



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 № 3

Дата проведения: 21.07.2021

Время проведения: 14.30 ч.

Место проведения: 153002, Иваново,
переулок Пограничный, 18, каб. 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.

Члены Комиссии:

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

Климова Мария Александровна - исполнительный директор Ассоциации «Совет муниципальных образований 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».

Секретарь Комиссии:

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

Присутствующие:

Неборак Ольга Евгеньевна – И. о. директора ГБУ ИО «Центр кадастровой оценки»;
Юрков Антон Александрович – начальник отдела кадастровой оценки ГБУ ИО «Центр кадастровой оценки»;

XXXXXXXXXX – представитель Общества с ограниченной ответственностью «Альфа Аудит», действующая по доверенности от 19.07.2021;

XXXXXXXXXX - директор Общества с ограниченной ответственностью «Санаторий Зеленый городок»;

XXXXXXXXXX - представитель XXXXXXXXXX, действующий по доверенности от 19.11.2019 № 37/53-н/37-2019-3-180.

На заседании присутствуют 7 членов Комиссии, таким образом, явка составляет 88 %. Кворум имеется. Самоотводов не заявлено. Председателем Комиссии заседание объявляется открытым.

Повестка заседания:

1. Рассмотрение заявления от 01.07.2021 № ДУИ-2082-21 Общества с ограниченной ответственностью «Центр Авиа», поступившего в Комиссию в отношении объекта недвижимости – земельного участка с кадастровым номером 37:05:031612:909, расположенного по адресу: Ивановская область, Ивановский район, Коляновское сельское поселение, территория "Аэропортовская", 1.

2. Рассмотрение заявления от 01.07.2021 № ДУИ-2083-21 Общества с ограниченной ответственностью «Центр Авиа», поступившего в Комиссию в отношении объекта недвижимости – земельного участка с кадастровым номером 37:05:031612:27, расположенного по адресу: Ивановская область, Ивановский район, Лежневское шоссе, дом 1/1.

3. Рассмотрение заявления от 07.07.2021 № ДУИ-1671-21 Общества с ограниченной ответственностью «Санаторий Зеленый городок», поступившего в Комиссию в отношении объекта недвижимости – земельного участка с кадастровым номером 37:05:031068:2, расположенного по адресу: Ивановская область, Ивановский район, в районе д. Ломы.

4. Рассмотрение заявления от 06.07.2021 № ДУИ-1446-21 XXXXXXXXXX представителя XXXXXXXXXX, действующего по доверенности от 19.11.2019 № 37/53-н/37-2019-3-180, поступившего в Комиссию в отношении объекта недвижимости – земельного участка с кадастровым номером 37:15:000000:111, расположенного по адресу: Ивановская область, Родниковский район, ГУППЗ «Светоч».

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.

Процедура и сроки извещения и уведомления заявителей (правообладателей), органов местного самоуправления, на территории которого находятся объекты недвижимости, членов Комиссии соблюдены.

Вопрос 1
Рассмотрели:

Заявитель	Общество с ограниченной ответственностью «Центр Авиа», ОГРН 1127746293730, 153000, Ивановская область, Ивановский район, Лежневское шоссе, д. 3
Основание	Установление в отношении объекта недвижимости кадастровой стоимости в размере рыночной стоимости 129 000 рублей
Объект недвижимости (кадастровый номер, местоположение/адрес)	37:05:031612:909, адрес: Ивановская область, Ивановский район, Коляновское сельское поселение, территория "Аэропортовская", 1
Объект недвижимости	Земельный участок
Кадастровая стоимость, руб.	1 285 303,48 рублей

Представлены пояснения:

ГБУ ИО «Центр кадастровой оценки» письмом от 12.07.2021 № 375 представило письменные пояснения, связанные с определением кадастровой стоимости объекта недвижимости (приложение к настоящему протоколу).

Администрация Ивановского муниципального района Ивановской области письмом от 15.07.2021 № 5045-03 представила пояснения по вопросу определения кадастровой стоимости земельного участка с кадастровым номером 37:05:031612:909 в размере его рыночной стоимости (приложение к настоящему протоколу).

Слушали:

Секретаря Комиссии Лебедеву М.С.:

По итогам рассмотрения заявления Комиссией выявлены следующие замечания:

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:

- Неверно указаны права на земельный участок (стр. 3 Отчета);
- Неверно указана дата оценки (стр. 3 Отчета);
- Имеются противоречивые сведения о выбранном подходе оценки (на стр. 24, 25 Отчета);
- Некорректно определены качество и количество дохода, который может принести земельный участок, так как используемый для расчета доход является не рыночной, а нормативной величиной (определен на основании кадастровой стоимости стр. 25, 26 Отчета);
- Некорректно применена ставка капитализации в зависимости от вида разрешенного использования земельного участка (стр. 26 Отчета).

2) В Отчете отсутствует анализ фактических данных о ценах сделок, что является нарушением пунктов 11 «б» и 11 «в» ФСО № 7 утвержденного приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611.

Голосовали:

По вопросу определения кадастровой стоимости объекта недвижимости – земельного участка с кадастровым номером 37:05:031612:909, расположенного по адресу: Ивановская область, Ивановский район, Колянское сельское поселение, территория "Аэропортовская", 1 в размере его рыночной стоимости:

Рощин Сергей Юрьевич	Против
Федирко Андрей Александрович	Против
Карасева Ольга Валерьевна	Против
Климова Мария Александровна	Против
Бондаревский Николай Анатольевич	Против
Астраханцев Геннадий Викторович	Против
Федорин Алексей Юрьевич	Против

Решение принято единогласно.

По результатам рассмотрения заявления Комиссия РЕШИЛА:

Отклонить заявление Общества с ограниченной ответственностью «Центр Авиа» об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости объекта недвижимости – земельного участка с кадастровым номером 37:05:031612:909, расположенного по адресу: Ивановская область, Ивановский район, Колянское сельское поселение, территория "Аэропортовская", 1, так как содержание отчета об оценке рыночной стоимости № 1/5/21 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.

Вопрос 2**Рассмотрели:**

Заявитель	Общество с ограниченной ответственностью «Центр Авиа», ОГРН 1127746293730, 153000, Ивановская область, Ивановский район, Лежневское шоссе, д. 3
Основание	Установление в отношении объекта недвижимости кадастровой стоимости в размере рыночной стоимости 5 508 000 рублей
Объект недвижимости (кадастровый номер, местоположение/адрес)	37:05:031612:27, адрес: Ивановская область, Ивановский район, Лежневское шоссе, дом 1\1
Объект недвижимости	Земельный участок
Кадастровая стоимость, руб.	77 111 448,84 рублей

Представлены пояснения:

ГБУ ИО «Центр кадастровой оценки» письмом от 12.07.2021 № 375 представило письменные пояснения, связанные с определением кадастровой стоимости объекта недвижимости (приложение к настоящему протоколу).

Администрация Ивановского муниципального района Ивановской области письмом от 15.07.2021 № 5045-03 представила пояснения по вопросу определения

кадастровой стоимости земельного участка с кадастровым номером 37:05:031612:27 в размере его рыночной стоимости (приложение к настоящему протоколу).

Слушали:

Секретаря Комиссии Лебедеву М.С.:

По итогам рассмотрения заявления Комиссией выявлены следующие замечания:

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:

- Неверно указаны права на земельный участок (стр. 3 Отчета);
- Неверно указана дата оценки (стр. 3 Отчета);
- Имеются противоречивые сведения о выбранном подходе оценки (на стр. 25, 26 Отчета);
- Некорректно определены качество и количество дохода, который может принести земельный участок, так как используемый для расчета доход является не рыночной, а нормативной величиной (определен на основании кадастровой стоимости стр. 26, 27 Отчета);
- Некорректно применена ставка капитализации в зависимости от вида разрешенного использования земельного участка (стр. 27 Отчета).

2) В Отчете отсутствует анализ фактических данных о ценах сделок, что является нарушением пунктов 11 «б» и 11 «в» ФСО № 7 утвержденного приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611.

