



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

ПРОТОКОЛ № 2

заседания комиссии по рассмотрению споров о результатах
определения кадастровой стоимости, при Департаменте
управления имуществом Ивановской области
(далее – Комиссия)

14.30 ч.

16 июня 2021 г.

Место проведения Комиссии: Ивановская область, город Иваново, переулок Пограничный, д. 18, кабинет 45.

Присутствовали:

Председатель Комиссии:

Рошин Сергей Юрьевич - начальник Департамента управления имуществом Ивановской области.

Заместитель председателя Комиссии:

Федирко Андрей Александрович – заместитель руководителя Управления Росреестра по Ивановской области.

Секретарь Комиссии:

Лебедева Мария Сергеевна – аналитик-консультант отдела кадастровой оценки ГБУ ИО «Центр кадастровой оценки».

Члены Комиссии:

Брагина Галина Владимировна – заведующий сектором по обеспечению деятельности Уполномоченного по защите прав предпринимателей в Ивановской области;

Карасева Ольга Валерьевна - заместитель директора ФГБУ «ФКП Росреестра» по Ивановской области;

Бондаревский Николай Анатольевич - представитель Ивановского регионального отделения Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков»;

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

Федорин Алексей Юрьевич - заместитель председателя Ивановского регионального отделения «ОПОРА РОССИИ»;

Приглашенные:

Бусова Наталия Леонидовна - директор ГБУ ИО «Центр кадастровой оценки»;

Юрков Антон Александрович – начальник отдела кадастровой оценки ГБУ ИО «Центр кадастровой оценки»;

XXXXXXXXXX - директор ООО «Санаторий Зеленый городок»;

XXXXXXXXXX – представитель Администрации города Иванова, действующая по доверенности от 02.02.2021 № 68;

XXXXXXXXXX - представитель: XXXXXXXXXXXX, действующий по доверенности от 19.11.2019 № 37/53-н/37-2019-3-180; ООО «НПО «Прогресс», действующий по доверенности от 26.04.2021 № б/н.

Представители администрации: муниципального образования «Родниковский муниципальный район» Ивановской области, Лежневского муниципального района Ивановской области, Ивановского муниципального района Ивановской области, уведомлены о заседании Комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости при Департаменте управления имуществом Ивановской области, но на заседание Комиссии не явились.

Администрации: муниципального образования «Родниковский муниципальный район» Ивановской области, Ивановского муниципального района Ивановской области представили пояснения по вопросам установления кадастровой стоимости земельных участков в размере их рыночной стоимости.

Повестка заседания:

1. Рассмотрение заявления общества с ограниченной ответственностью «Санаторий Зеленый городок», по основанию установления в отношении объекта недвижимости – земельного участка с кадастровым номером 37:05:031068:2, расположенного по адресу: Ивановская область, Ивановский район, в районе д. Ломы его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую установлена его кадастровая стоимость.

2. Рассмотрение заявления Администрации города Иванова, по основанию установления в отношении объекта недвижимости – земельного участка с кадастровым номером 37:09:000000:128, расположенного по адресу: Ивановская область, Лежневский район, в районе д. Увальево его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую установлена его кадастровая стоимость.

3. Рассмотрение заявления Общества с ограниченной ответственностью «Научно-производственное объединение «Прогресс», по основанию установления в отношении объекта недвижимости – земельного участка с кадастровым номером 37:09:020132:3, расположенного по адресу: Ивановская область, Лежневский район, вблизи д. Марково. Большое его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую установлена его кадастровая стоимость.

4. Рассмотрение заявления XXXXXXXXXXXX, по основанию установления в отношении объекта недвижимости – земельного участка с кадастровым номером 37:15:000000:111, расположенного по адресу: Ивановская область, Родниковский район, ГУППЗ «Светоч» его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую установлена его кадастровая стоимость.

Основанием для пересмотра результатов определения кадастровой стоимости является установление в отношении объектов недвижимости их рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена их кадастровая стоимость.

На заседании присутствуют 7 членов Комиссии, таким образом, явка составляет 88 %. Кворум имеется. Членом Комиссии Астраханцевым Г.В. заявлен самоотвод в рассмотрении заявления Администрации города Иванова.

Председателем Комиссии заседание объявляется открытым.

Слушали:

1. По первому вопросу **Рощин С. Ю.** сообщил, что 20.05.2021 в Комиссию по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости поступило заявление ООО «Санаторий Зеленый городок» (далее – Заявитель), по основанию установления в отношении объекта недвижимости – земельного участка с кадастровым

номером 37:05:031068:2, расположенного по адресу: Ивановская область, Ивановский район, в районе д. Ломы его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую установлена его кадастровая стоимость. Заявитель в обоснование своих требований представил Отчёт № А-14/2021 об оценке рыночной стоимости земельного участка с кадастровым номером 37:05:031068:2, составленный 13.05.2021. Отчет выполнен оценщиком ООО «БизнесОценка» Коноваловым Олегом Александровичем. Согласно Отчёту об оценке, рыночная стоимость земельного участка с кадастровым номером 37:05:031068:2 определена по состоянию на 01.01.2020 и составляет 29 229 000 рублей.

В соответствии с частью 13 статьи 22 Федерального закона от 03.07.2016 № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» и пунктом 12 Порядка работы комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости, утверждённого Приказом Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 24.08.2020 № П/0311, Заявитель и орган местного самоуправления, на территории которого расположен объект недвижимости – администрация Ивановского муниципального района Ивановской области, уведомлены о принятии заявления к рассмотрению и о назначении даты заседания Комиссии (уведомления от 27.05.2021).

Кадастровая стоимость земельного участка была определена Государственным бюджетным учреждением Ивановской области «Центр кадастровой оценки». Пояснения, связанные с определением кадастровой стоимости представлены (приложение к настоящему протоколу).

Кадастровая стоимость земельного участка с кадастровым номером 37:05:031068:2 составляет 53 611 952,23 рублей, отклонение рыночной стоимости от кадастровой стоимости составляет 45,5 %.

