. и находится в диапазоне 6 000 – 10 000 кв.м.

Аналоги №1 и №2, также находится в диапазоне 6 000 – 10 000 кв.м., к ним корректировка на площадь не применяется.

Аналог №3, находится в диапазоне <1500 кв.м., к нему применяется корректировка в размере (0,67 / 1,00 - 1,00) \* 100% = -33 %.

Аналоги №4 и №5, находится в диапазоне 1500 - 3000 кв.м., к ним применяется корректировка в размере (0,81 / 1,00 - 1,00) \* 100% = -19 %.

Такое отличие по площади объекта-аналога №3 от объекта оценки свидетельствует о том, что данный объект не может рассматриваться как объект-аналог.

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, в (910) 667-85-07 E-mail [ivozenka@mail.ru](mailto: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 № 17/07-22 от 13.07.2022  
в отношении земельного участка с кадастровым номером 37:05:011130:459**

1. В рассматриваемом отчете об оценке объекты-аналоги подобраны некорректно. На стр.40 отчета об оценке оценщик указывает, что «объект оценки расположен в ближайшем пригороде областного центра – с. Ново-Талицы (относится к территориальной зоне II)». При этом, два из трех объектов-аналогов подобраны из отдаленных районов Ивановской области (объект-аналог №1 - г. Кинешма; объект-аналог №2 - с. Золотниковская Пустынь Тейковского района Ивановской области). Учитывая территориальную близость объекта оценки к областному центру (г. Иваново), более корректно было бы подобрать объекты-аналоги в границах Ивановского района, либо в г. Иваново. Отсутствие продаж земельных участков промназначения (под индустриальную застройку) в областном центре (г. Иваново) и ближайшей окрестности областного центра - вызывает сомнение.

2. В рассматриваемом отчете об оценке на стр.41 в табл.11 приведена корректировка на площадь:



Таблица 11

Площадь объекта оценки, кв.м	Площадь, кв.м.		
	аналог №1	аналог №2	аналог №3
29074,0	15 000,0	10 000,0	100 000,0
Поправка	0,9300	0,9300	1,0700

При этом отсутствует расчетное обоснование корректировок, применяемых оценщиком.

Согласно Справочнику оценщика недвижимости-2018. Земельные участки. Часть 2. Под ред.Л.А. Лейфера, г. Нижний Новгород, 2018г., используя приведенные в справочнике формулу и значение  $k=-0,189$ :

$$K_{\text{миссия}} = \left( \frac{S_{\text{ОО}}}{S_{\text{ОА}}} \right)^k \quad (1)$$

где:

$S_{\text{ОО}}$  – площадь объекта оценки, кв. м.

$S_{\text{ОА}}$  – площадь объекта аналога, кв.м.

$k$  – коэффициент торможения.



Рис. 17

- полученные расчетным путем корректирующие коэффициенты существенно отличаются от корректировок, применяемых оценщиком:

S <sub>00</sub>	S <sub>0a</sub>	k	корр.
29 074	15 000	(-0,189)	0,88
29 074	10 000	(-0,189)	0,82
29 074	100 000	(-0,189)	1,26

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) 667-85-07 E-mail [Ivozenka@mail.ru](mailto: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 № 18/07-22 от 13.07.2022  
в отношении земельного участка с кадастровым номером 37:05:011130:461**

1. В рассматриваемом отчете об оценке объекты-аналоги подобраны некорректно. На стр.39 отчета об оценке оценщик указывает, что «объект оценки расположен в ближайшем пригороде областного центра – с. Ново-Талицы (относится к территориальной зоне П)». При этом, все объекты-аналоги подобраны из отдаленных районов Ивановской области. Учитывая территориальную близость объекта оценки к областному центру (г. Иваново), более корректно было бы подобрать объекты-аналоги в границах Ивановского района, либо в г. Иваново. Отсутствие продаж земельных участков промназначения (под индустриальную застройку) в областном центре (г. Иваново) и ближайшей окрестности областного центра - **вызывает сомнение.**

2. В рассматриваемом отчете об оценке корректировка на местоположение объекта-аналога №2 проведена неверно.