Голосовали:

По вопросу определения кадастровой стоимости объекта недвижимости – земельного участка с кадастровым номером 37:05:031612:27, расположенного по адресу: Ивановская область, Ивановский район, Лежневское шоссе, дом 1\1 в размере его рыночной стоимости:

Рощин Сергей Юрьевич	Против
Федирко Андрей Александрович	Против
Карасева Ольга Валерьевна	Против
Климова Мария Александровна	Против
Бондаревский Николай Анатольевич	Против
Астраханцев Геннадий Викторович	Против
Федорин Алексей Юрьевич	Против

Решение принято единогласно.

По результатам рассмотрения заявления Комиссия РЕШИЛА:

Отклонить заявление Общества с ограниченной ответственностью «Центр Авиа» об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости объекта недвижимости – земельного участка с кадастровым номером 37:05:031612:27, расположенного по адресу: Ивановская область, Ивановский район, Лежневское шоссе, дом 1\1, так как содержание отчета об оценке рыночной стоимости № 2/5/21 от 04.06.2021, 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.

Вопрос 3

Рассмотрели:

Заявитель	Общества с ограниченной ответственностью «Санаторий Зеленый городок», ОГРН 1023701513384, 153535, Ивановская область, Ивановский район, деревня Ломы
Основание	Установление в отношении объекта недвижимости кадастровой стоимости в размере рыночной стоимости 27 834 000 рублей
Объект недвижимости (кадастровый номер, местоположение/адрес)	37:05:031068:2, адрес: Ивановская область, Ивановский район, в районе д. Ломы
Объект недвижимости	Земельный участок
Кадастровая стоимость, руб.	53 611 952,23 рублей

Представлены пояснения:

ГБУ ИО «Центр кадастровой оценки» письмом от 12.07.2021 № 375 представило письменные пояснения, связанные с определением кадастровой стоимости объекта недвижимости (приложение к настоящему протоколу).

Администрация Ивановского муниципального района Ивановской области письмом от 13.07.2021 № 4985-03 представила пояснения по вопросу определения кадастровой стоимости земельного участка с кадастровым номером 37:05:031068:2 в размере его рыночной стоимости (приложение к настоящему протоколу).

Общество с ограниченной ответственностью «БизнесОценка» в обоснование своих требований представило отзыв на замечания Комиссии по отчету № А-14/2021 об оценке рыночной стоимости земельного участка с кадастровым номером 37:05:031068:2 (приложение к настоящему протоколу).

Слушали:

Секретаря Комиссии Лебедеву М.С.:

По итогам рассмотрения заявления Комиссией замечания не выявлены.

Голосовали:

По вопросу определения кадастровой стоимости объекта недвижимости – земельного участка с кадастровым номером 37:05:031068:2, расположенного по адресу: Ивановская область, Ивановский район, в районе д. Ломы в размере его рыночной стоимости:

Рощин Сергей Юрьевич	За
Федирко Андрей Александрович	За
Карасева Ольга Валерьевна	За
Климова Мария Александровна	За
Бондаревский Николай Анатольевич	Против
Астраханцев Геннадий Викторович	За
Федорин Алексей Юрьевич	За

Решение принято большинством голосов.

По результатам рассмотрения заявления Комиссия РЕШИЛА:

Определить кадастровую стоимость объекта недвижимости – земельного участка с кадастровым номером 37:05:031068:2, расположенного по адресу: Ивановская область, Ивановский район, в районе д. Ломы, в размере его рыночной стоимости 27 834 000 рублей, установленной в отчете об оценке № А-14/2021 от 13.05.2021.

Вопрос 4

Рассмотрели:

Заявитель	XXXXXXXXXX, действующий по доверенности от 19.11.2019 № 37/53-н/37-2019-3-180 от XXXXXXXXXXXX
Основание	Установление в отношении объекта недвижимости кадастровой стоимости в размере рыночной стоимости 96 225 000 рублей
Объект недвижимости (кадастровый номер, местоположение/адрес)	37:15:000000:111, адрес: Ивановская область, Родниковский район, ГУППЗ «Светоч»
Объект недвижимости	Земельный участок
Кадастровая стоимость, руб.	187 844 084,29 рублей

Представлены пояснения:

ГБУ ИО «Центр кадастровой оценки» письмом от 12.07.2021 № 375 представило письменные пояснения, связанные с определением кадастровой стоимости объекта недвижимости (приложение к настоящему протоколу).

XXXXXXXXXX, представитель XXXXXXXXXXXX, действующий по доверенности от 19.11.2019 № 37/53-н/37-2019-3-180, в обоснование своих требований представил пояснения от 08.07.2021 (вх. № ДУИ-1446-21) (приложение к настоящему протоколу).

Слушали:

Секретаря Комиссии Лебедеву М.С.:

По итогам рассмотрения заявления Комиссией замечания не выявлены.

Голосовали:

По вопросу определения 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:

Рошин Сергей Юрьевич	За
Федирко Андрей Александрович	За
Карасева Ольга Валерьевна	Против
Климова Мария Александровна	За
Бондаревский Николай Анатольевич	Против
Астраханцев Геннадий Викторович	За
Федорин Алексей Юрьевич	За

Решение принято большинством голосов.

По результатам рассмотрения заявления Комиссия РЕШИЛА:

Определить кадастровую стоимость 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 96 225 000 рублей, установленной в отчете об оценке № 36/05-21 от 31.05.2021.

Заседание Комиссии объявлено закрытым.

Приложение:

1. Пояснения ГБУ ИО «Центр кадастровой оценки» от 12.07.2021 № 375 на 2 л. в 1 экз.;
2. Письмо Главы Ивановского муниципального района Ивановской области от 15.07.2021 № 5045-03 на 1 л. в 1 экз.;
3. Письмо Главы Ивановского муниципального района Ивановской области от 13.07.2021 № 4985-03 на 1 л. в 1 экз.;
4. Отзыв ООО «БизнесОценка» на замечания Комиссии по отчету № А-14/2021 об оценке рыночной стоимости земельного участка с кадастровым номером 37:05:031068:2 на 5 л. в 1 экз.;
5. Пояснения XXXXXXXXX от 08.07.2021 на 13 л. в 1 экз.

Председатель комиссии _____
подписано
(подпись)

Секретарь комиссии _____
подписано
(подпись)

Роцин С.Ю.
(фамилия, инициалы)

Лебедева М.С.
(фамилия, инициалы)



Департамент управления имуществом Ивановской области

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

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

от 12.04. 2021 г. № 345
(на № _____)

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

С.Ю. Рощину

пер. Пограничный, д.18
г. Иваново 153002

О направлении пояснений, связанных
с определением кадастровой стоимости

Уважаемый Сергей Юрьевич!

Государственное бюджетное учреждение Ивановской области «Центр кадастровой оценки» (далее – Учреждение) направляет пояснения, связанные с определением кадастровой стоимости земельных участков с кадастровыми номерами: 37:05:031612:909, 37:05:031612:27, 37:05:031068:2, 37:15:000000:111.

1. Земельный участок с кадастровым номером 37:05:031612:909, расположен по адресу: Ивановская область, Ивановский район, Коляновское сельское поселение, территория "Аэропортовская", 1 относится к категории земель промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земель для обеспечения космической деятельности, земель обороны, безопасности и земель иного специального назначения, вид разрешенного использования – воздушный транспорт (аэропорт гражданской авиации) (7.4).

Указанный земельный участок вошел в перечень земельных участков, 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 37:05:031612:909 был отнесен к группе 6.1 сегмента 6

«Производственная деятельность», расчет его стоимости проведен в рамках сравнительного подхода методом сравнения продаж.

Кадастровая стоимость земельного участка с кадастровым номером 37:05:031612:909 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 1 285 303,48 рубля.

2. Земельный участок с кадастровым номером 37:05:031612:27, расположен по адресу: Ивановская область, Ивановский район, Лежневское шоссе, дом 1/1 относится к категории земель промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земель для обеспечения космической деятельности, земель обороны, безопасности и земель иного специального назначения, вид разрешенного использования – под аэропорт гражданской авиации.