Администрация Ивановского муниципального района Ивановской области письмом от 11.06.2021 № 4034-03 сообщает, что аналогичные земельные участки для сравнения на территории Ивановского муниципального района отсутствуют, а уменьшение кадастровой стоимости земельного участка повлечет уменьшение доходной части бюджета Ивановского муниципального района, формируемой за счет поступлений арендной платы за пользование земельным участком.

Выступили:

Бусова Н.Л. сообщила, что кадастровая стоимость земельного участка с кадастровым номером 37:05:031068:2 определена Государственным бюджетным учреждением Ивановской области «Центр кадастровой оценки» (далее – Учреждение). Указанный земельный участок вошел в перечень земельных участков категории земель - земли особо охраняемых территорий и объектов, подлежащих государственной кадастровой оценке в 2020 году, по состоянию на 01.01.2020. Результаты определения кадастровой стоимости земельных участков указанной категории утверждены приказом Департамента управления имуществом Ивановской области от 19.10.2020 № 80.

При определении кадастровой стоимости земельный участок с кадастровым номером 37:05:031068:2 был отнесен к группе 5.1 сегмента 5 «Отдых (рекреация)», расчет его стоимости проведен в рамках сравнительного подхода методом сравнения продаж.

Кадастровая стоимость земельного участка с кадастровым номером 37:05:031068:2 определена в соответствии с Методическими указаниями о государственной кадастровой оценке утвержденными приказом Министерства экономического развития РФ от 12.05.2017 № 226 (далее – Методические указания) и составляет 53 611 952,23 рублей.

Рошин С. Ю. сообщил, что оформление и содержание отчета об оценке 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 соответствии со статьей 11 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», пунктом 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:

- на стр. 20 Отчета транспортная доступность объекта оценки указана как удовлетворительная, однако на стр. 19 на рис.1 Отчета видно, что до границы участка идет асфальтовая дорога и рядом находится остановка общественного транспорта, что характеризует её как хорошую или даже отличную, тем самым на стр. 83 Отчета не учтены соответствующие корректировки;

- на стр. 47 Отчета, в анализе влияния местоположения на стоимость земельного участка указано: «На основе текущей рыночной информации о рыночных ценах для целей настоящей оценки были проанализированы цены земельных участков, предназначенных под индустриальную застройку, в зависимости от их местоположения», но далее по тексту раздела Оценщиком сделан вывод: «Поскольку объект оценки относится к сегменту земель под рекреацию, а рынок земельных участков данного сегмента в стране развит весьма слабо, расчет корректировки на местоположение был произведен на основе данных о продаже земельных участков под ИЖС»;

- на стр. 70 Отчета указана различная транспортная доступность, но корректировка не производится. транспортная доступность объекта оценки указана как удовлетворительная, однако до границы участка идет асфальтовая дорога и рядом находится остановка общественного транспорта, что видно на стр. 19 Отчета, таким образом характеризует её как хорошую или даже отличную. Транспортная доступность аналога 2 указана как хорошая с заасфальтированными дорогами, однако согласно Публичной кадастровой карте (далее – ПКК) к участку доступ ограничен другими участками и непосредственно к нему ведет только полевая дорога. У аналога 3 указана удовлетворительная доступность с заасфальтированными дорогами, хотя в объявлении указано 2 км по грунтовой дороге от ближайшей деревни Бельково;

- на стр. 71 Отчета, по объекту оценки указано, что нет информации по условиям аренды и составу арендаторов, при этом договор аренды заказчиком Оценщику предоставлен и указан в пункте 8.2 Отчета, в перечне документов, используемых Оценщиком;

- на стр. 86 в таблице 57 Отчета при выделении доли земельного участка в стоимости единого объекта недвижимости применяется коэффициент 0,23 (информация взята из скриншота стр. 107 отчета с сайта <https://statrilett.ru/>). Данный коэффициент применяется для зданий в хорошем и новом состоянии, расположенных на плотно застроенных участках. Однако, состояние объекта оценки оценивается как удовлетворительное и плотность застройки скорее низкая, чем плотная. Кроме того, применение средней величины никак не обосновано в Отчете;

- на стр. 102-104 Отчета указаны сведения, не относящиеся к аналогу 2, а кадастровый номер в указанном скриншоте выписки из Единого государственного реестра недвижимости (далее – ЕГРН) не совпадает с кадастровыми номерами на скриншотах с ПКК;

- на стр. 104-105 Отчета приложены скриншоты с ПКК, хотя кадастровый номер в объявлении отсутствует (нет подтверждения, что участок идентифицирован правильно);

- на стр. 107 Отчета указана информация на <https://statrilett.ru/>, страница с указанной информацией находится в платном разделе и не может быть проверена;

2) в нарушение пункта 22 ФСО № 7 утвержденного приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611:

- в Отчете неверно проведены корректировки цен аналогов или учтены не все элементы сравнения. Это следует из того, что при расчете стоимости сравнительным подходом, коэффициент вариации (разброса) цен объектов аналогов до введения корректировок составлял 18,93% а после введения корректировок коэффициент вариации составил 26,14% (стр. 69-72 Отчета), то есть разброс цен увеличился на 7,2 %. Тогда как при правильном определении и внесении поправок, откорректированные цены аналогов должны быть близки друг к другу, а итоговое значение стоимости объекта оценки может быть определено простым усреднением конечных результатов корректировок каждого аналога. Значительное отклонение итоговых значений говорит о не учете оценщиком каких-либо факторов. Возможно, оценщик умышленно приводит цену к определенному результату.

XXXXXXXXXX заявила об отзыве документов.

2. По второму вопросу **Рощин С. Ю.** сообщил, что 31.05.2021 в Комиссию по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости поступило заявление **XXXXXXXXXX**, действующей по доверенности от 02.02.2021 № 01-26-828 от Администрации города Иванова (ОГРН: 1023700543624, адрес: 153000, г. Иваново, пл. Революции, д. 6) (далее – Заявитель), по основанию установления в отношении объекта недвижимости – земельного участка с кадастровым номером 37:09:000000:128 расположенного по адресу: Ивановская область, Лежневский район, в районе д. Увальево его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую установлена его кадастровая стоимость.