На стр.39 отчета об оценке оценщик указывает, что «объект-аналог №2 находится в поселке городского типа Лух Лухского района Ивановской области – IV территориальная зона (райцентры и пгт сельскохозяйственных районов)» и в последующих расчетах применяет корректировку - 1,35.

В действительности, согласно использованному оценщиком источнику рыночной информации в отношении объекта-аналога №2, **местонахождение объекта-аналога №2: Ивановская область, Лухский район, в районе д. Городок (V территориальная зона) и соответствующая корректировка – 1,65.**

3. В рассматриваемом отчете об оценке объект оценки и объекты-аналоги **значительно различаются по фактору масштаба, при этом корректировка на площадь оценщиком в расчетах стоимости объекта оценки не проведена.**

Оценщик  
диплом ПП № 278350  
член СРО Ассоциация «Русское общество оценщиков», в реестре членов СРО  
№ 003408, дата регистрации 04.02.2008



Иванова О.В.



## Справка на Комиссию на 28.09.2022

Заявитель [REDACTED] представила Отчет № 110/03/22 об оценке рыночной стоимости земельного участка с кадастровым номером 37:13:030401:18, расположенный по адресу: Ивановская область, Приволжский район, в 1.3 км юго-западнее д. Столово, составленный 08.09.2022.

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

Объект недвижимости – земельный участок с кадастровым номером 37:13:030401:18 площадью 60000 кв.м., категории земель «Земли особо охраняемых территорий и объектов», разрешенное использование – для организации отдыха.

Кадастровая стоимость **25 565 147,22** рублей (**426,09** руб./кв.м.)

Рыночная стоимость составляет **2 647 800** рублей (**44,13** руб./кв.м.)

Отклонение рыночной стоимости от кадастровой составило **89,6%**

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

1. В нарушении пункта 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. 15 Отчета оценщик поясняет, что результат оценки должен быть использован для оспаривания результатов определения кадастровой стоимости в порядке, установленном ст. 24.18 Федерального закона от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности», тогда как в отчете оспаривается кадастровая стоимость земельного участка, установленная **в порядке Федерального закона от 03.07.2016 №237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке»;**

- на стр. 19 Отчета в перечне использованных источников информации, указаны источники с порядковыми номерами 3-15, которые не использовались оценщиком в отчете, так не имеют отношения к объекту оценки, либо использовались справочники в редакции других годов издания. Например, в данном разделе указан справочник оценщика недвижимости под ред. Л.А. Лейфера в редакции 2011, 2012, 2014, 2016, тогда как в расчетах используется справочник в редакции 2018;

- на стр. 41 Отчета оценщик сообщает о влиянии на рыночную стоимость объекта оценки расположение вдоль красной линии, а также вблизи автомагистралей, однако данное утверждение в Отчете не подтверждено (нет пояснений оценщика о необходимости применять или не применять данную корректировку, а также отсутствует матрица коэффициентов по данному параметру).

2. В нарушении пункта 8 ФСО № 1, утвержденного приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 297:

- на стр. 22-33 Отчета представлена информация, произошедшая после даты оценки (01.01.2020), а именно, анализ рынка объекта оценки, анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе касается 2020 года, тогда как оценщик должен исследовать 2019 год, предшествующий дате оценки;

- на стр. 36 Отчета представлен «Анализ фактических данных о ценах сделок и предложений с объектами недвижимости из сегмента рынка, к которому может быть отнесен объект оценки...», из которого следует, что оценщик собрал информацию о земельных участках, которые предлагались к продаже в январе 2020, что также выходит за рамки даты оценки.

3. В нарушение п. 22б ФСО № 7, утвержденного приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611, оценщиком выбраны объекты-аналоги, не сопоставимые с объектом оценки по всем ценообразующим факторам, а именно:

- (сегмент рынка) объект оценки относится к сегменту рынка «земельные участки под объекты рекреации», тогда все три объекта-аналога относятся к сегменту рынка «под ИЖС»;

- (месторасположение) объект оценки расположен в лесном массиве в 1,3 км. от д. Столово Приволжского района, тогда как все объекты-аналоги расположены в ближайшей окрестности областного центра;

- (площадь) объект оценки имеет площадь 60000 кв.м., тогда как все три аналога имеют более чем в 50 раз меньшую площадь (1500кв.м., 1100 кв.м., 1100 кв.м.);

- (коммуникации) у объекта оценки коммуникации отсутствуют, у всех трех объектов-аналогов все коммуникации по границе участка.