Указанный земельный участок вошел в перечень земельных участков, 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 земельный участок с кадастровым номером 37:05:031612:27 был отнесен к группе 6.1 сегмента 6 «Производственная деятельность», расчет его стоимости проведен в рамках сравнительного подхода методом сравнения продаж.

Кадастровая стоимость земельного участка с кадастровым номером 37:05:031612:27 определена в соответствии с Методическими указаниями и составляет 77 111 448,84 рублей.

3. Земельный участок с кадастровым номером 37:05:031068:2, расположен по адресу: Ивановская область, Ивановский район, в районе д. Ломы 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, 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 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 и составляет 53 611 952,23 рубля.

4. Земельный участок с кадастровым номером 37:15:000000:111, расположен по адресу: Ивановская область, Родниковский район, ГУППЗ "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.

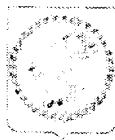
При определении кадастровой стоимости земельный участок с кадастровым номером 37:15:000000:111 был отнесен к группе 1.1 сегмента 1 «Сельскохозяйственное использование».

Кадастровая стоимость земельного участка с кадастровым номером 37:15:000000:111 определена в соответствии с Методическими указаниями и составляет 187 844 084,29 рубля.

И. о. директора



О.Е. Неборак



**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

« 15 » 04 2021 г.
на вх. №3903-02 от 02.07.2021

№ 5045-03

Секретарю комиссии
ГБУ Ивановской области
«Центр кадастровой оценки»
Лебедевой М.С.
commission@cko37.ru

Администрация Ивановского муниципального района рассмотрела Ваше обращение исх. № 344 от 02.07.2021 о проведении заседания Комиссии по рассмотрению заявления ООО «Центра Авиа» о переоценке кадастровой стоимости следующих земельных участков, предоставленных заявителю в аренду по договору аренды № 25-2019-юр от 05.11.2019:

- с кадастровым номером 37:05:031612:909, расположенного по адресу: Ивановская область, Ивановский район, Коляновское сельское поселение, территория «Аэропортовская», 1, с разрешенным использованием - «Воздушный транспорт (под аэропорт гражданской авиации) 7.4», площадью 9 216 кв.м;

- с кадастровым номером 37:05:031612:27, расположенного по адресу: Ивановская область, Ивановский район, Коляновское сельское поселение, Лежневское шоссе, дом 1/1, с разрешенным использованием - «под аэропорт гражданской авиации», площадью 690 106 кв.м.

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 земельными участками.

Глава Ивановского
муниципального района

С.В. Низов

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



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

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

« 13 » 04 2021 г.
на вх. № 4082-02 от 12.07.2021

№ 4985-03

Секретарю комиссии ГБУ Ивановской
области «Центр кадастровой оценки»
М.С. Лебедевой
commission@cko37.ru

Администрация Ивановского муниципального района, рассмотрев Ваше обращение от 12.07.2021 года исх. № 361 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.

Исполняющий обязанности Главы
Ивановского муниципального района

А.М. Клюенков

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



БИЗНЕСОЦЕНКА

ИНН 3703012446, ОГРН 1023701272649

РосБизнесОценка.рф

**ОТЗЫВ НА ЗАМЕЧАНИЯ КОМИССИИ ПО ОТЧЕТУ №А-14/2021 ОБ ОЦЕНКЕ
РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА С КАДАСТРОВЫМ
НОМЕРОМ 37:05:031068:2 ПРЕДСТАВЛЕННОГО В КОМИССИЮ ПО
РАССМОТРЕНИЮ СПОРОВ О РЕЗУЛЬТАТАХ ОПРЕДЕЛЕНИЯ КАДАСТРОВОЙ
СТОИМОСТИ.**

Г. КИНЕШМА

Замечание 1.1

- 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;

Исправлено на хорошую транспортную доступность.

Замечание 1.2

- 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 разделом 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»;

Исправлено «под индустриальную застройку» на «под рекреацию».

Замечание 1.3

- 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;

Исправлено для объекта оценки на хорошую транспортную доступность. Также, согласно Справочнику оценщика недвижимости – 2018. Земельные участки. Часть I. Лейфер Л.А. Нижний Новгород, 2018, с. 247,248, Транспортная доступность для объектов рекреации учитывается в корректировке на «близость к объектам, повышающим стоимость земельных участков».

Объект оценки имеет хорошую транспортную доступность, но не имеет крупных водных объектов, поэтому удельный коэффициент корректировки применяется по нижней границе расширенного диапазона значений равным 1,15 (обоснование есть в отчёте).

Объект-аналог 1 имеет хорошую транспортную доступность, асфальтированную дорогу, в непосредственной близости протекает река Волга, поэтому удельный коэффициент корректировки применяем равным 1,26, что соответствует среднему значению диапазона (обоснование есть в отчёте).

Объекты-аналоги 2 и 3 имеют удовлетворительную транспортную доступность, грунтовые подъездные пути, однако в непосредственной близости протекают крупные реки Вятка и Клязьма, поэтому удельный коэффициент корректировки применяем по нижней границе расширенного диапазона значений равным 1,15 (обоснование есть в отчёте).

Также в рамках метода распределения принято допущение, что корректировка на «близость к объектам, повышающим стоимость земельных участков» для земельных участков под рекреацию коррелирует с корректировками для объектов недвижимости рекреационного назначения. Объект оценки имеет хорошую транспортную доступность, но не имеют крупных водных объектов, поэтому удельный коэффициент корректировки применяем по нижней границе расширенного

диапазона значений равным 1,15. Объекты аналоги 1 и 2 имеют хорошую транспортную доступность, асфальтированную дорогу, в непосредственной близости располагаются крупные водные объекты, поэтому удельный коэффициент корректировки применяем равным 1,26, что соответствует среднему значению диапазона. Объект аналог 3 имеет удовлетворительную транспортную доступность, гравийную дорогу, но имеет рядом крупный водный объект – река Волга, поэтому удельный коэффициент корректировки применяем по нижней границе расширенного диапазона значений равным 1,15.

Замечание 1.4

указано в акте по грунтовой дорожке от здания до территории участка
 - 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:

Исправлено

цена, руб. ☐	☐	Информация о несоответствии среднерыночным значениям отсутствует ☐	Информация о несоответствии среднерыночным значениям отсутствует ☐	Информация о несоответствии среднерыночным значениям отсутствует ☐	Информация о несоответствии среднерыночным значениям отсутствует ☐
Условия аренды, ☐	☐	☐	0,00% ☐	0,00% ☐	0,00% ☐
Корректировка, % ☐	% ☐	☐	0,00% ☐	0,00% ☐	0,00% ☐
Корректировка, руб. ☐	руб. ☐	☐	0,00 ☐	0,00 ☐	0,00 ☐

Замечание 1.5

.....
 - 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://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. Кроме того, применение средней величины никак не обосновано в Отчете:

Согласно данным карты для земельных участков под объекты рекреации застройка земельного участка – объекта оценки достаточно плотная, и состояние зданий «не требует ремонта» для объектов рекреации хорошее, объект активно используется, помимо зданий имеются и спортивные площадки и иные объекты, поэтому применен коэффициент корректировки 0,23 что соответствует среднему значению диапазона. Замечание некорректно и является частным мнением, не имеющим обязательного характера.