Заявитель в обоснование своих требований представил Отчёт № 103/05/2021 об оценке рыночной стоимости земельного участка с кадастровым номером 37:09:000000:128, составленный 14.05.2021. Отчет выполнен оценщиком ООО «Асэксперт» Астраханцевым Геннадием Викторовичем. Согласно Отчёту об оценке, рыночная стоимость земельного участка с кадастровым номером 37:09:000000:128 определена по состоянию на 01.01.2020 и составляет 12 532 772 рублей.

В соответствии с частью 13 статьи 22 Федерального закона от 03.07.2016 № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» и пунктом 12 Порядка работы комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости, утверждённого Приказом Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 24.08.2020 № П/0311, Заявитель и орган местного самоуправления, на территории которого расположен объект недвижимости – администрация города Иванова, уведомлены о принятии заявления к рассмотрению и о назначении даты заседания Комиссии (уведомления от 04.06.2021).

Кадастровая стоимость земельного участка была определена Государственным бюджетным учреждением Ивановской области «Центр кадастровой оценки». Пояснения, связанные с определением кадастровой стоимости представлены (приложение к настоящему протоколу).

Кадастровая стоимость земельного участка с кадастровым номером 37:09:000000:128 составляет 59 262 152,83 рублей, отклонение рыночной стоимости от кадастровой стоимости составляет 79%.

Выступили:

Бусова Н.Л. сообщила, что кадастровая стоимость земельного участка с кадастровым номером 37:09:000000:128 определена Учреждением. Указанный земельный участок вошел в перечень земельных участков категории земель - земли особо охраняемых территорий и объектов, подлежащих государственной кадастровой оценке в 2020 году, по состоянию на 01.01.2020. Результаты определения кадастровой стоимости земельных участков указанной категории утверждены приказом Департамента управления имуществом Ивановской области от 19.10.2020 № 80.

При определении кадастровой стоимости земельный участок с кадастровым номером 37:09:000000:128 был отнесен к группе 5.1 сегмента 5 «Отдых (рекреация)», расчет его стоимости проведен в рамках сравнительного подхода методом сравнения продаж.

Кадастровая стоимость земельного участка с кадастровым номером 37:09:000000:128 определена в соответствии с Методическими указаниями и составляет 59 262 152,83 рублей.

Рощин С. Ю. сообщил, что оформление и содержание отчета об оценке 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 соответствии со статьей 11 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», пунктом 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:

- на стр. 46 в таблице 20 Отчета представлена информация о месячной инфляции, при этом рассчитывается среднемесячная инфляция;

- на стр. 47 Отчета, в анализе влияния местоположения на стоимость земельного участка указано: «На основе текущей рыночной информации о рыночных ценах для целей настоящей оценки были проанализированы цены земельных участков, предназначенных под индустриальную застройку, в зависимости от их местоположения», но далее по тексту раздела Оценщиком сделан вывод: «Поскольку объект оценки относится к сегменту земель под рекреацию, а рынок земельных участков данного сегмента в стране развит весьма слабо, расчет корректировки на местоположение был произведен на основе данных о продаже земельных участков под ИЖС»;

- на стр. 65 Отчета корректировка на качество прав, применяется для объекта-аналога №1, но в описании корректировки указано «Величина процентной корректировка для аналога 2 составит 16,28% $((1/0,86)-1*100\%)$ »;

- на стр. 71 Отчета указана одинаковая транспортная доступность. Транспортная доступность объекта оценки указана как удовлетворительная, однако до границы участка идет асфальтовая дорога, что характеризует её как хорошую. Транспортная доступность аналога 2 указана как хорошая с заасфальтированными дорогами, однако согласно ПКК к участку доступ ограничен другими участками и непосредственно к нему ведет только полевая дорога. У аналога 3 указана удовлетворительная доступность с заасфальтированными дорогами, хотя в объявлении указано 2 км по грунтовой дороге от ближайшей деревни Бельково;

- на стр. 93-94 Отчета указаны сведения, не относящиеся к аналогу 2, а кадастровый номер в указанном в скриншоте выписки из ЕГРН не совпадает с кадастровыми номерами на скриншотах с ПКК;

- на стр. 86 в таблице 57 Отчета при выделении доли земельного участка в стоимости единого объекта недвижимости применяется коэффициент 0,36 (информация взята из скриншота стр. 105 Отчета с сайта <https://statirelt.ru/>). Данный коэффициент применяется для зданий в хорошем и новом состоянии, расположенных на плотно застроенных участках. Однако, состояние объекта оценки оценивается как удовлетворительное и плотность застройки скорее низкая, чем плотная.

- на стр. 86 в таблице 58 Отчета при согласовании результатов значения, полученные разными методами перепутаны местами.

2) в нарушение пункта 22 ФСО № 7 утвержденного приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611:

- разброс цен предложений объектов-аналогов (стр. 82-85 Отчета) составляет 3,2 раза, что свидетельствует о несопоставимости отобранных объектов-аналогов по основным ценообразующим факторам, либо имеются факторы, оказывающие существенное влияние на стоимость аналогов, при этом неизвестные Оценщику/неучтенные в расчетах. Валовая коррекция объектов-аналогов к объекту оценки составила от 22% до 64% (стр. 85 Отчета), что говорит о несопоставимости объекта оценки и аналогов по основным ценообразующим факторам;

- коэффициент вариации (разброса) цен объектов аналогов до введения корректировок составлял 19,15%, а после введения корректировок коэффициент вариации составил 26,12 % (стр. 82-85 Отчета), то есть разброс цен увеличился на 6,97%. Тогда как при правильном определении и внесении поправок, откорректированные цены аналогов должны быть близки друг к другу.