**Справка на Комиссию на 28.09.2022**  
**ООО «Альфа-Консалтинг»**

Заявитель **ООО «Альфа-Консалтинг»** представил Отчет № 924-08.22 об оценке рыночной стоимости земельного участка с кадастровым номером 37:05:021323:29, расположенный по адресу: Ивановская область, Ивановский район, севернее д. Малинки, строение 1, составленный 18.08.2022.

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

Объект недвижимости – земельный участок с кадастровым номером 37:05:021323:29 площадью 28434 кв.м., в настоящее время относится к категории «Земли населенных пунктов», **на 01.01.2020 относился к категории «Земли особо охраняемых территорий и объектов»**, разрешенное использование – для строительства базы отдыха.

Кадастровая стоимость **15 781 346,21** рублей (**555,02** руб./кв.м.)

Рыночная стоимость составляет **9 077 000** рублей (**96,57** руб./кв.м.)

Отклонение рыночной стоимости от кадастровой составило **42,5%**

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

1. В нарушении пункта 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. 4 Отчета оценщик в разделе 1 и разделе 2 поясняет, что результат оценки должен быть использован для целей оспаривания результатов определения кадастровой стоимости в порядке, установленном ст. 24.18 Федерального закона от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности», тогда как в отчете оспаривается кадастровая стоимость земельного участка, установленная **в порядке Федерального закона от 03.07.2016 №237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке»**;

- на стр. 4 Отчета в разделе «Задание на оценку» оценщик указывает, что объект оценки относится к категории «земли населенных пунктов», *на 01.01.2020 объект оценки относился к категории «Земли особо охраняемых территорий и объектов»*, а на стр. 23 Отчета оценщик делает ошибочный вывод, что объект оценки относится к землям промышленности... *(описка)*

- на стр. 23 Отчета оценщик указывает, что им проведен анализ 15 объектов (участков промышленного назначения) *(описка)*, тогда как фактически представлен анализ земельных участков под объекты рекреации.

- на стр. 30 Отчета представлена матрица коэффициентов для расчета корректировки на категорию земель и ВРИ, которая не имеет отношения к землям особо охраняемых территорий и объектов, а также к земельным участкам, предназначенным под объекты рекреации *(представлена матрица офисно-торговых объектов)*.

2. В нарушение п. 116 ФСО №7 утвержденного приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611, для расчета рыночной стоимости объекта оценки оценщик **выбрал объект-аналог №4, который предлагался к продаже в 2016 году**, тогда как на стр. 23 отчета оценщик указывает, что «был проведен анализ за период с **01.01.2017**».

Также отсутствуют пояснения оценщика, почему все объекты-аналоги выбраны им за пределами Ивановской области, в анализе рынка также нет ни одного предложения о продаже земель под объекты рекреации в нашем регионе.

Кроме этого, можно сделать вывод также, что оценщик предполагает, что срок экспозиции для подобных земельных участков может составлять около 4 лет. Тогда не ясна логика оценщика в анализе рынка, **почему не представлены другие предложения о продаже земельных участков под объекты рекреации за период с 2016 по 2019 годы**, их гораздо больше, чем 15, тем более, что оценщик расширил зону исследования по всей Российской Федерации (*в других отчетах представлено более 40 предложений по все России*).



**Справка на Комиссию на 28.09.2022**  
**ООО «Ника- ПВА» (повторно)**

Заявитель ООО «Ника- ПВА» представил Отчет № 765-09.22 об оценке рыночной стоимости земельного участка с кадастровым номером 37:19:013831:10, расположенный по адресу: Ивановская область, Фурмановский район, 750 м юго-западнее д. Бакшеево, дом 19, составленный 12.09.2022.

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

Объект недвижимости – земельный участок с кадастровым номером 37:19:013831:10 площадью 8152 кв.м., категории земель «Земли промышленности...», разрешенное использование – под автозаправочную станцию № 45.

Кадастровая стоимость **18 634 249,2** рублей (**2 285,85** руб./кв.м.)

Рыночная стоимость составляет **3 119 000** рублей (**382,6** руб./кв.м.)