Замечание 1.6

- 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:

Объект с кадастровым номером 43:38:260448:825 был снят с регистрационного учета в сентябре 2017 года. Согласно кадастровой карте, из данного участка были сформированы два новых участка с кадастровыми номерами 43:38:260448:2346 и 43:38:260448:2347 площадью 12370 кв.м и 10153 кв.м. Сумма площадей участков составляет 22523 кв.м, что соответствует площади участка указанного в объявлении.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных в Едином государственном реестре недвижимости объектах недвижимости	
Сведения об объектах недвижимости области недвижимости	
Объект недвижимости	
Дата №	Дата №
07.04.2017	
Кадастровый номер:	43:38:260448:825
Кадастровый номер:	43:38:260448
Дата прекращения кадастрового номера:	26.11.2016
Тип кадастровый государственный земельный участок:	земельный участок
адрес:	Курганская обл, р-н Курганский, с/п-т Гариновское
площадь:	12370 кв. м
категория земель, руб.:	12370 кв. м
информация о кадастровом номере и площади земельного участка области недвижимости:	земельный участок

Замечание 1.7

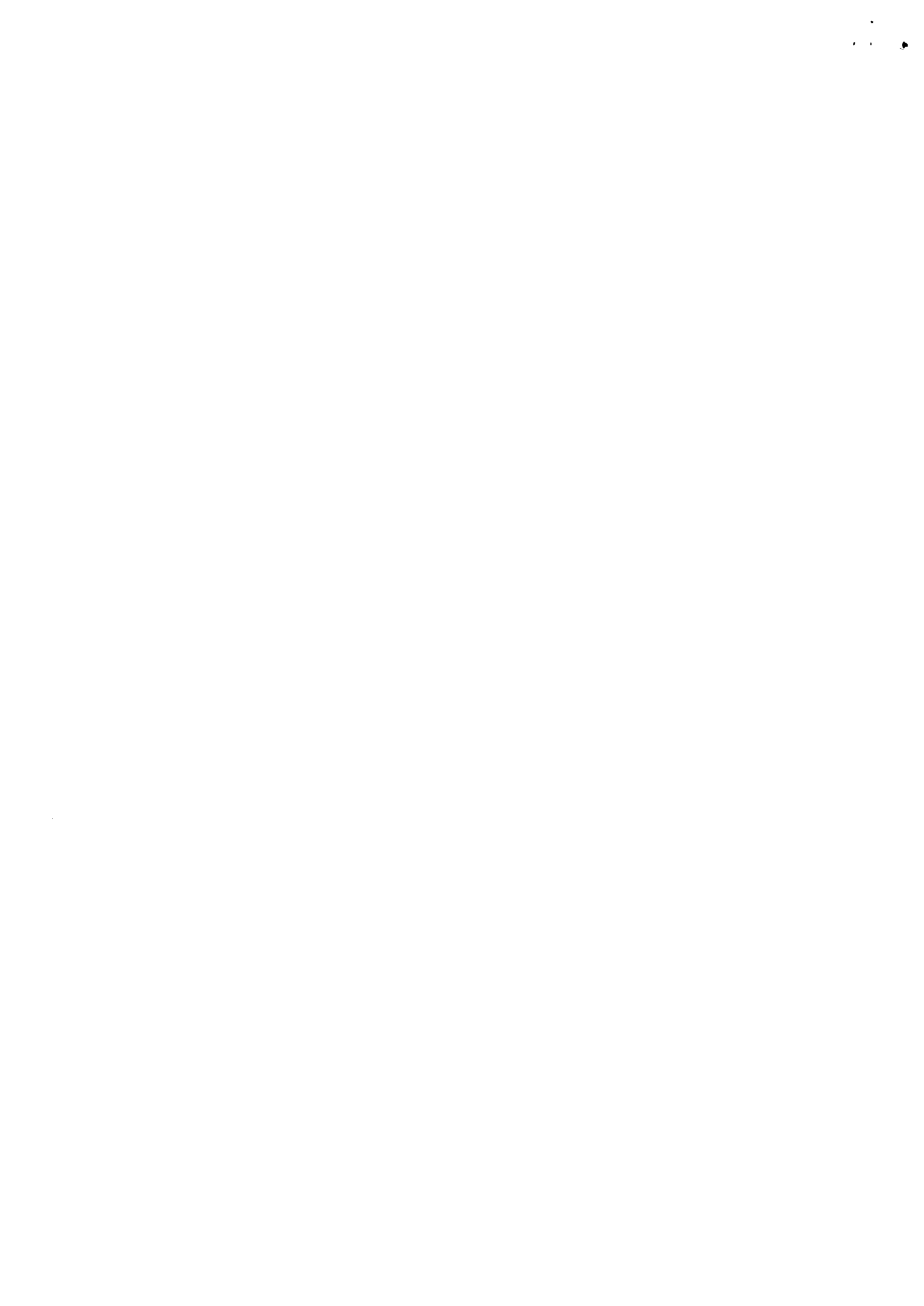
- на стр. 104-105 Отчета приложены скриншоты с ПКК, хотя кадастровый номер в объявлении отсутствует (нет подтверждения, что участок идентифицирован правильно):

В копии объявления указана площадь участка 10 000 кв.м. В районе д. Бельково расположен только один участок под рекреацию с площадью 10 000 кв.м. Таким образом участок идентифицирован верно.

Замечание 1.8

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

Согласно п. 11 ФСО 3 «В случае, если информация при опубликовании на сайте в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" не обеспечена свободным доступом на дату проведения оценки или после даты проведения оценки либо в будущем возможно изменение этой информации или адреса страницы, на которой она опубликована, либо используется информация, опубликованная не в общедоступном печатном издании, то к отчету об оценке должны быть приложены копии соответствующих материалов.» В приложении к отчету об оценке, на стр. 115 содержится копия используемых материалов с сайта <https://statielt.ru/>. Замечание некорректно и является частным мнением, не имеющим обязательного характера.



Замечание 2.1

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

5

- 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.

П. 22 ФСО №7 не содержит указания каков должен быть разброс цен. В отчете об оценке правильно и верно внесены все поправки и разброс цен после внесения всех поправок никак не может указывать на правильность или неправильность внесения поправок. Заключение что оценщик умышленно приводит цену к определенному результату слишком умозрительно и не соответствует действительности. Федеральный закон об оценочной деятельности и Федеральные стандарты оценки не регламентирует разброс цен аналогов, замечание некорректно и безосновательно, а также необоснованно затрагивает этические моменты деятельности оценщика, что категорически недопустимо.

Директор ООО «БизнесОценка»



Коновалов О.А.



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

от заявителя

действующего по доверенности от [illegible]

Пояснения в комиссию

По поводу ранее представленных замечаний к отчету об оценке земельного участка, кадастровый номер 37:15:000000:111, общей площадью 56 602 707,00 кв.м, расположенного по адресу: Ивановская область, Родниковский район, ГУППЗ «Светоч», хочу пояснить следующее.

1) Замечание по аналогу №2

Продаем землю с/х назначения, 20 га, Кинешма

500 000 Р

Цена 1 га 25 000 Р

Безналичный перевод на расчетный счет

Дополнить объявление



2 июня 2019

Обновлено 20 июня

Оформление: Демонстрация, Видео, PDF



Арам
Собственник
+7 (960) 508-77-99
Соборите продажу, что Вы нашли
объявления на портале moe.ru
Пожалуйста, не забывайте про
уведомления по электронной почте
и в социальных сетях



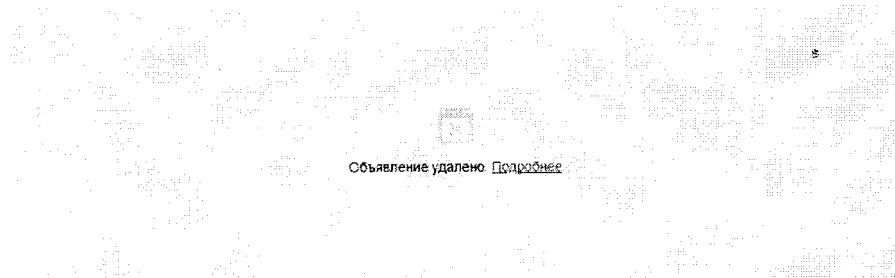
132 (1001)
Ивановская область
Министерство имущественных отношений
Ивановской области
Информация ФУИ-1446-21
08. 07 21

С/Х назначения в продажу

Цена:	500 000 Р	Площадь участка:	20 га
Цена за га:	25 000 Р	Дата публикации:	2 июня 2019
Комиссия агенту:	без комиссии	Дата обновления:	23 июня
Тип объекта:	с/х назначения	ID:	682-862-513-4
Тип объявления:	вторичка		

Описание

Продам участки на реке Волга-Елчоть, 6 участков, 2 из них на берегу, остальные 100 метров от берега, все они находятся на трассе Кинешма-Киреевск. Подходят для бизнеса. Гостиница, ферма, рыбачьи домики и т.д. Целиковая поля, из трех участков-общая площадь 13 гектаров, очень подходит для домиков, напротив деревня Елчоть. Участки можно продать по отдельности. Все куски разные по ценам, дальше от берега-подешевле, цены договорные. Возможен обмен.