Бондаревский Н.А. сообщил, что в оформлении и содержании отчета об оценке выявлены следующие замечания:

- на стр. 5 Отчета в раздел «Стандарты оценочной деятельности» необходимо добавить ФСО № 4 утвержденный приказом Минэкономразвития России от 22.10.2010 № 508. Кроме того, приведенные допущения отличаются от приведенных далее по тексту Отчета (см. подраздел 4 отчета);

Кроме того, в нарушение статьи 11 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и пункта 5 ФСО № 3, утвержденного приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 299:

- на стр. 8 пункт 4 Отчета указано: «со слов заказчика», что не может рассматриваться в качестве подтвержденной информации;

- на стр. 8 пункт 7 Отчета приведенное допущение не может приниматься в качестве верного, так как не соответствует методическим основам оценки (уровень изменения цен на земельные участки не соответствует уровню изменения потребительских цен, чему имеется значительное количество примеров);

- на стр. 10 Отчета указана информация о дипломах эксперта, это избыточная информация, не имеющая никакого отношения к "номеру и дате выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности;

- на стр. 13 Отчета в строке «Сопоставление данных об объекте оценки» документы, характеризующие состояние объекта оценки на дату оценки в отчете, отсутствуют. В целом указанная в таблице 7 информация относится к категории избыточной, а информация, указанная в строке «Сбор сведений о расходах» отсутствует в Отчете;

- на стр. 15 Отчета приведены неактуальные на дату оценки документы по объектам недвижимости, расположенном на земельном участке. При этом в разделе 4 Отчета указано, что земельный участок оценивается как условно свободный;

- на стр. 17 Отчета текст с вольным трактованием особенностей кадастровой оценки, вводящий пользователей отчета об оценке в заблуждение. В действительности в пункте 10 ФСО № 4 указано, что "Кадастровая оценка проводится без учета ограничений (обременений) объекта недвижимости, за исключением ограничений (обременений), установленных в публично-правовых интересах в отношении объекта недвижимости, связанных с регулированием использования (в том числе, зонированием) территорий, государственной охраной объектов культурного наследия, охраной окружающей среды, обеспечением безопасности населения или Российской Федерации";

- на стр. 19 Отчета из приведенной информации следует, что земельный участок, входящий в объект оценки, относится к категории земельных участков с единым землепользованием и имеет составные части, которые в задании на оценку не указаны (введение в заблуждение).

XXXXXXXXXX заявила об отзыве документов.

3. По третьему вопросу **Рощин С. Ю.** сообщил, что 03.06.2021 в Комиссию по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости поступило заявление **XXXXXXXXXX**, действующего по доверенности от 26.04.2021 от ООО «НПО «Прогресс» (ОГРН: 1023700562490, адрес: 153000, г. Иваново, ул. Театральная, д. 7) (далее – Заявитель), по основанию установления в отношении объекта недвижимости – земельного участка с кадастровым номером 37:09:020132:3, расположенного по адресу: Ивановская область, Лежневский район, вблизи д. Марково Большое его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую установлена его кадастровая стоимость.

Заявитель в обоснование своих требований представил Отчёт № 37/05-21 об оценке рыночной стоимости земельного участка с кадастровым номером 37:09:020132:3, составленный 31.05.2021. Отчет выполнен оценщиком ООО «ВАШ Эксперт» Шмелевой Ириной Николаевной. Согласно Отчёту об оценке, рыночная стоимость земельного участка с кадастровым номером 37:09:020132:3 определена по состоянию на 01.01.2020 и составляет 22 538 000 рублей.

В соответствии с частью 13 статьи 22 Федерального закона от 03.07.2016 № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» и пунктом 12 Порядка работы комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости, утверждённого Приказом Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 24.08.2020 № П/0311, Заявитель и орган местного самоуправления, на территории которого расположен объект недвижимости – администрация Лежневского муниципального района Ивановской области, уведомлены о принятии заявления к рассмотрению и о назначении даты заседания Комиссии (уведомления от 04.06.2021).

Кадастровая стоимость земельного участка была определена Государственным бюджетным учреждением Ивановской области «Центр кадастровой оценки». Пояснения, связанные с определением кадастровой стоимости представлены (приложение к настоящему протоколу).

Кадастровая стоимость земельного участка с кадастровым номером 37:09:020132:3 составляет 34 438 381,5 рублей, отклонение рыночной стоимости от кадастровой стоимости составляет 35%.

Выступили:

Бусова Н.Л. сообщила, что кадастровая стоимость земельного участка с кадастровым номером 37:09:020132:3 определена Учреждением. Указанный земельный участок вошел в перечень земельных участков категории земель - земли особо охраняемых территорий и объектов, подлежащих государственной кадастровой оценке в 2020 году, по состоянию на 01.01.2020. Результаты определения кадастровой стоимости земельных участков указанной категории утверждены приказом Департамента управления имуществом Ивановской области от 19.10.2020 № 80.

При определении кадастровой стоимости земельный участок с кадастровым номером 37:09:020132:3 был отнесен к группе 5.1 сегмента 5 «Отдых (рекреация)», расчет его стоимости проведен в рамках сравнительного подхода методом сравнения продаж.

Кадастровая стоимость земельного участка с кадастровым номером 37:09:020132:3 определена в соответствии с Методическими указаниями о государственной кадастровой оценке утвержденными приказом Министерства экономического развития РФ от 12.05.2017 № 226 и составляет 34 438 381,5 рублей.

Бондаревский Н.А. сообщил, что в оформлении и содержании отчета об оценке выявлены следующие замечания:

1) в нарушение статьи 11 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», пункта 5 ФСО № 3, утвержденного приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 299:

- при изложении материалов в Отчете нарушены принципы группировки и установленной последовательности изложения материалов. Так, например, в задании на оценку после указанного объекта оценки приведена информация об оцениваемых правах, после чего вновь идет описание частей объекта оценки. В большинстве таблиц отсутствует обозначение строк и столбцов, что затрудняет работу с табличным материалом в части указания местонахождения информации в ячейках таблиц. В Отчете не приведено ни одной формулы, поясняющей проведение расчетов стоимости объекта оценки, что также затрудняет восприятие изложенного материала и допускает неоднозначность толкования;

- на стр. 3 Отчета, в разделе «1.5. Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости» указанные в пункте 4 сведения не относятся к категории сведений, характеризующих ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости.