Отклонение рыночной стоимости от кадастровой составило **83%**

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

*В нарушение п. 22б ФСО № 7, утвержденного приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611, оценщиком при определении рыночной стоимости объекта оценки сравнительным подходом в качестве аналогов использованы объекты с низким уровнем рыночных цен, при этом сегмент рынка «под придорожный сервис» является достаточно развитым в Ивановской области (стр. 25 Отчета), и как следствие, указанная в Отчете рыночная стоимость объекта оценки значительно ниже средней рыночной стоимости аналогичных объектов недвижимости.*



**ОТЧЕТ №924-08.22**

**ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА  
КАДАСТРОВЫЙ НОМЕР 37:05:021323:29**

1. Противоречие в отчете. На стр 42 при описании корректировки на близость к объектам, повышающим стоимость, нахождение объекта оценки в лесу является повышающим фактором, а коэффициент для объекта оценки почему-то 1, когда в таблице диапазон от 1,15, до 1,37

Корректировка на близость объектов, повышающих стоимость	1,26	1,15	1,37
Корректировка на близость объектов, повышающих стоимость (в лесу, водооём)			

Объект-оценки находится в лесу, что является объектом, повышающим стоимость объекта. Аналог №1, также находится в лесу, поэтому к данному аналогу корректировка не применяется.

Аналоги №2-№4, в отличие от объекта оценки, находятся вблизи леса и водоема, поэтому к ним применяется корректировка. Корректировка принимается в минимальном размере из расширенного интервала, поскольку из факторов, повышающих стоимость, присутствует только часть (водоем). Величина корректировки составляет:  $(1,00 / 1,15 - 1,00) * 100\% = -13,04 \%$ .

2. При оценке земель для внесения в кадастр рассматривается возможность подключения коммуникаций. Земельный участок не может быть подключен к коммуникациям, так как к коммуникациям подключаются объекты капитального строительства. Таким образом, исходя из описания все объекты аналоги и объект оценки имеют возможность подключения к сетям электроснабжения. Корректировка не требуется.

**12) Корректировка на возможность подключения к сетям электроснабжения**

Объект оценки, как и аналоги №2 и №3 подключены к сетям электроснабжения – корректировка не применяется.

У объекта аналога №1 коммуникации подведены, но не подключены, поэтому к нему применяется минимальная корректировка из доверительного интервала в размере  $(1,16 / 1,13 - 1) * 100\% = +2,65\%$

У объекта аналога №4 имеется только возможность подключения, поэтому к нему применяется корректировка из нижней части расширенного интервала в размере  $(1,16 / 1,03 - 1) * 100\% = +12,62\%$

3. Объект оценки и все объекты-аналоги расположены в различных субъектах Российской Федерации, корректировка на местоположение отсутствует.

**Объекты-аналоги для объекта оценки**

Ивановская область, Ивановский район, севернее д. Малаяки, строение 1	Московская обл. Елро-Фоминский район, рядом с Летяево	Ярославская область, Брейтовский район	Владимирская область, Кольчугинский р-н, пос. Школьный	Нижегородская обл. Павловский р-он, г. Горбатов
<a href="#">https://landbank.ru/landbank/...</a>	<a href="#">https://landbank.ru/landbank/...</a>			<a href="#">https://landbank.ru/landbank/...</a>

*(Small text, likely a URL or reference to a document, partially illegible)*

**13) Корректировка на местоположение**

Все объекты-аналоги находятся в прочих населенных пунктах, как и оцениваемый объект, поэтому корректировку не применяем.

4. У аналога 2 не подтверждено назначение земельного участка

**Участок 15 га (ИЖС)** ₽75,000,000

бюджетное\_участки/участки\_15\_га\_1842849311

Категория	Земельные участки	Оператор	ТАО "Мобильные ТелеСистемы"
Контакт	Анатолий	Тип	компания
Телефон	89189951034	номер	1882844311
Адрес	Ямало-Ненецкий округ, Сингайский район	Метро	нет

Расшифровка: Россия, 89189951034

Дата публикации: Wed Nov 10 2021

Дата обновления: Wed Nov 10 2021

Дата окончания: Wed Nov 10 2021

Ссылка: оригинальный объявление

Земельный участок в Сингайском районе на первой линии реки Сты. Асфальтированный проезд к участку. Подается под бору, ольхе или другим деревьям. Электричество 380 вкв.

Фото отсутствует

5. Аналог 3 представлен на рынке после даты оценки

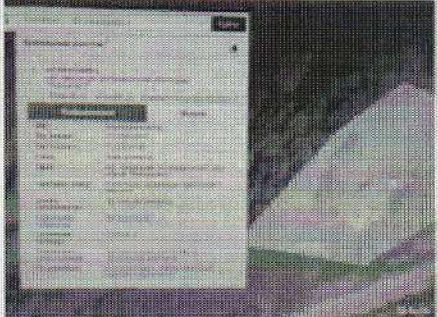
**Участок 7.5 га (ИЖС)** ₽75,000,000

бюджетное\_участки/участки\_7.5\_га\_1887413684

Категория	Земельные участки	Оператор	ТАО "Мобильные ТелеСистемы"
Контакт	Анатолий	Тип	компания
Телефон	89189951032	номер	1882844311
Адрес	Ямало-Ненецкий округ, Сингайский р-н, д. Цаплино	Метро	нет

Расшифровка: Россия, Гмас.

Дата публикации: Wed Nov 10 2021



### ОТЧЕТ № 110/03/22.

Об оценке рыночной стоимости земельного участка с кадастровым номером 37:13:030401:18, категория земель: земли особо охраняемых территорий и объектов, разрешенное использование: для организации отдыха, общей площадью 60000 м<sup>2</sup>, адрес (местонахождение) объекта: РФ, Ивановская область, Приволжский район, в 1,3 км юго-западнее д. Столово.

1. Стр.4, предполагаемое использование. Указано, что для оспаривания на основании ст.24.18 Федерального закона от 29.07.1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», тогда как основанием является иной закон.
2. В рынке и в расчете все земельные участки под ИЖС и из Ивановского района, тогда как объект оценки земля под объекты рекреации и в Приволжском районе. В рынке использованы объекты, представленные на рынке после даты в оценки, однако в таблице иная информация.

5	<a href="http://www.otto.ru/lottery/земельные_участки/участок_11_sot_1142_poe_1141_2127941434">Участок д. Зайново,  http://www.otto.ru/lottery/земельные_участки/участок_11_sot_1142_poe_1141_2127941434</a>	01.2020	249 000	1100	226,56
---	--	---------	---------	------	--------

Участок 11 сот. (ИЖС) ₽249,000

[http://www.otto.ru/lottery/земельные\\_участки/участок\\_11\\_sot\\_1142\\_poe\\_1141\\_2127941434](http://www.otto.ru/lottery/земельные_участки/участок_11_sot_1142_poe_1141_2127941434)

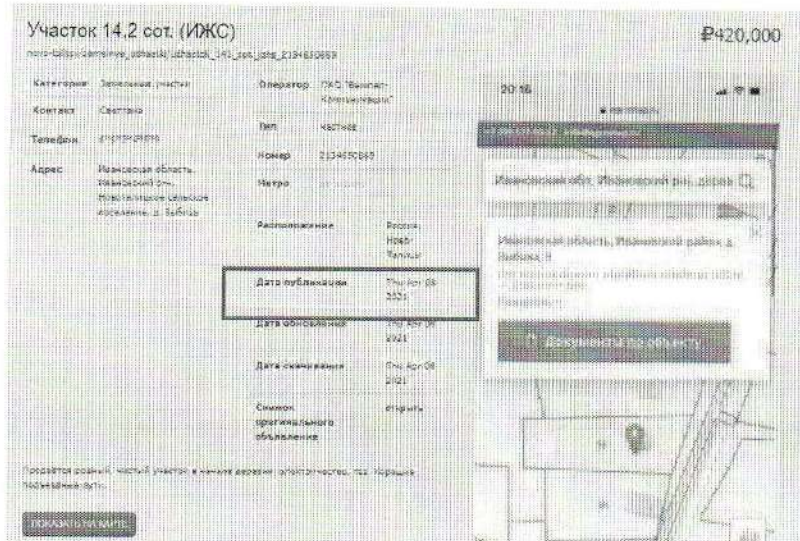
Категория	Земельные участки	Оператор	ТАС "Винлет Коммуникация"
Контакт	Ирина Марина	Тип	частное
Телефон	8761242431	Номер	2127941434
Адрес	Ивановская область, Ивановский р-н, Ивановский сельсовет, поселение д. Зайново	Метра	11 соток
Расположение	Лесной, Мохнатый, Таежные		
Дата публикации	16 Apr 2021		
Дата обновления	16 Apr 2021		
Дата скелетования	17 Apr 2021		
Снимок оригинального объявления	открыть		



ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ: земельный участок под ИЖС (земельный участок д. Зайново, категория земель: «земли населенных пунктов», вид разрешенного использования: «для размещения объектов рекреации»). Участок площадью 11 соток (1100 кв. м) расположен в 1,3 км юго-западнее д. Столово. Участок имеет видимость с шоссе и расположен в живописном месте. Участок имеет видимость с шоссе и расположен в живописном месте. Участок имеет видимость с шоссе и расположен в живописном месте.

5	<a href="http://www.otto.ru/lottery/земельные_участки/участок_142_poe_1141_213465966">Участок д. Зайново,  http://www.otto.ru/lottery/земельные_участки/участок_142_poe_1141_213465966</a>	01.2020	420 000	1420	295,77
---	--	---------	---------	------	--------





3. В расчете 2 и 3 аналог один и тот же объект

### Аналог № 2



### Аналог № 3



4. Аналоги 2 и 3 представлены на рынке после даты оценки

Участок 11 сот. (ИЖС) ₽249,000

под-район/земельный\_участок/участок\_11\_сот\_1107961432

Категория	Земельный участок	Оператор	РАО "Волга-Коллентидей"
Контакт	Марина Рафина	Тип	частное
Телефон	89610442402	Номер	7107961432
Адрес	Ивановская область, Ивановский р-н, Наровлянский сельский поселение, д.Заболое	Метро	0,1 км
Расположение		Росси	Иванов
		Таллин	
Дата публикации		10 Apr 19	2021
Дата обновления		10 Apr 19	2021
Дата окончания		01 Apr 17	2021
Самостоятельного объявления		открыть	



СРОЧНО!!! Продам участок с площадью 60000 кв. м. д.Заболое, площадью торг участка... документы все готовы к продаже на участке сделан заборчик участок, участок. Большая дорога в 7 км от города в направлении на деревню, хорошие подъездные пути, рядом с участком пруд, газ и электричество по границе участка, линия связи, отличное место для дачи, участок для постоянного проживания, 50 минут до Иванова... РЕАЛЬНОМУ ПОКУПАТЕЛЮ ТОРГ УНЕСТЕК

- Корректировка на торг по активному рынку, а в рынке ни одного участка под рекреацию, из чего можно сделать вывод, что рынок неактивный.
- Площади очень различаются

**Группы величин корректировок на площадь приведены в таблице ниже.**

Наименование показателя	Оцениваемый объект	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Площадь, м <sup>2</sup>	60000	1500	1100	1100
Коэффициент поправки (КС)		0,62	0,62	0,62
Корректировка на площадь земельного участка, %		-38%	-38%	-38%

- Не подтверждена транспортная доступность

**Корректировка на транспортную доступность.** Все объекты-аналоги, как и оцениваемый объект расположены аналогично, корректировку не применяем.

- Согласно справке на стр 66, к земельному участку коммуникации не подведены, в отчете иная информация

#### **Справка**

Информационно сообщаю о том, что на момент определения кадастровой цены земельного участка с кадастровым номером 37:13:030401:18, категория земель: земли особо охраняемых территорий и объектов, разрешенное использование: для организации отдыха, общей площадью 60000 м<sup>2</sup>, адрес (местонахождение) объекта: РФ, Ивановская область, Привольский район, в 1,3 км юго-западнее д. Столово, в качестве коммуникаций имел: отсутствуют.

#### Стр.56 Отчета

Поэтому в рамках расчетов учитывалась только возможность подключения к инженерным сетям. Согласно справке по коммуникациям у оцениваемого участка имеется: система электроснабжения, система водоснабжения, система канализации, система отопления. Однако объект оценки и объекты аналоги находятся в областном центре с развитой сетью коммуникаций, поэтому корректировка по данному параметру не проводилась.

- Документы предоставленные заказчиком незаверенны.