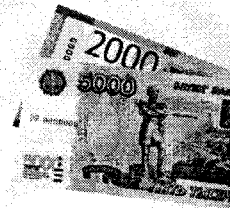
Объявление удалено [Подробнее](#)

Информация

Продам земельный участок площадью 2000 соток, Ивановская область, цена 500 000 руб
Найти схожие объявления вы можете в разделе «[Земельные участки](#)» портала недвижимости Move.ru.

до 30 000 Р под 0%

Получить деньги



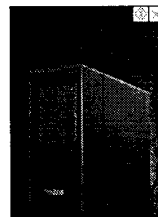
ЦБ РФ

USD 72.33 Р -0.34 Р ▼

EUR 86.33 Р -0.39 Р ▼

BITCOIN

BTC 2418753 Р 2131 Р ▲



По данному аналогу площадь уточнена по указанному номеру телефона в объявлении.

Площадь, предлагаемая к продаже 20Га, стоимость от изменения площади не меняется. В шапке объявления указана стоимость за 1 Га – 25000 руб.

Оценщик в качестве аналога использует конкретное предложение о продаже с указанной конкретной площадью 20Га. Дополнительные тексты продавца о возможности продажи участка разными кусками не подкреплены конкретным предложением о продаже с конкретными параметрами площадей и стоимостей. Помимо прочего в шапке объявления указана конкретная стоимость 1Га, без привязки к площади участка.

В ходе телефонного разговора с продавцом было выяснено, что стоимость всей площади участка 20Га составляет 500 000руб. Требование ФСО №3 пункт 5 выполнено. Информация, приведенная в отчете об оценке, подтверждена скрин-шотом, в котором указана конкретная цена и конкретная площадь предлагаемого объекта. Оценщик провел опрос и убедился в актуальности данного предложения. Контактная информация интернет-источника доступна, что позволяет проверить информацию любому пользователю данного отчета.

2) Замечание по составу объекта оценки.

Оцениваемый земельный участок не имеет составных частей. Объектом оценки является земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: Для ведения сельскохозяйственного производства, кадастровый номер 37:15:000000:111, площадь 56 602 707,00кв.м., адрес: Ивановская обл., Родниковский район, ГУППЗ «Светоч»

3) Замечание по Описанию земельного участка

Описание земельного участка выполнено в соответствии с **ФЕДЕРАЛЬНЫМ СТАНДАРТОМ ОЦЕНКИ «ТРЕБОВАНИЯ К ОТЧЕТУ ОБ ОЦЕНКЕ (ФСО N 3)»**, раздел III.

Требования к содержанию отчета об оценке, пункт 8:

...В отчете об оценке должны быть указаны дата составления отчета и его номер. Вне зависимости от вида объекта оценки в отчете об оценке должны содержаться следующие сведения:

...

ж) описание объекта оценки с указанием перечня документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки, а в отношении объекта оценки, принадлежащего юридическому лицу, - также реквизиты юридического лица (в том числе полное и (в случае, если имеется) сокращенное наименование, дата государственной регистрации, основной государственный регистрационный номер) и балансовая стоимость данного объекта оценки (при наличии);
Ниже представлен скриншот из отчета об оценке:

5. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ ПЕРЕЧНЯ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки:

1. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о кадастровой стоимости объекта недвижимости №КУВИ-002/2021-34486717 от 08.04.2021г.

2. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 19.03.2021г. (кад.номер 37:15:030225:558)

3. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 19.03.2021г. (кад.номер 37:15:030225:559)

4. Свидетельство о гос. регистрации права 37-С/С №202848 от 28.08.2012г.

6.1. Количественные и качественные характеристики объекта оценки

6.1.1. Сведения об имущественных правах на оцениваемый объект

Постоянное (бессрочное) пользование. Правообладатель – Смирнов Сергей Михайлович (Свидетельство о гос. регистрации права 37-С/С №202848 от 28.08.2012г.)

6.1.2. Сведения об обременениях, связанных с объектом оценки

На дату оценки обременений по данному объекту не зарегистрировано.

6.1.3. Сведения о физических свойствах объекта оценки

6.1.3.1 Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в объект оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки.

Таблица 1

Местоположение объекта оценки	
Расположение участка	Земельный участок расположен в Родниковском районе, ГУПЗ «Светоч», граничит с г. Родники и прочими населенными пунктами
Расстояние до автомагистрали	В непосредственной близости
Расстояние до областного центра	Около 55 км
Общая характеристика земельного участка	
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения
Разрешенное использование	Для ведения сельскохозяйственного производства
Текущее использование	Для ведения сельскохозяйственного производства
Площадь участка, кв.м	56 602 707,00
Кадастровый номер	37:15:000000:111
Кадастровая стоимость участка	187844084,29 руб. (выписка из Единого государственного реестра недвижимости о кадастровой стоимости объекта недвижимости № КУВИ-002/2021-34486717 от 08.04.2021г.)
Местоположение	Ивановская обл., Родниковский район, ГУПЗ «Светоч»
Балансовая стоимость, руб.	Отсутствует (отсутствие балансовой стоимости не влияет на итоговый результат оценки)
Информация об износе объекта оценки	Земельный участок не подвержен износу
Информация об устареваниях объекта оценки	Земельный участок не подвержен устареванию
Наличие коммуникаций	отсутствуют
Рельеф местности	равнина (данные визуального осмотра)
Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки	объект оценки не имеет элементов