- на стр. 5 Отчета в разделе «Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения» указано, что «Сами расчеты выполняются с более высокой точностью...», тогда как, расчеты не должны производиться «с более высокой точностью» чем указанная в расчетах точность округления. В связи с чем невозможно производить проверку выполненных в Отчете расчетов. Кроме того, пояснение об особенностях учета ограничений (обременений) права собственности при оценке кадастровой стоимости не является допущением и к тому же не относится к категории дополнительных допущений. В этом же разделе приведенные сведения о сроках осмотра оценки не относятся к категории допущений, а приведенное допущение о возможности использовать при расчетах стоимости информации, полученной в результате телефонных разговоров, является неправомерным, так как информация, приведенная в Отчете об оценке, существенным образом влияющая на стоимость объекта оценки, должна быть подтверждена. При этом телефонные разговоры, без надлежащей их фиксации не могут быть рассмотрены в качестве документов доказательного значения, подтверждающих характеристики объектов-аналогов. Сведения, приведенные в первом, четвертом и пятом абзацах снизу этого же раздела на стр. 6 Отчета не относятся к категории допущений;

- в Отчете об оценке отсутствуют формулы, по которым оценщик производил расчеты, позволяющие понять логику процесса определения стоимости;

- объекты-аналоги имеют отличные от объекта оценки возможности подключения к коммуникациям (объект-аналоги № 1 – сведения отсутствуют, объекты-аналоги № 2 и № 3 – газоснабжение и электроснабжение, объект оценки – электроснабжение, водоснабжение и канализация). При этом ни отсутствие информации, ни отличие в возможности подключения к коммуникациям между объектами-аналогами и объектом оценки Оценщиком не учтены;

- в таблице 10 (стр. 41 Отчета) корректировка на площадь по объекту-аналогу № 3 указана с ошибкой. Ранее на стр. 31 Отчета указан корректирующий коэффициент для данной площади земельного участка в размере 0,76, а не 0,66, используемый в расчетах;

- в первом абзаце на стр. 42 Отчета указывается «специальный справочник оценщика», отсутствующий в перечне источников информации;

- в пункте 5 стр. 42 Отчета вместо «стандартного отклонения для выборки» указано «среднеквадратичное отклонение», а вместо среднего значения указано «ожидаемое» значение, при этом в расчетах в качестве ожидаемого значения приведено указанное в таблице 12 средневзвешенное значение в размере 351,68 руб./кв. м;

- по приведенным формулам в офисной программе Excel суммарная корректировка по объекту-аналогу № 1 принимает значение 0,106, а не 10,6% как указано в таблице 12;

- в Отчете отсутствует описание процедуры согласования в части приведения необходимой формулы для расчета средневзвешенной величины. В результате чего на стр. 44 Отчета, принятый для расчетов удельный вес для результатов сравнительного

подхода установлен в размере 100%, а в таблице 14 указан в размере 1,00. Следовательно, с учетом допущенных Оценщиком в расчетах ошибок, указанная итоговая величина рыночной стоимости является ошибочной (стр. 44 Отчета).

2) в нарушение пункта 8 ФСО № 3, утвержденного приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 299:

- изложение сведений в Отчете об оценке выполнено согласно недействующему на дату оценки ФСО № 3 (от 2007 года);

- на стр. 4 Отчета, в разделе «3. Сведения о заказчике оценки и об оценщике» отсутствуют сведения о независимости оценщика;

- на стр. 12, 13 Отчета, перечень источников информации, используемой при проведении оценки является неполным. В приведенном перечне отсутствуют указанные по тексту Отчета источники информации по продаже земельных участков, относящиеся к категории Интернет-источников, картографическая система (предположительно «Яндекс карты»), Гражданский, Налоговый и Земельный кодексы, справочные материалы по определению скидок на торг, изменению цен на земельные участки и показатели их ликвидности. О формальном подходе при составлении перечня свидетельствует тот факт, что в последнем в качестве источников информации указаны некие неконкретные «прочие источники информации». Кроме того, в этом разделе отсутствует идентификация указанных выписок.

3) в нарушение пункта 5 ФСО № 7 утвержденного приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611:

- в Отчете не указана дата проведения осмотра объекта оценки.

4) в нарушение пункта 11 ФСО № 7, утвержденного приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611:

- на стр. 16 Отчета приведенная Оценщиком характеристика тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки, не позволяет сделать выводы о сложившейся ситуации на рынке продаж земельных участков на дату оценки, включая показатели ликвидности;

- на стр. 23 Отчета, в разделе «7.3. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым относится объект оценки» выполнен формально. Отсутствует объяснение указанной разницы в удельных ценах между верхним и нижним диапазоном значением цен продаж земельных участков из исследуемого сегмента рынка. В составе объектов-аналогов имеются сведения о продаже земельных участков, взятых из отличного от принятого к исследованию сегмента рынка (пункт 13 таблица 6 Отчета, земельный участок СНТ). В таблице 6 Отчета приведены данные по объявлениям, размещенным за период с марта 2017 года по ноябрь 2019 года. При этом нет сведений о том, что все, объявления, приведенные в таблице с 2017 года, являются актуальными на дату оценки (01.01.2020), то есть ни один из указанных земельных участков не был продан, либо не изменилась цена продажи.

5) в нарушение пункта 22 ФСО № 7, утвержденного приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611:

- на стр. 39, 40 Отчета, произведенный отбор объектов-аналогов не соответствует указанным Оценщиком критериям. Объект-аналог № 3 имеет площадь 0,3 га, в то время как в качестве критерия приняты земельные участки площадью свыше 1 га.

- на стр. 43 Отчета, в таблице 12 при проведении корректировки удельных цен объектов-аналогов указаны не все элементы сравнения. При этом не описаны корректировки, учитывающие близость к объектам, повышающим стоимость земельных участков и близость к объектам, нарушающим экологию местности.

б) в нарушение пункта 12 ФСО № 3, утвержденного приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 299:

- в Отчете отсутствует представленная заказчиком справка, характеризующая земельный участок на дату оценки, необходимая в случае проведения ретроспективной оценки.

Астраханцев Г.В. отметил, что в дополнение к указанным замечаниям в Отчете выявлено следующее:

В нарушение статьи 11 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и пункта 5 ФСО № 3, утвержденного приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 299:

- корректировки, принятые со ссылкой на сайт allreal.ru, относятся к исследованию участков в Омской области в 2017 году, применимость их для оценки в Ивановской области в 2021 году не обоснована;

- на стр. 39 Отчета ссылка на объект-аналог №1 является недействительной, объект не может быть проверен. При этом имеющиеся копии страниц в сети Интернет не позволяют подтвердить, что цена объекта не включает в себя стоимость строений: скриншот не содержит указание на количество объектов в сделке;

- в соответствии с представленным скриншотом по аналогу № 1 (стр. 56 Отчета), датой сделки является май 2015 года, а не ноябрь 2016 года;

- на стр. 41 Отчета отсутствует обоснование корректировки на имущественное право;

- согласно скриншоту объявления (стр. 56 Отчета) площадь аналога 2 указана «от 1 до 201 сотки», что не позволяет однозначно применить корректировку на размер участка;

- для аналога 3 отсутствует обоснование сегмента рынка (в объявлении не указана категория и ВРИ участка).