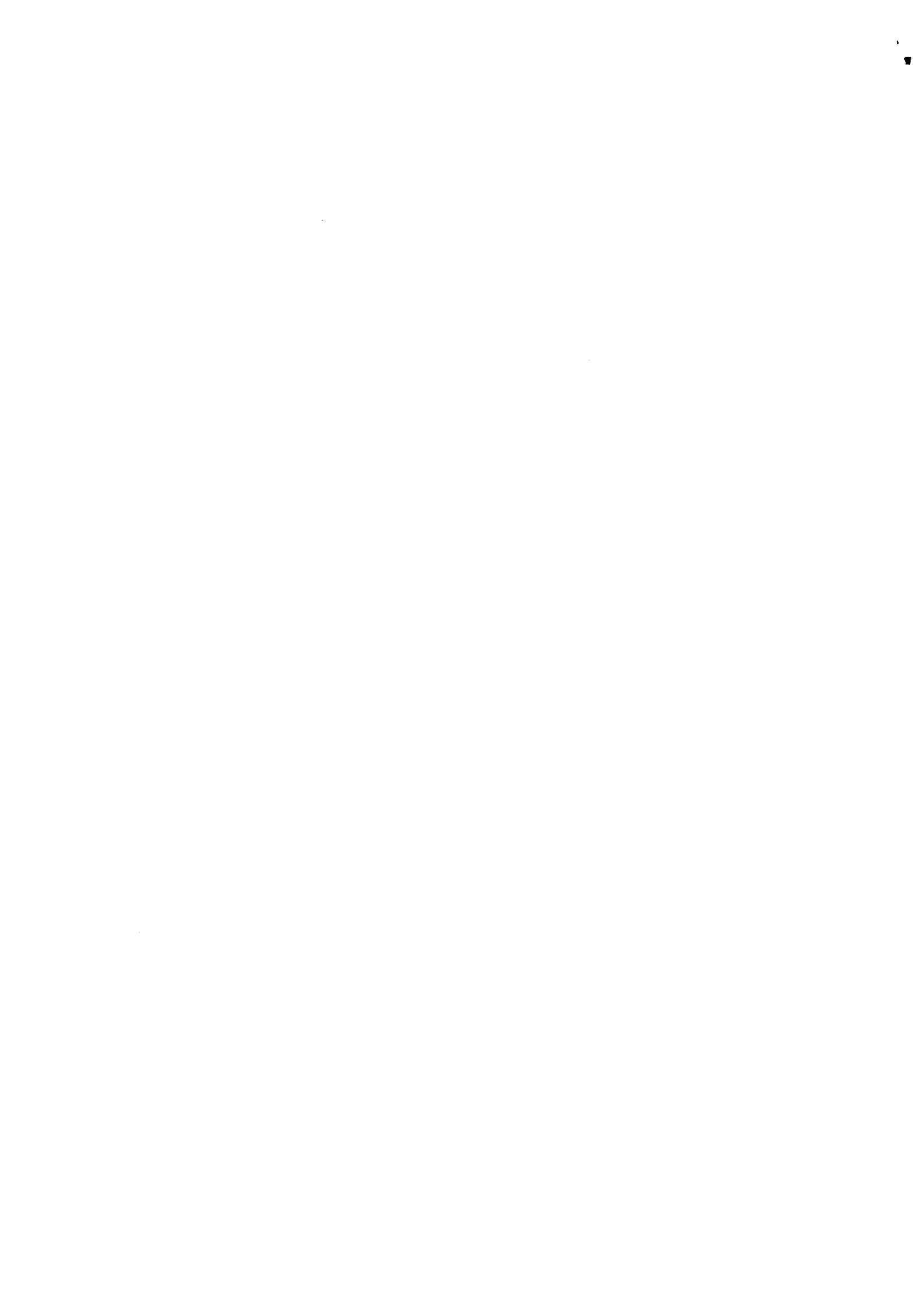


Рис. 1 Местоположение земельного участка на карте Ивановской обл.

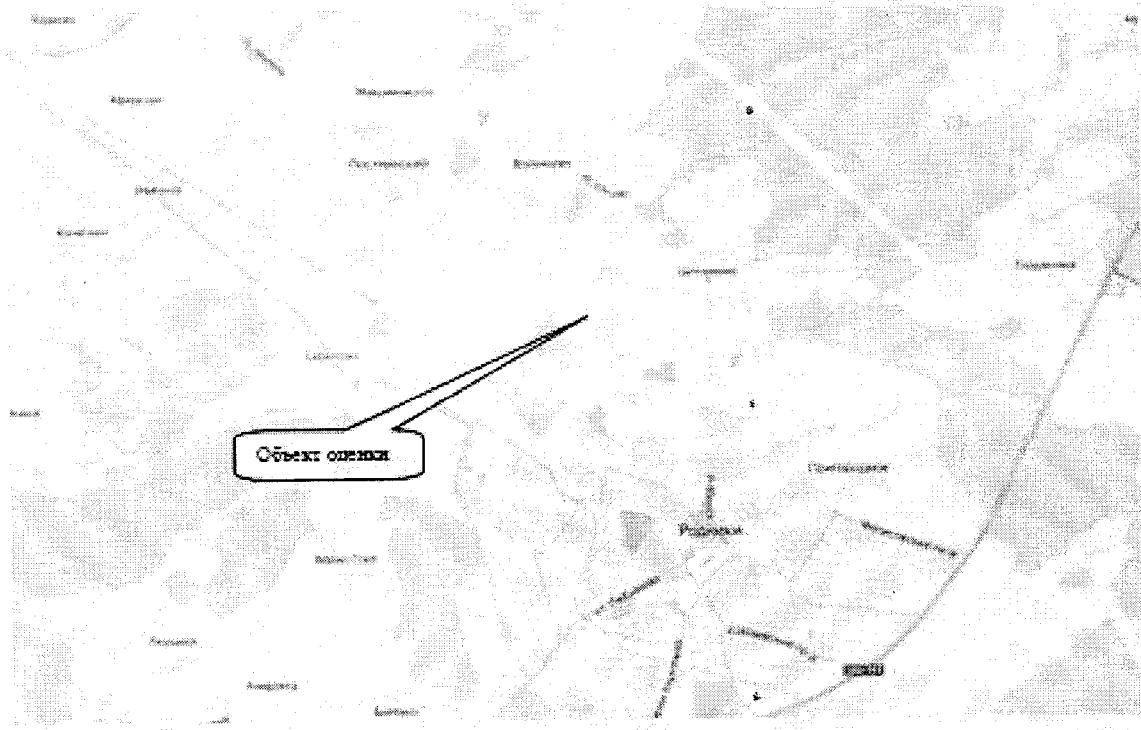


Рис. 2. Фотосъемка земельного участка со спутника

Оценщик привел перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки, привел характеристики по местоположению и выполнил общую характеристику по всем ключевым показателям участка.

Федеральные стандарты оценки и закон об оценочной деятельности РФ не регламентирует порядок описания земельного участка по конкретным параметрам, перечисленным в замечаниях. Описание объекта оценки производится по усмотрению Оценщика.

В соответствии с ФСО "ТРЕБОВАНИЯ К ОТЧЕТУ ОБ ОЦЕНКЕ (ФСО N 3)" пункт 5...

При составлении отчета об оценке оценщик должен придерживаться следующих принципов:

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



- информация, приведенная в отчете об оценке, существенным образом влияющая на стоимость объекта оценки, должна быть подтверждена;
- содержание отчета об оценке не должно вводить в заблуждение заказчика оценки и иных заинтересованных лиц (пользователи отчета об оценке), а также не должно допускать неоднозначного толкования полученных результатов.

В отчете об оценке изложена информация, существенная с точки зрения оценщика для определения стоимости объекта оценки, согласно ФСО №3. Те параметры участка, которые указаны в замечаниях, не влияют существенным образом на стоимость, поскольку оценка произведена для установления кадастровой стоимости земельного участка равной рыночной и внесения изменений в единый государственный реестр недвижимости. При определении кадастровой стоимости оцениваемого земельного участка перечисленные в замечаниях показатели не использовались.

Соответственно, можно сделать вывод о том, что замечание несет сугубо субъективное мнение, основанное исключительно на личном профессиональном опыте.

Замечание по корректировкам на стр. 39.

Все корректировки проверены и пересчитаны Оценщиком, расчеты верные. Доказательств, подтверждающих неверность корректировок, Оценщику не предоставлено.

Дата оценки 25.01.2021г. На эту дату существует множество актуальных сборников Справочника оценщика недвижимости по земельным участкам – 2016, 2017, 2018, 2019, 2020гг. Выход свежего сборника в редакцию не отменяет* актуальность предыдущего. Все сборники разные, содержат разный перечень корректировок и разный перечень участков по видам разрешенного использования. Так же данные сборники существуют под редакцией разных авторов – Лейфер, Яскевич, Мисовец и т.д...

Указанный в замечаниях сборник, не является обязательным для Оценщика.

В данном случае Оценщик использовал тот Справочник, который содержит всю необходимую и актуальную информацию для определения стоимости оцениваемого участка.

Согласно Федеральному стандарту оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», раздел VII. Подходы к оценке:

...

е) для сравнения объекта оценки с другими объектами недвижимости, с которыми были совершены сделки или которые представлены на рынке для их совершения, обычно используются следующие элементы сравнения:

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
- условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
- условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
- вид использования и (или) зонирование;
- местоположение объекта;
- физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики;
- экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
- наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;



- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость;

Оценщик ввел корректировки в соответствии с ФСО №7, применив те рекомендованные корректировки, которые применимы к оцениваемому участку и являются существенными в определении рыночной стоимости.

Кроме того, по применяемым в расчетах аналогам отсутствует информация по данным элементам, указанным в замечаниях. Оценщику не предоставляется возможным провести сравнение по тем параметрам, по которым нет информации. Следовательно, данные показатели являются излишними, информация по ним не может быть подтверждена. А применение информации, приведенной в отчете об оценке без подтверждения, является нарушением ФСО №3, пункт 5.

Таким образом, требование по поводу того, что корректировки должны быть выполнены по тем элементам, которые перечислены в замечаниях, не обоснованно и не подкреплено ссылками на стандарты и закон об оценочной деятельности. Отсюда следует вывод о том, что данное замечание несет сугубо субъективное мнение, основанное исключительно на личном профессиональном опыте.

4) Замечание по аналогу №2

Продаем землю с/х назначения, 20 га, Кинешма

500 000 ₽ цена за га
25 000 ₽ Кинешмский окр. г. Кинешма
полный адрес:

★ Добавить в избранное

руб дол евро



2 июня 2019

675 (+4 за сегодня)

Обновлено 20 июня

Показывать

Заметка

Печать

PDF



Арам
Собственник
+7 (960) 508-77-99
Сообщите продавцу, что Вы нашли
объявление на портале moche.li
Гарантируем деньги только при
прямом обращении покупателя с
официальными документами
покупателя на личный расчетный счет.



С/Х назначения в продажу

Цена:	500 000 Р	Площадь участка:	20 га
Цена за га:	25 000 Р	Дата публикации:	2 июня 2019
Комиссия агенту:	без комиссии	Дата обновления:	29 июня
Тип объекта:	с/х назначения	ID:	682-362-513-4
Тип объявления:	вторичка		

Описание

Продам участки на реке Волга-Елноть, 6 участков, 2 из них на берегу, остальные 100 метров от берега, все они находятся на трассе Кинешма-Курьевец. Подходят для бизнеса, Гостиница, ферма, рыбацкие домики и т.д. Целиковая поля, из трех участков-общая площадь 18 гектаров, очень подходит для домиков, напротив деревня Елноть. Участки можно продать по отдельности. Все куски разные по ценам, дальше от берега-подешевле, цены договорные. Возможен обмен.

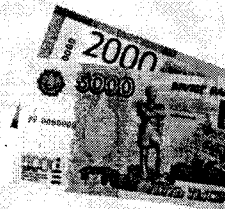
Объявление удалено [Подробнее](#)

Информация

Продам земельный участок площадью 2000 соток, Ивановская область, цена 500 000 руб.
Найти схожие объявления вы можете в разделе «Земельные участки» портала недвижимости Move.ru.

до 30 000 Р под 0%

Получить деньги



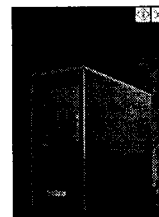
ЦБ РФ

USD 72.33 Р -0.34 Р ▼

EUR 86.33 Р -0.39 Р ▼

BITCOIN

BTC 2418753 Р 2131 Р ▲



По данному аналогу площадь уточнена по указанному номеру телефона в объявлении. Площадь, предлагаемая к продаже 20Га, стоимость от изменения площади не меняется. В шапке объявления указана стоимость за 1 Га – 25000 руб.

Оценщик в качестве аналога использует конкретное предложение о продаже с указанной конкретной площадью 20Га. Дополнительные тексты продавца о возможности продажи участка разными кусками не подкреплены конкретным предложением о продаже с конкретными параметрами площадей и стоимостей. Помимо прочего в шапке объявления указана конкретная стоимость 1Га, без привязки к площади участка.

В ходе телефонного разговора с продавцом было выяснено, что стоимость всей площади участка 20Га составляет 500 000руб. Требование ФСО №3 пункт 5 выполнено. Информация, приведенная в отчете об оценке, подтверждена скрин-шотом, в котором указана конкретная цена и конкретная площадь предлагаемого объекта. Оценщик провел опрос и убедился в актуальности данного предложения. Контактная информация интернет-источника доступна, что позволяет проверить информацию любому пользователю данного отчета.

5) Замечание по составу объекта оценки.

Оцениваемый земельный участок не имеет составных частей. Объектом оценки является земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: Для ведения сельскохозяйственного производства, кадастровый номер 37:15:000000:111, площадь 56 602 707,00кв.м., адрес: Ивановская обл., Родниковский район, ГУППЗ «Светоч»



б) Замечание по Описанию земельного участка

Описание земельного участка выполнено в соответствии с ФЕДЕРАЛЬНЫМ СТАНДАРТОМ ОЦЕНКИ «ТРЕБОВАНИЯ К ОТЧЕТУ ОБ ОЦЕНКЕ (ФСО N 3)», раздел III. Требования к содержанию отчета об оценке, пункт 8:

...В отчете об оценке должны быть указаны дата составления отчета и его номер. Вне зависимости от вида объекта оценки в отчете об оценке должны содержаться следующие сведения:

...

ж) описание объекта оценки с указанием перечня документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки, а в отношении объекта оценки, принадлежащего юридическому лицу, - также реквизиты юридического лица (в том числе полное и (в случае, если имеется) сокращенное наименование, дата государственной регистрации, основной государственный регистрационный номер) и балансовая стоимость данного объекта оценки (при наличии);
Ниже представлен скриншот из отчета об оценке:

§. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ ПЕРЕЧНЯ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЪЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки:

1. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о кадастровой стоимости объекта недвижимости №КУВИ-002/2021-34486717 от 08.04.2021г.

2. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 19.03.2021г. (кад.номер 37:15:030225:558)

3. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 19.03.2021г. (кад.номер 37:15:030225:559)

4. Свидетельство о гос. регистрации права 37-СС №202848 от 28.08.2012г.

6.1. Количественные и качественные характеристики объекта оценки

6.1.1. Сведения об имущественных правах на оцениваемый объект

Постоянное (бессрочное) пользование. Правообладатель – Смирнов Сергей Михайлович (Свидетельство о гос. регистрации права 37-СС №202848 от 28.08.2012г.)

6.1.2. Сведения об обременениях, связанных с объектом оценки

На дату оценки обременений по данному объекту не зарегистрировано.

6.1.3. Сведения о физических свойствах объекта оценки

6.1.3.1 Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в объект оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки.

Таблица 1

Местоположение объекта оценки	
Расположение участка	Земельный участок расположен в Родниковском районе, ГУПЗ «Светоч», граничит с г. Родники и прочими населенными пунктами
Расстояние до автомагистрали	В непосредственной близости
Расстояние до областного центра	Около 55 км
Общая характеристика земельного участка	
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения
Разрешенное использование	Для ведения сельскохозяйственного производства
Текущее использование	Для ведения сельскохозяйственного производства
Площадь участка, кв.м	56 602 707,00
Кадастровый номер	37:15:000000:111
Кадастровая стоимость участка	187844084,29 руб. (выписка из Единого государственного реестра недвижимости о кадастровой стоимости объекта недвижимости № КУВИ-002/2021-34486717 от 08.04.2021г.)
Местоположение	Ивановская обл., Родниковский район, ГУПЗ «Светоч»
Балансовая стоимость, руб.	Отсутствует (отсутствия балансовой стоимости не влияет на итоговый результат оценки)
Информация об износе объекта оценки	Земельный участок не подвержен износу
Информация об устареваниях объекта оценки	Земельный участок не подвержен устареванию
Наличие коммуникаций	отсутствуют
Рельеф местности	равнина (данные визуального осмотра)
Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки	объект оценки не имеет элементов



Рис. 1 Местоположение земельного участка на карте Ивановской обл.