Голосовали: За определение кадастровой стоимости объекта недвижимости - земельного участка с кадастровым номером 37:09:020132:3, расположенного по адресу: Ивановская область, Лежневский район, вблизи д. Марково Большое в размере его рыночной стоимости:

Рощин Сергей Юрьевич -	Против
Федирко Андрей Александрович	Против
Брагина Галина Владимировна	Против
Карасева Ольга Валерьевна	Против
Бондаревский Николай Анатольевич	Против
Астраханцев Геннадий Викторович	Против
Федорин Алексей Юрьевич	Против

Решение принято единогласно.

По результатам рассмотрения заявления Комиссия РЕШИЛА: Отклонить заявление XXXXXXXXXX, действующего по доверенности от 26.04.2021 от ООО «НПО «Прогресс» об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости объекта недвижимости – земельного участка с кадастровым номером 37:09:020132:3, расположенного по адресу: Ивановская область, Лежневский район, вблизи д. Марково Большое, так как содержание отчета об оценке рыночной стоимости № 37/05-21 от 31.05.2021, приложенного к заявлению, не соответствует требованиям, установленным статьей 11 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», требованиям к составлению и содержанию отчета об оценке, требованиям к информации, используемой в отчете об оценке, а также требованиям к проведению оценки недвижимости, установленным федеральными стандартами оценки.

4. По четвертому вопросу **Рощин С. Ю.** сообщил, что 03.06.2021 в Комиссию по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости поступило заявление ХХХХХХХХХХ, действующего по доверенности от 19.11.2019 № 37/53-н/37-2019-3-180 от ХХХХХХХХХХ (далее – Заявитель), по основанию установления в отношении объекта недвижимости – земельного участка с кадастровым номером 37:15:000000:111, расположенного по адресу: Ивановская область, Родниковский район, ГУППЗ «Светоч» его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую установлена его кадастровая стоимость.

Заявитель в обоснование своих требований представил Отчёт № 36/05-21 об оценке рыночной стоимости земельного участка с кадастровым номером 37:15:000000:111, составленный 31.05.2021. Отчет выполнен оценщиком ООО «ВАШ Эксперт» Шмелевой Ириной Николаевной. Согласно Отчёту об оценке, рыночная стоимость земельного участка с кадастровым номером 37:15:000000:111 определена по состоянию на 25.01.2021 и составляет 96 225 000 рублей.

В соответствии с частью 13 статьи 22 Федерального закона от 03.07.2016 № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» и пунктом 12 Порядка работы комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости, утверждённого Приказом Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 24.08.2020 № П/0311, Заявитель и орган местного самоуправления, на территории которого расположен объект недвижимости – администрация Родниковского муниципального района Ивановской области, уведомлены о принятии заявления к рассмотрению и о назначении даты заседания Комиссии (уведомления от 04.06.2021).

Кадастровая стоимость земельного участка была определена Государственным бюджетным учреждением Ивановской области «Центр кадастровой оценки». Пояснения, связанные с определением кадастровой стоимости представлены (приложение к настоящему протоколу).

Кадастровая стоимость земельного участка с кадастровым номером 37:15:000000:111 составляет 187 844 084,29 рублей, отклонение рыночной стоимости от кадастровой стоимости составляет 49%.

Администрация муниципального образования «Родниковский муниципальный район» Ивановской области письмом от 10.06.2021 № 1974 сообщает, что считает возможным установить кадастровую стоимость земельного участка с кадастровым номером 37:15:000000:111 в размере его рыночной стоимости.

Заявитель в обоснование своих требований представил пояснения от 03.06.2021 к Отчету об оценке от 31.05.2021 № 36/05-21 (приложение к настоящему протоколу).

Бондаревский Н.А. сообщил, что оформление и содержание отчета об оценке 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 8 ФСО № 3, утвержденного приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 299 и пункта 8 ФСО № 7 утвержденного приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611:

- на стр. 3 Отчета «Задание на оценку» указано, что объект оценки не имеет составных частей, при этом оцениваемый участок является многоконтурным и включает в себя 14 участков, находящихся в Родниковском районе, следовательно, «Задание на оценку» должно содержать количественные и качественные характеристики объекта оценки, состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей, характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики,

права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки;

- на стр. 14 Отчета Описание земельного участка выполнено формально. Не указаны:

1. Соотношения видов использования земельного участка (пашня, кормовые угодья, многолетние насаждение, залежь и соотношение по подгруппам внутри видов использования.

2. Наличие (отсутствие) орошения, осушения, показателей заброшенности, ветровой эрозии, зарастание кустарником и подлеском.

3. Конфигурация земельного участка.

4. Удаленность от областного центра.

5. Близость пунктов приема, хранения и переработки сельхозпродукции.

6. Наличие подъездных путей с твердым покрытием.

7. Агроклиматический потенциал.

Кроме того, на стр. 39 Отчета корректировки выполнены неверно. Согласно актуальному на дату оценки Справочнику оценщика недвижимости (земельные участки сельскохозяйственного назначения) под редакцией Лейфера Л.А. должны быть помимо указанных выполнены корректировки как минимум по следующим элементам сравнения:

- расстояние до областного центра,
- агроклиматический потенциал;
- рельеф;
- конфигурация участка;
- наличие орошения;
- наличие осушения;
- степень заброшенности;
- функциональное назначения (пашня, кормовые угодья, многолетние насаждения и залежь).

Астраханцев Г.В. сообщил, что в оформлении и содержании отчета об оценке выявлены следующие замечания:

В нарушение статьи 11 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и пункта 5 ФСО № 3, утвержденного приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 299:

- корректировки, принятые со ссылкой на сайт allreal.ru, относятся к исследованию участков в Омской области в 2017 году, применимость их для оценки в Ивановской области в 2021 году не обоснована;

- в тексте объявления объекта-аналога 2 указана иная площадь: «общая площадь 18 гектаров», а не 20 га, как указано у оценщика;

- в тексте объявления объекта-аналога 2 указано, что могут продаваться участки разной площади, что не позволяет принять корректировку на размер обоснованной.

Голосовали: за определение кадастровой стоимости объекта недвижимости – земельного участка с кадастровым номером 37:15:000000:111, расположенного по адресу: Ивановская область, Родниковский район, ГУППЗ «Светоч» в размере его рыночной стоимости:

Рощин Сергей Юрьевич -	Против
Федирко Андрей Александрович	Против
Брагина Галина Владимировна	Против
Карасева Ольга Валерьевна	Против
Бондаревский Николай Анатольевич	Против
Астраханцев Геннадий Викторович	Против
Федорин Алексей Юрьевич	Против

Решение принято единогласно.

По результатам рассмотрения заявления Комиссия РЕШИЛА:

Отклонить заявление XXXXXXXXXX, действующего по доверенности от 19.11.2019 № 37/53-н/37-2019-3-180 от XXXXXXXXXX об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости объекта недвижимости – земельного участка с кадастровым номером 37:15:000000:111, расположенного по адресу: Ивановская область, Родниковский район, ГУППЗ «Светоч», так как содержание отчета об оценке рыночной стоимости № 36/05-21 от 31.05.2021, приложенного к заявлению, не соответствует требованиям, установленным статьей 11 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», требованиям к составлению и содержанию отчета об оценке, требованиям к информации, используемой в отчете об оценке, а также требованиям к проведению оценки недвижимости, установленным федеральными стандартами оценки.

Заседание комиссии объявлено закрытым.

Приложение:

1. Пояснения ГБУ ИО «Центр кадастровой оценки» от 07.06.2021 № 287 на 1 л. в 1 экз.;
2. Пояснения XXXXXXXXXX от 03.06.2021 на 1 л. в 1 экз.
3. Письмо Главы муниципального образования «Родниковский муниципальный район» Ивановской области от 10.06.2021 № 1974 на 1 л. в 1 экз.;
4. Письмо Главы Ивановского муниципального района Ивановской области от 11.06.2021 № 4034-03 на 1 л. в 1 экз.

Председатель комиссии _____
подписано
 (подпись)

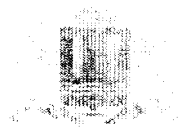
Секретарь комиссии _____
подписано
 (подпись)

Рощин С.Ю.

 (фамилия, инициалы)

Лебедева М.С.

 (фамилия, инициалы)



Департамент управления имуществом Ивановской области

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

Ивановская область, г. Иваново, ул. Суворова, 44, кабинет 12, этаж 4 (493017) (60-01-02) Контакт: 8 (493017) 21-11-11

от 02.05 2021 г. № 282
на № _____

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

С.Ю. Ровицу

пер. Потрапичный, д.18
г. Иваново 153002

О направлении пояснений, связанных
с определением кадастровой стоимости

Уважаемый Сергей Юрьевич!

Государственное бюджетное учреждение Ивановской области «Центр кадастровой оценки» (далее – Учреждение) направляет пояснения, связанные с определением кадастровой стоимости земельных участков с кадастровыми номерами: 37:05:031068:2, 37:09:000000:128, 37:09:020132:3, 37:15:000000:111.

1. Земельный участок с кадастровым номером 37:05:031068:2, расположен по адресу: Ивановская область, Ивановский район, в районе д. Лозы относится к категории земель особо охраняемых территорий и объектов, вид разрешенного использования – для санитарно-курортного лечения, оздоровления и отдыха граждан.

Указанный земельный участок вошел в перечень земельных участков категории земель – земли особо охраняемых территорий и объектов, подлежащих государственной кадастровой оценке в 2020 году, по состоянию на 01.01.2020. Результаты определения кадастровой стоимости земельных участков указанной категории утверждены приказом Департамента управления имуществом Ивановской области от 19.10.2020 № 80 (далее Приказ № 80).

При определении кадастровой стоимости земельный участок с кадастровым номером 37:05:031068:2 был отнесен к группе 5.1 сегмента 5 «Отдых (рекреация)», расчет его стоимости проведен в рамках сравнительного подхода методом сравнения продаж.

Кадастровая стоимость земельного участка с кадастровым номером 37:05:031068.2 определена в соответствии с Методическими указаниями о государственной кадастровой оценке утвержденными приказом Министерства экономического развития РФ от 12.05.2017 № 226 (далее – Методические указания) и составляет 53 611 952,23 рублей.

2. Земельный участок с кадастровым номером 37:09:000000:128, расположен по адресу: Ивановская область, Лежневский район, в районе д. Увальево относится к категории земель особо охраняемых территорий и объектов, вид разрешенного использования – для туристско-рекреационной деятельности.

Указанный земельный участок вошел в перечень земельных участков категории земель – земель особо охраняемых территорий и объектов, подлежащих государственной кадастровой оценке в 2020 году, по состоянию на 01.01.2020. Результаты определения кадастровой стоимости земельных участков указанной категории утверждены Приказом № 80.

При определении кадастровой стоимости земельного участка с кадастровым номером 37:09:000000:128 был отнесен к группе 5.1 сегмента 5 «Отдых (рекреация)», расчет его стоимости проведен в рамках сравнительного подхода методом сравнения продаж.

Кадастровая стоимость земельного участка с кадастровым номером 37:09:000000:128 определена в соответствии с Методическими указаниями и составляет 59 262 152,85 рублей.

3. Земельный участок с кадастровым номером 37:09:020132.3, расположен по адресу: Ивановская область, Лежневский район, вблизи д. Марково-Большое, относится к категории земель особо охраняемых территорий и объектов, вид разрешенного использования – спортивно-туристическая база.

Указанный земельный участок вошел в перечень земельных участков категории земель – земель особо охраняемых территорий и объектов, подлежащих государственной кадастровой оценке в 2020 году, по состоянию на 01.01.2020. Результаты определения кадастровой стоимости земельных участков указанной категории утверждены Приказом № 80.

При определении кадастровой стоимости земельного участка с кадастровым номером 37:09:020132.3 был отнесен к группе 5.1 сегмента 5 «Отдых (рекреация)», расчет его стоимости проведен в рамках сравнительного подхода методом сравнения продаж.

Кадастровая стоимость земельного участка с кадастровым номером 37:09:020132.3 определена в соответствии с Методическими указаниями и составляет 34 438 381,5 рублей.

4. Земельный участок с кадастровым номером 37:15:000000:111, расположен по адресу: Ивановская область, Родниковский район, ГУПЗ "Светоч", относится к категории земель сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования – для ведения сельскохозяйственного производства.

Кадастровая стоимость данного земельного участка определена Учреждением в порядке, установленном статьей 16 Федерального закона

от 03.07.2016 № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» по состоянию на 25.01.2021. По результатам определения кадастровой стоимости Учреждением составлен акт об определении кадастровой стоимости от 25.01.2021 № АОКС-37/2021/000002.

При определении кадастровой стоимости земельный участок с кадастровым номером 37.15.000000:111 был отнесен к группе 11 сегмента 1 «Сельскохозяйственное использование».

Кадастровая стоимость земельного участка с кадастровым номером 37.15.000000:111 определена в соответствии с Методическими указаниями и составляет 187 844 084,29 рублей.

Директор



Н.И. Бусова

Председателю комиссии по рассмотрению споров о
результатах определения кадастровой стоимости при
Департаменте управления имуществом Ивановской
области
С.Ю. Рощину

заявителя

зарегистрированного по адресу:

e-mail:

Gusevdy@list.ru,

действующего по доверенности от 12.11.2019 № 37/53-
п/37-2019-3-180 от имени

зарегистрированного по адресу:

**Пояснения к заседанию
комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости при
Департаменте управления имуществом Ивановской области**

По поводу замечаний Комиссии к Отчету об оценке земельного участка с кадастровым номером 37:15:000000:111, расположенного по адресу: Ивановская обл., Родниковский район, ГУППЗ «Светоч», хочу пояснить следующее.

1. Довод о том, что земельный участок должен оцениваться как совокупность 14 участков, входящих в его состав считаю не состоятельным. Участки в составе оцениваемого объекта *не являются самостоятельными объектами гражданских прав*. Их невозможно по отдельности продать, подарить, заложить и прочее. На кадастровом учете стоит участок целиком, объектом налогообложения является участок целиком, кадастровая стоимость определялась как единого участка, а не как суммы кадастровых стоимостей его составных частей. Поэтому рыночную стоимость определять надлежит именно участка целиком, а не как сумму его составных частей. Схожая позиция находит отражение в решении Ивановского областного суда по делу № 3а-6/2020, утвердившего кадастровую стоимость данного земельного участка по состоянию на 01.01.2013 года.

2. Скриншоты объявлений с датами обновлений после даты оценки доказывают тот факт, что объявление о продаже аналога *актуально до сих пор*. К тому же данные скриншоты содержат данные *о дате первоначального размещения объявления и графики изменения цены объекта-аналога*, на котором отображена актуальная стоимость на дату оценки.

3. Категория земельного участка указана *на основании правоустанавливающего документа* — земли сельскохозяйственного назначения.

4. Показатели ликвидности объекта указываются при оценке объекта *для целей залога*, в соответствии с ФСО №9. В данном отчете об оценке цель оценки иная, использование ФСО №9 не требуется.

5. Выписки из ЕГРН на сооружения приложены к отчету, поскольку на них ссылается Оценщик, указывая наличие построек на оцениваемом участке.

Дата:

03.06.2021

Подпись:

03.06.2021
ФСО-1446-21
06



**Ивановский муниципальный район
Ивановской области
Администрация Ивановского муниципального района**

153008, г. Иваново, ул. Постышева, 46

тел. факс 30-03-96

« 11 » 2021 г.

№ 443/21

Исполняющему обязанности секретаря
комиссии ГБУ Ивановской области
«Центр кадастровой оценки»
Вагановой М.Д.
commission@cko37.ru

Администрация Ивановского муниципального района, рассмотрев Ваше обращение от 08.06.2021 года исх. № 294 о проведении заседания комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости при Департаменте управления имуществом Ивановской области в отношении земельного участка с кадастровым номером 37:05:031068:2, расположенного по адресу: Ивановская область, Ивановский район, в районе д. Ломы, категории земель «Земли особо охраняемых территорий и объектов», с разрешенным использованием «для санитарно-курортного лечения, оздоровления и отдыха граждан», площадью 101 536 кв.м, предоставленного в аренду ООО «Санаторий Зеленый городок» по договору № 5-2010-юр от 11.03.2010, 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 поступлений арендной платы за пользование земельным участком.

Глава Ивановского
муниципального района

С.В. Низов

Исполнитель:
Вераксо А.В.
тел. (4932) 26-31-16



**Глава муниципального образования
«Родниковский муниципальный район»
Ивановской области**

155250, г. Родники, Ивановской обл., ул. Советская, 8
тел. 2-16-57, факс 2-33-92

на № 10.06.2021 № 1974
284 от 04.06.2021

**ГБУ Ивановской области
«Центр кадастровой оценки»**
в комиссию по рассмотрению споров о
результатах определения кадастровой
стоимости
г. Иваново, ул. Суворова, д.44 каб.32

*По запросу установления кадастровой стоимости
земельного участка №37:15:000000:111*

На Ваши уведомления от 04.06.2021г. №284, от 08.06.2021г. №293 о проведении заседания Комиссии по установлению кадастровой стоимости земельного участка с кадастровым номером 37:15:000000:111, расположенного по адресу: Ивановская область, Родниковский район, ГУППЗ «Светоч», равной его рыночной стоимости на дату установления кадастровой стоимости (96225000 руб.) по заявлению сообщая следующее.

В связи с отсутствием в распоряжении ОМСУ данных по рыночной стоимости земель сельскохозяйственного назначения, актуальных на 25.01.2021г. Администрация МО «Родниковский муниципальный район» считает возможным установить кадастровую стоимость вышеуказанного участка в размере его рыночной стоимости.

 **А.Б. Малов**