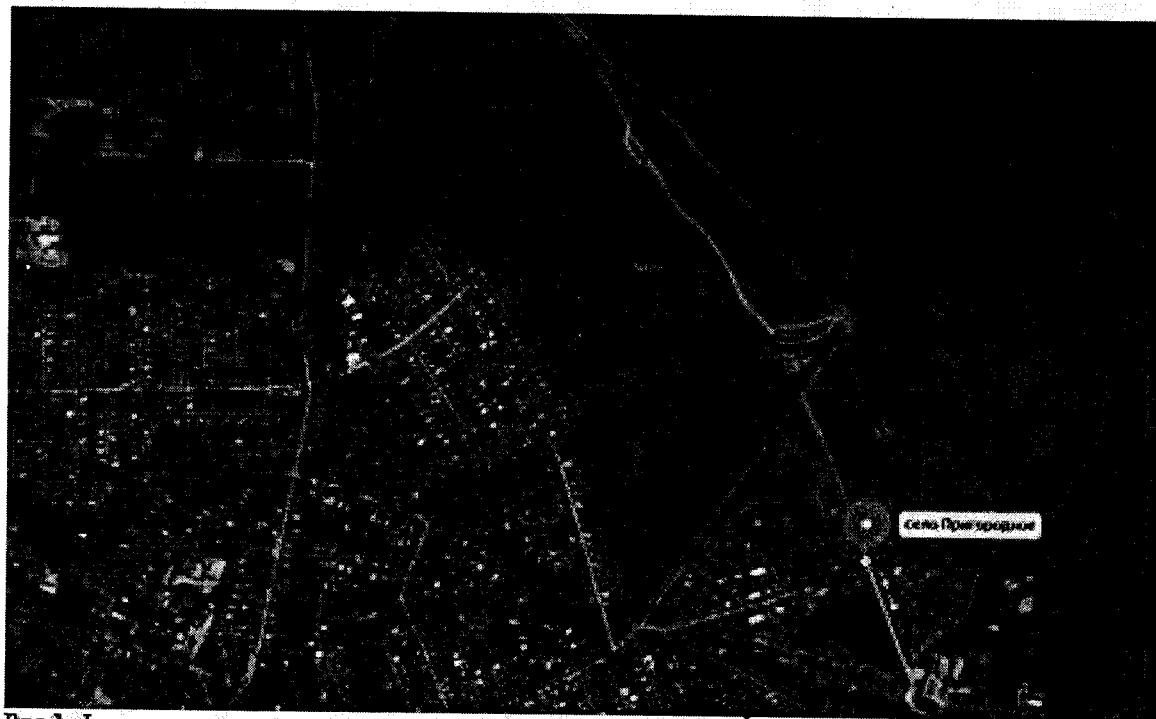
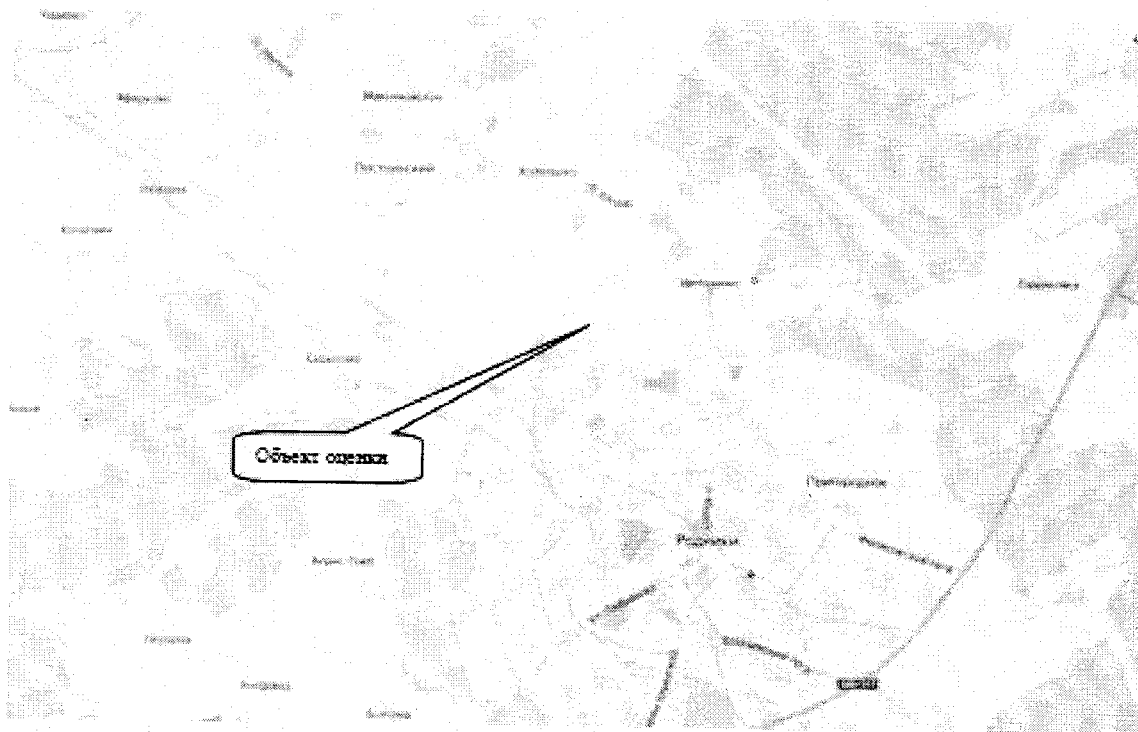


Рис. 2. Фотосъемка земельного участка со спутника

Оценщик привел перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки, привел характеристики по местоположению и выполнил общую характеристику по всем ключевым показателям участка.

Федеральные стандарты оценки и закон об оценочной деятельности РФ не регламентирует порядок описания земельного участка по конкретным параметрам, перечисленным в замечаниях. Описание объекта оценки производится по усмотрению Оценщика.

В соответствии с ФСО "ТРЕБОВАНИЯ К ОТЧЕТУ ОБ ОЦЕНКЕ (ФСО N 3)" пункт 5...

При составлении отчета об оценке оценщик должен придерживаться следующих принципов:

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

- информация, приведенная в отчете об оценке, существенным образом влияющая на стоимость объекта оценки, должна быть подтверждена;
- содержание отчета об оценке не должно вводить в заблуждение заказчика оценки и иных заинтересованных лиц (пользователи отчета об оценке), а также не должно допускать неоднозначного толкования полученных результатов.

В отчете об оценке изложена информация, существенная с точки зрения оценщика для определения стоимости объекта оценки, согласно ФСО №3. Те параметры участка, которые указаны в замечаниях, не влияют существенным образом на стоимость, поскольку оценка произведена для установления кадастровой стоимости земельного участка равной рыночной и внесения изменений в единый государственный реестр недвижимости. При определении кадастровой стоимости оцениваемого земельного участка перечисленные в замечаниях показатели не использовались.

Соответственно, можно сделать вывод о том, что замечание несет сугубо субъективное мнение, основанное исключительно на личном профессиональном опыте.

Замечание по корректировкам на стр. 39.

Все корректировки проверены и пересчитаны Оценщиком, расчеты верные. Доказательств, подтверждающих неверность корректировок, Оценщику не предоставлено.

Дата оценки 25.01.2021г. На эту дату существует множество актуальных сборников Справочника оценщика недвижимости по земельным участкам – 2016, 2017, 2018, 2019, 2020гг. Выход свежего сборника в редакцию не отменяет актуальность предыдущего. Все сборники разные, содержат разный перечень корректировок и разный перечень участков по видам разрешенного использования. Так же данные сборники существуют под редакцией разных авторов – Лейфер, Яскевич, Мисовец и т.д...

Указанный в замечаниях сборник, не является обязательным для Оценщика.

В данном случае Оценщик использовал тот Справочник, который содержит всю необходимую и актуальную информацию для определения стоимости оцениваемого участка.

Согласно Федеральному стандарту оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», раздел VII. Подходы к оценке:

...

е) для сравнения объекта оценки с другими объектами недвижимости, с которыми были совершены сделки или которые представлены на рынке для их совершения, обычно используются следующие элементы сравнения:

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
- условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
- условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
- вид использования и (или) зонирование;
- местоположение объекта;
- физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики;
- экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
- наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;

- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость;

Оценщик ввел корректировки в соответствии с ФСО №7, применив те рекомендованные корректировки, которые применимы к оцениваемому участку и являются существенными в определении рыночной стоимости.

Кроме того, по применяемым в расчетах аналогам отсутствует информация по данным элементам, указанным в замечаниях. Оценщику не предоставляется возможным провести сравнение по тем параметрам, по которым нет информации. Следовательно, данные показатели являются излишними, информация по ним не может быть подтверждена. А применение информации, приведенной в отчете об оценке без подтверждения, является нарушением ФСО №3, пункт 5.

Таким образом, требование по поводу того, что корректировки должны быть выполнены по тем элементам, которые перечислены в замечаниях, не обоснованно и не подкреплено ссылками на стандарты и закон об оценочной деятельности. Отсюда следует вывод о том, что данное замечание несет сугубо субъективное мнение, основанное исключительно на личном профессиональном опыте.

Дата:

28.07.2021

Подпись:

