



## 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 № 2

**Дата проведения:** 28.02.2023

**Время проведения:** 14.30 ч.

**Место проведения:** с использованием видеоконференцсвязи.

**Присутствовали:**

**Председатель Комиссии:**

**Рошин Сергей Юрьевич** - начальник Департамента управления имуществом Ивановской области.

**Заместитель председателя Комиссии:**

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

**Члены Комиссии:**

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

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

**Секретарь Комиссии:**

**Низкошапка Максим Константинович** – государственный кадастровый оценщик ГБУ ИО «Центр кадастровой оценки».

На заседании присутствует 4 члена Комиссии, таким образом, явка составляет 50%. Кворум имеется. Самоотводов не заявлено. Председателем Комиссии заседание объявляется открытым.

**Повестка заседания:**

1. Рассмотрение заявления от 13.02.2023 № ДУИ-502-23

по доверенности от имени , по

основанию установления в отношении объекта недвижимости – земельного участка с кадастровым номером 37:24:010128:6, расположенного по адресу: Ивановская область, г. Иваново, ул. Колотилова, д. 62, его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую установлена его кадастровая стоимость;

2. Рассмотрение заявление от 14.02.2023 № ДУИ-520-23 [REDACTED], по основанию установления в отношении объекта недвижимости – земельного участка с кадастровым номером 37:24:040928:61, расположенного по адресу: Ивановская область, г. Иваново, ул. Станкостроителей, д. 3, его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую установлена его кадастровая стоимость.

### **Вопрос 1:**

#### **Рассмотрели:**

Заявитель	[REDACTED]
Основание	- установление в отношении объекта недвижимости земельного участка с кадастровым номером 37:24:010128:6 кадастровой стоимости в размере рыночной 7 363 000 рублей
Объект недвижимости (кадастровый номер, местоположение/адрес)	- земельный участок с кадастровым номером 37:24:010128:6, адрес: Ивановская область, г. Иваново, ул. Колотилова, д. 62
Кадастровая стоимость, руб.	11 150 786,28

#### **Представлены пояснения:**

ГБУ ИО «Центр кадастровой оценки» письмом от 17.02.2023 № 107 представило письменные пояснения, связанные с определением кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 37:24:010128:6 (приложение к настоящему протоколу).

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

#### **Голосовали:**

По вопросу определения кадастровой стоимости объекта недвижимости – земельному участку с кадастровым номером 37:24:010128:6 в размере его рыночной стоимости:

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

Решение принято в пользу заявителя.

## По результатам рассмотрения заявления Комиссия РЕШИЛА:

Определить кадастровую стоимость объекта недвижимости – земельного участка с кадастровым номером 37:24:010128:6, расположенного по адресу: Ивановская область, г. Иваново, ул. Колотилова, д. 62, в размере его рыночной стоимости 7 363 000 рублей, установленной в отчете об оценке от 13.02.2023 № 16/02-23.

### **Вопрос 2:**

#### **Рассмотрели:**

Заявитель	
Основание	- установление в отношении объекта недвижимости земельного участка с кадастровым номером 37:24:040928:61 кадастровой стоимости в размере рыночной 7 968 000,00 рублей
Объект недвижимости (кадастровый номер, местоположение/адрес)	- земельный участок с кадастровым номером 37:24:040928:61, адрес: Ивановская область, г. Иваново, ул. Станкостроителей, д. 3
Кадастровая стоимость, руб.	21 535 946,64

#### **Представлены пояснения:**

ГБУ ИО «Центр кадастровой оценки» письмом от 17.02.2023 № 107 представило письменные пояснения, связанные с определением кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 37:24:040928:61 (приложение к настоящему протоколу).

#### **Слушали:**

##### **Секретаря комиссии Низкошапка М.К.:**

Поступили замечания от члена комиссии Ивановой О.В.:

1. Нарушено требование ст. 3 п.2. Федерального стандарта оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утв. приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 №200: «цель оценки, которая должна быть установлена однозначно для определения предпосылок стоимости, в частности цель оценки должна сопровождаться указанием ссылок на конкретные положения нормативных правовых актов Российской Федерации, в связи с которыми возникла необходимость проведения оценки (если применимо)». В отчете об оценке (стр.3 отчета) цель оценки не конкретизирована;

2. В разделе 6 «Стандарты оценки и методические рекомендации» отчета об оценке (стр.7 отчета) указаны стандарты и правила оценочной деятельности саморегулирующей организации оценщиков, членом которой является Оценщик, в редакции 2017 года, утратившие актуальность:

Оценщику, с учетом его членства в СРО, в период проведения оценки и составления отчета об оценке (февраль 2023 года) следовало руководствоваться актуализированными стандартами и правилами оценочной деятельности Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет», утвержденных Советом Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков

«Экспертный совет» в редакции 2022 года (Протокол № 60/2022 от «07» ноября 2022г.), информация о которых размещена на сайте СРО;

3. В отчете об оценке, в качестве источника данных и обоснования проведенных расчетов стоимости объекта оценки (корректировок), используется Справочник оценщика недвижимости-2020. Под ред. Л.А. Лейфера, г. Нижний Новгород, 2020, указанный в разделе 6 «Стандарты оценки и методические рекомендации» отчета об оценке (стр.7 отчета):

Однако, на дату проведения оценки (01 января 2022 года), в период проведения оценки (февраль 2023 года) оценщику следовало использовать более поздние издания указанного справочника оценщика недвижимости (под ред. Л.А. Лейфера), изданные в 2022 году и доступные оценщику в период проведения оценки:

Данные справочники оценщика недвижимости, как указано издателем, составлены по состоянию на 2021 год и, следовательно, более точно отражают характеристики рынка на дату оценки (01 января 2022 года);

4. В расчете стоимости объекта оценки, при проведении корректировки цен объектов-аналогов по фактору масштаба (площадь участков), оценщик использует матрицы корректирующих коэффициентов:

Использование приведенной в справочнике оценщика недвижимости под редакцией Лейфера Л.А. формулы (1), для корректирования цен объектов-аналогов, резко отличающихся от объекта оценки по площади, могло бы дать более точный результат стоимости.

Корректировку можно определить по следующей формуле:

$$K_{\text{масштаб}} = \left( \frac{S_{\text{об}}}{S_{\text{ан}} \right)^k \quad (1)$$

где:

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

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

$k$  – коэффициент торможения

Поступили замечания от члена комиссии Зайцевой О.О.:

В соответствии со ст. 11 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», отчет не должен допускать неоднозначное толкование или вводить в заблуждение.

В нарушение указанной нормы:

- на стр. 34 Отчета указана дата оценки 09.11.2021, тогда как правильная дата оценки 01.01.2022;

- на стр. 37 в Таблице 7 Отчета корректировка на условия рынка по объекту-аналогу №1 указана в размере 1, а на стр. 34 согласно калькулятора инфляции, корректировка на условия рынка составила 2,92;

- на стр. 35 Отчета оценщик отказывается от применения корректировки на местоположение в отношении всех аналогов. Тогда как, объект оценки расположен

в областном центре (г. Иваново), а объект-аналог №3 - в населенном пункте в ближайшей окрестности областного центра (д. Игнатово), в связи с чем, следуя матрице коэффициентов, корректировка составит +1,23.

**Голосовали:**

По вопросу определения кадастровой стоимости объекта недвижимости – земельного участка с кадастровым номером 37:24:040928:61 в размере его рыночной стоимости:

Рощин Сергей Юрьевич	Нет
Астраханцев Геннадий Викторович	Нет
Зайцева Ольга Олеговна	Нет
Фабрициев Сергей Алексеевич	Нет

Решение принято большинством голосов.

**По результатам рассмотрения заявления Комиссия РЕШИЛА:**

Отклонить заявление [REDACTED] об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости объекта недвижимости – земельного участка с кадастровым номером 37:24:040928:61, расположенного по адресу: Ивановская область, г. Иваново, ул. Станкостроителей, д. 3.

Заседание Комиссии объявлено закрытым.

Приложение:

1. Пояснения ГБУ ИО «Центр кадастровой оценки» от 17.02.2023 № 107 на 2 л. в 1 экз.;
2. Справка о замечаниях к отчету об оценке от 13.02.2023 № 17/02-23 члена комиссии Ивановой О.В. на 6 л. в 1 экз.;
3. Письмо Заместителя главы Администрации города Иваново А.В. Наумова от 27.02.2023 № 01-06/5-1737;
4. Письмо Заместителя главы Администрации города Иваново А.В. Наумова от 27.02.2023 № 01-06/5-1736;
5. Справка о замечаниях к отчету об оценке от 13.02.2023 № 17/02-23 члена комиссии Зайцевой О.О. на 1 л. в 1 экз.

Председатель комиссии \_\_\_\_\_

(подпись)

Рощин С.Ю.

(фамилия, инициалы)

Секретарь комиссии \_\_\_\_\_

(подпись)

Низкошапка М.К.

(фамилия, инициалы)



№ 107

Департамент управления имуществом Ивановской области

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

153012, г. Иваново, ул. Суворова, 44, кабинет 32, тел. (4932) 26-10-50, E-mail: [eko@eko37.ru](mailto:eko@eko37.ru)

от 17.02. 2023 г. № 107.  
(на № \_\_\_\_\_)

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

С.Ю. Рощину

пер. Пограничный, д.18  
г. Иваново 153002

О направлении пояснений, связанных  
с определением кадастровой стоимости

Уважаемый Сергей Юрьевич!

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

Приложение: на 2 л.

Директор

Д. С. Мочалов

20.02.23  
*Сергей Сергеевич*

Пояснения по определению кадастровой стоимости.

Земельный участок с кадастровым номером 37:24:010128:6 расположен в городе Иваново Ивановской области

Наименование показателя	Объект недвижимости	Источник информации
Кадастровый номер	37:24:010128:6	Перечень [1] на 01.01.2022
Адрес	Ивановская область, г. Иваново, ул. Колотилова, д. 62	Перечень на 01.01.2022
Тип объекта	Земельный участок	Перечень на 01.01.2022
Назначение	Стационар	Перечень на 01.01.2022
Площадь, кв. м	2 292	Перечень на 01.01.2022
Сегмент	Сегмент 3 «Общественное использование»	Приложение 1 Методических указаний [2]
Код расчета	03:042 «Стационарное медицинское обследование. Здания, сооружения, помещения, предназначенные для оказания гражданам медицинской помощи в стационарах (больницы, родильные дома, научно-медицинские учреждения и прочие объекты, обеспечивающие оказание услуги по лечению в стационаре), размещение станций скорой помощи»	Приложение 1 Методических указаний
Метод (способ), подход при определении кадастровой стоимости объекта недвижимости	Индивидуальная оценка Сравнительный подход Метод статистического (регрессионного) моделирования	Пункт 4.6.2.3.1 Отчета [3]
Ценообразующие факторы, влияющие на кадастровую стоимость	Корректировка на код расчета	
	Корректировка на торг	
	Корректировка на время продажи (предложения)	
	Корректировка на передаваемые имущественные права	
	Корректировка на площадь	
	Корректировка на наличие газоснабжения	
Корректировка на местоположение		
Оспариваемая кадастровая стоимость, руб.	11 150 786,28	
Удельный показатель кадастровой стоимости, руб.	4 865,09	
Рыночная стоимость, руб.	7 363 000	
Удельный показатель рыночной стоимости	3 212,48	
Процент снижения. %	33,97	

<sup>1</sup> Перечень объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке, сформированный Федеральной службой государственной регистрации, кадастра и картографии по состоянию на 01.01.2022.

<sup>2</sup> Методические указания о государственной кадастровой оценке утвержденные приказом Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 04.05.2021 № П/0336.

<sup>3</sup> Отчет от 03.11.2022 № 01.2022 «Об итогах государственной кадастровой оценки земель особо охраняемых территорий и объектов, земель промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земель для обеспечения космической деятельности, земель обороны, безопасности и земель иного специального назначения, земель сельскохозяйственного назначения, земель водного и лесного фонда на территории Ивановской области», на основании которого приказом Департамента управления имуществом Ивановской области от 17.06.2021 № 135 утверждены результаты определения кадастровой стоимости.

Пояснения по определению кадастровой стоимости.

Земельный участок с кадастровым номером 37:24:040928:61 расположен в городе Иваново  
Ивановской области

Ивановской области

Наименование показателя	Объект недвижимости	Источник информации
Кадастровый номер	37:24:040928:61	Перечень [1] на 01.01.2022
Адрес	Ивановская область, г. Иваново, ул. Станкостроителей, д. 3	Перечень на 01.01.2022
Тип объекта	Земельный участок	Перечень на 01.01.2022
Назначение	Производственная деятельность	Перечень на 01.01.2022
Площадь, кв. м	7996	Перечень на 01.01.2022
Сегмент	Сегмент 4 «Предпринимательство»	Приложение 1 Методических указаний [2]
Код расчета	04:010 «Деловое управление. Здания, сооружения, помещения, используемые с целью размещения объектов управленческой деятельности, не связанной с государственным или муниципальным управлением и оказанием услуг, а также с целью обеспечения совершения сделок, не требующих передачи товара в момент их совершения между организациями, в том числе биржевая деятельность (за исключением банковской и страховой деятельности)»	Приложение 1 Методических указаний
Метод (способ), подход при определении кадастровой стоимости объекта недвижимости	Индивидуальная оценка Сравнительный подход Метод типового (эталонного) объекта недвижимости	Пункт 4.6.2.4.1 Отчета [3]
Ценообразующие факторы, влияющие на кадастровую стоимость	Корректировка на код расчета	
	Корректировка на торг	
	Корректировка на время продажи (предложения)	
	Корректировка на передаваемые имущественные права	
	Корректировка на наличие водоёмов у объекта оценки	
	Корректировка на площадь	
	Корректировка на наличие газоснабжения	
Корректировка на местоположение		
Оспариваемая кадастровая стоимость, руб.	21 535 946,64	
Удельный показатель кадастровой стоимости, руб.	2 693,34	
Рыночная стоимость, руб.	7 968 000	
Удельный показатель рыночной стоимости	996,5	
Процент снижения, %	63	

<sup>1</sup> Перечень объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке, сформированный Федеральной службой государственной регистрации кадастра и картографии по состоянию на 01.01.2022.

<sup>2</sup> Методические указания о государственной кадастровой оценке утвержденные приказом Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 04.05.2021 № П/0336.

<sup>3</sup> Отчет от 03.11.2022 № 01.2022 «Об итогах государственной кадастровой оценки земель особо охраняемых территорий и объектов, земель промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земель для обеспечения космической деятельности, земель обороны, безопасности и земель иного специального назначения, земель сельскохозяйственного назначения, земель водного и лесного фонда на территории Ивановской области», на основании которого приказом Департамента управления имуществом Ивановской области от 17.06.2021 № 135 утверждены результаты определения кадастровой стоимости.



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

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

*В комиссию по рассмотрению споров  
о результатах определения кадастровой стоимости  
от представителя  
Ивановского регионального отделения  
саморегулируемой организации оценщиков  
Ассоциация «Русское общество оценщиков»  
Ивановой О.В.*

**Справка о замечаниях к отчету об оценке № 17/02-23 от 13.02.2023  
в отношении земельного участка с кадастровым номером:  
37:24:040928:61, расположенного по адресу:  
Ивановская область, г. Иваново, ул. Станкостроителей, д. 3**

1. Нарушено требование ст. 3) п.2. Федерального стандарта оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утв. приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 №200: **«цель оценки, которая должна быть установлена однозначно для определения предпосылок стоимости, в частности цель оценки должна сопровождаться указанием ссылок на конкретные положения нормативных правовых актов Российской Федерации, в связи с которыми возникла необходимость проведения оценки (если применимо)».**

В отчете об оценке (стр.3 отчета) **цель оценки не конкретизирована:**

**2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ**

Объект оценки	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Производственная деятельность, кадастровый номер 37:24:040928:61, общей площадью 7996,0кв.м Местоположение: Ивановская обл., г. Иваново, ул. Станкостроителей, д. 3
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для его идентификации и каждой из его частей (при наличии)	Объект оценки не имеет составных частей.
Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки	Собственность: городской округ Иваново. Оценка проводится без учета прав и 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) территории, государственной охраной объектов культурного наследия, охраной окружающей среды, обеспечением безопасности населения или Российской Федерации.
Цель оценки	Определение рыночной стоимости объекта.

2. В разделе 6. СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ И МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ отчета об оценке (стр.7 отчета) указаны стандарты и правила оценочной деятельности саморегулирующей организации оценщиков, членом которой является Оценщик, **в редакции 2017 года, утратившие актуальность:**

#### 6. СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ И МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ

Указание на стандарты оценки для определения стоимости объекта оценки, методические рекомендации по оценке, разработанные в целях развития положений утвержденных федеральных стандартов оценки и одобренные советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России, или обоснование неиспользования указанных методических рекомендаций:

1. Общие федеральные стандарты оценки, утвержденные Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 №200:

- федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)»;
- федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)»;
- федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)»;
- федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)»;
- федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)»;
- федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)».

2. Специальные стандарты оценки: Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержден приказом Минэкономразвития РФ от 25.09.2014 года N 611.

3. Стандарты и правила оценочной деятельности саморегулирующей организации оценщиков, членом которой является Оценщик: например, стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» (Протокол № 36/2017 от 24.05.2017).

Оценщику, с учетом его членства в СРО, в период проведения оценки и составления отчета об оценке (февраль 2023 года) следовало руководствоваться актуализированными Стандартами и правилами оценочной деятельности Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет», утв. Советом Ассоциации «СРОО «ЭС» **в редакции 2022 года (Протокол No 60/2022 от «07» ноября 2022г.)**, информация о которых размещена на сайте СРО (<https://srosovet.ru/partnership/disclosure/>).

3. В отчете об оценке, в качестве источника данных и обоснования проведенных расчетов стоимости объекта оценки (корректировок), используется Справочник оценщика недвижимости-2020. Под ред. Л.А. Лейфера, г. Нижний Новгород, 2020, указанный в разделе 6. СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ И МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ отчета об оценке (стр.7 отчета):

## 6. СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ И МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ

Указание на стандарты оценки для определения стоимости объекта оценки, методические рекомендации по оценке, разработанные в целях развития положений утвержденных федеральных стандартов оценки и одобренные советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России, не являются основанием неиспользования указанных методических рекомендаций:

1. Общие федеральные стандарты оценки, утвержденные Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 №200:

- федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)»;
- федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)»;
- федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)»;
- федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)»;
- федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)»;
- федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)».

2. Специальные стандарты оценки: Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержден приказом Минэкономразвития РФ от 25.09.2014 года N 611.

3. Стандарты и правила оценочной деятельности саморегулирующей организации оценщиков, членом которой является Оценщик: например, стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» (Протокол № 36/2017 от 24.05.2017).

4. Иные документы методического характера:

1. Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет», утвержденные советом Ассоциации оценщиков «ЭС»

2. Грязнова А.Г., Федотова М.А. Оценка недвижимости, Москва, Финансы и статистика, 2004.

3. Рутайзер В. «Оценка рыночной стоимости недвижимости», Москва, «Дело», 1998.

4. Оценка стоимости земельных участков: учебное пособие /В.И. Петров; под ред. М.А. Федотовой. – 2-е изд., перераб. и доп. – М.: КНОРУС, 2008. – 224 с.

5. МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ ПО ОПРЕДЕЛЕНИЮ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ (в ред. распоряжения Минимущества РФ от 31.07.2002 г. № 2314-р), распоряжение Минимущества России от 06.03.2002 № 568-р.

6. Справочник оценщика недвижимости-2020. Под ред. Л.А. Лейфера, г. Нижний Новгород, 2020

Однако, на дату проведения оценки (01 января 2022 года), в период проведения оценки (февраль 2023 года) оценщику следовало использовать более поздние издания указанного справочника оценщика недвижимости (под ред. Л.А. Лейфера), изданные в 2022 году и доступные оценщику в период проведения оценки:

- Справочник оценщика недвижимости-2022, ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ, ЧАСТЬ I, ЧАСТЬ II, Полная версия (скриншот титульных страниц прилагается);
- Справочник оценщика недвижимости-2022, ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ, ЧАСТЬ I, ЧАСТЬ II, Для городов с численностью населения менее 500 тыс. человек (скриншот титульных страниц прилагается).

Приволжский центр  
методического и информационно-  
аналитического обеспечения оценки



## Справочник оценщика недвижимости-2022

ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ  
ЧАСТЬ I

Территориальные характеристики и  
корректирующие коэффициенты на  
локальное местоположение

Полная версия

Нижний Новгород

Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Часть I. Территориальные  
характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Полная  
версия (по состоянию на 2021 г.)

УДК 332 (035)  
ББК 65.223я22  
С 74

Научное руководство проектом, общее редактирование  
справочника:

Лейфер Л.А., научный руководитель ООО «Приволжский  
центр финансового консалтинга и оценки», директор ООО  
«Приволжский центр методического и информационного  
обеспечения оценки», кандидат технических наук.

В разработке справочника принимали участие:

Лейфер Л.А. – разработка концепции, разработка алгоритмов  
анализа данных, интерпретация результатов, комментарии.

Афанасьева (Крайникова) Т.В. – ответственный  
исполнитель по справочнику (издание 2020 года).

Бабенко Р.В. – ответственный исполнитель по справочнику  
(издание 2022 года).

Нестерова Д.В. – ответственный исполнитель по справочнику  
(издание 2022 года).

Потемкин Д.С. – участие в обработке статистических данных.

Евтуев П.С. – участие в обработке статистических данных.

Акобий А.А. – участие в обработке статистических данных.

DOI 10.34980/7480-8766-5581-v



2

Приволжский центр  
методического и информационно-  
аналитического обеспечения оценки



## Справочник оценщика недвижимости-2022

ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ  
ЧАСТЬ II

Физические характеристики объекта  
Характеристики, отражающие  
функциональное назначение объекта  
Передаваемые имущественные права  
Скидки на торг  
Коэффициенты капитализации

Полная версия

Нижний Новгород

Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Часть II. Полная  
версия (по состоянию на 2021 г.)

УДК 332 (035)  
ББК 65.223я22  
С 74

Научное руководство проектом, общее редактирование  
справочника:

Лейфер Л.А., научный руководитель ООО «Приволжский  
центр финансового консалтинга и оценки», директор ООО  
«Приволжский центр методического и информационного  
обеспечения оценки», кандидат технических наук.

В разработке справочника принимали участие:

Лейфер Л.А. – разработка концепции, разработка алгоритмов  
анализа данных, интерпретация результатов, комментарии.

Афанасьева (Крайникова) Т.В. – ответственный  
исполнитель по справочнику (издание 2020 года).

Бабенко Р.В. – ответственный исполнитель по справочнику  
(издание 2022 года).

Нестерова Д.В. – ответственный исполнитель по справочнику  
(издание 2022 года).

Потемкин Д.С. – участие в обработке статистических данных.

Евтуев П.С. – участие в обработке статистических данных.

Акобий А.А. – участие в обработке статистических данных.

DOI 10.34980/7480-8766-5581-v  
ISBN 978-5-6044650-4-2



2

Приволжский центр  
методического и информационно-  
аналитического обеспечения оценки



## Справочник оценщика недвижимости-2022

ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ  
ЧАСТЬ I

Территориальные характеристики и  
корректирующие коэффициенты на  
локальное местоположение

Для городов с численностью населения  
менее 500 тыс. человек

Нижний Новгород

Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Часть I. Территориальные  
характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Для городов  
с численностью населения менее 500 тыс. человек (издание 2022 г.)

УДК 332 (035)  
ББК 65.223я22  
С 74

Научное руководство проектом, общее редактирование  
справочника:

Лейфер Л.А., научный руководитель ООО «Приволжский  
центр финансового консалтинга и оценки», директор ООО  
«Приволжский центр методического и информационного  
обеспечения оценки», кандидат технических наук.

В разработке справочника принимали участие:

Лейфер Л.А. – разработка концепции, разработка алгоритмов  
анализа данных, интерпретация результатов, комментарии.

Афанасьева (Крайникова) Т.В. – ответственный  
исполнитель по справочнику (издание 2020 года).

Бабенко Р.В. – ответственный исполнитель по справочнику  
(издание 2022 года).

Пестерова Д.В. – ответственный исполнитель по справочнику  
(издание 2022 года).

Потемкин Д.С. – участие в обработке статистических данных.

Евтуев П.С. – участие в обработке статистических данных.

Акобин А.А. – участие в обработке статистических данных.

DOI 10.34980/9785-60446504-1



2

Приволжский центр  
методического и информационно-  
аналитического обеспечения оценки



## Справочник оценщика недвижимости-2022

ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ  
ЧАСТЬ II

Физические характеристики объекта  
Характеристики, отражающие  
функциональное назначение объекта  
Передаваемые имущественные права  
Скидки на торг  
Коэффициенты капитализации

Для городов с численностью населения  
менее 500 тыс. человек

Нижний Новгород

Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Часть II. Для городов  
с численностью населения менее 500 тыс. человек (издание 2022 г.)

УДК 332 (035)  
ББК 65.223я22  
С 74

Научное руководство проектом, общее редактирование  
справочника:

Лейфер Л.А., научный руководитель ООО «Приволжский  
центр финансового консалтинга и оценки», директор ООО  
«Приволжский центр методического и информационного  
обеспечения оценки», кандидат технических наук.

В разработке справочника принимали участие:

Лейфер Л.А. – разработка концепции, разработка алгоритмов  
анализа данных, интерпретация результатов, комментарии.

Афанасьева (Крайникова) Т.В. – ответственный  
исполнитель по справочнику (издание 2020 года).

Бабенко Р.В. – ответственный исполнитель по справочнику  
(издание 2022 года).

Пестерова Д.В. – ответственный исполнитель по справочнику  
(издание 2022 года).

Потемкин Д.С. – участие в обработке статистических данных.

Евтуев П.С. – участие в обработке статистических данных.

Акобин А.А. – участие в обработке статистических данных.

DOI 10.34980/9785-60446504-2



2

Данные справочники оценщика недвижимости, как указано издателем,  
составлены по состоянию на 2021 год и, следовательно, более точно  
отражают характеристики рынка на дату оценки (01 января 2022 года).

4. В расчете стоимости объекта оценки, при проведении корректировки цен объектов-аналогов по фактору масштаба (площадь участков), оценщик использует матрицы корректирующих коэффициентов:

**Площадь**

Корректировка на масштаб учитывает, что при прочих равных условиях цена единицы площади в большем участке меньше, чем участка меньшей площади.

Земельные участки под индустриальную застройку (примыкающего назначения). Данные, усредненные по России						
Площадь, кв.м		аналог				
		<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	>10000
объект оценки	<1500	1,00	1,24	1,42	1,59	1,68
	1500-3000	0,81	1,00	1,15	1,29	1,35
	3000-6000	0,70	0,87	1,00	1,12	1,17
	6000-10000	0,63	0,78	0,89	1,00	1,05
	>10000	0,60	0,74	0,85	0,95	1,00

Данные корректировки взяты из Справочника оценщика недвижимости-2020. Часть 2. Земельные участки, Лейфер Л.А., г. Нижний Новгород, 2020 г, стр. 96, табл. 34

<https://www.statbureau.org/ru/russia/inflation-tables>

23

**Корректировка на площадь**

Корректировка на масштаб учитывает, что при прочих равных условиях цена единицы площади большего участка меньше, чем участка меньшей площади.

Корректировка на площадь рассчитана в таблице ниже.

Таблица 6

	объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Площадь объек-та, кв. м	7996,00	4 297,00	2 340,00	21 360,00
поправка на площадь		0,8900	0,7800	1,0500

Использование приведенной в справочнике формулы (1):

Корректировку можно определить по следующей формуле:

$$K_{\text{масштаб}} = \left( \frac{S_{\text{об}}}{S_{\text{ан}}} \right)^k \quad (1)$$

где:

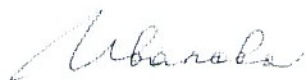
$S_{\text{об}}$  – площадь объекта оценки, кв. м

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

$k$  – коэффициент торможения

для корректирования цен объектов-аналогов, резко отличающихся от объекта оценки по площади, **могло бы дать более точный результат стоимости.**

Оценщик  
диплом ИП № 278350



Иванова О.В.

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



**Администрация города Иванова**

Революции пл., д. 6, г. Иваново, 153000  
Тел. (4932) 59-45-77. Факс (4932) 59-45-77  
E-mail: [office@ivgoradm.ru](mailto:office@ivgoradm.ru)

27.02.2023 № 01-06/5-1737

на № 97 от 17.02.2023

**ГБУ Ивановской области  
«Центр кадастровой оценки»**

[commission@cko37.ru](mailto:commission@cko37.ru)

Об оспаривании кадастровой стоимости  
земельного участка

Администрация города Иванова рассмотрела Уведомление от 17.02.2023 № 97 о проведении 28 февраля 2023 года заседания комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости при Департаменте управления имуществом Ивановской области (далее соответственно – Уведомление) и сообщает следующее.

Между Администрацией города Иванова (арендодателем) и Кузнецовым Леонидом Ивановичем (арендатором) заключен договор аренды от 12.07.2022 № 01-6809 земельного участка с кадастровым номером 37:24:010128:6 площадью 2 292 кв. м по адресу: Ивановская область, город Иваново, улица Колотилова, дом 62, предоставленного для стационара.

Приказом Департамента управления имуществом Ивановской области от 28.11.2022 № 102 утверждены результаты определения кадастровой стоимости земельных участков в составе земель населенных пунктов на территории Ивановской области по состоянию на 01.01.2022. В соответствии с указанным приказом кадастровая стоимость земельного участка с кадастровым номером 37:24:010128:6 составляет 11 150 786,28 руб. (4 865,09 руб./кв.м).

В соответствии со статьей 22 Федерального закона от 03.07.2016 № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» результаты определения кадастровой стоимости могут быть оспорены юридическими и физическими лицами, если результаты определения кадастровой стоимости затрагивают права или обязанности этих лиц, а также органами государственной власти и органами местного самоуправления в отношении объектов недвижимости, находящихся в государственной или муниципальной собственности, в комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости.

Администрацией города проанализирована информация, предоставленная ГБУ Ивановской области «Центр кадастровой оценки» в Уведомлении, согласно которой рыночная стоимость земельного участка с кадастровым номером 37:24:010128:6 составляет 7 363 000,00 руб. (3 212,48 руб./кв. м), что на 34,0% ниже его действительной кадастровой стоимости.

В соответствии с Отчетом ООО «ВАШ Эксперт» № 16/02-23 от 13.02.2023 об оценке земельного участка с кадастровым номером 37:24:010128:6 (далее – Отчет) для определения рыночной стоимости объекта оценки Оценщиком был применен метод сравнения продаж в рамках сравнительного подхода (пункт 11 Отчета).

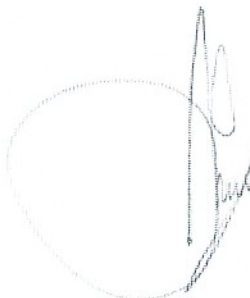
Пунктом 22 ФСО № 7 установлено, что при применении сравнительного подхода к оценке недвижимости в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным.

Согласно пункту 9.2 «Определение сегмента рынка, к которому принадлежит объект оценки» Отчета земельный участок с кадастровым номером 37:24:010128:6, видом разрешенного использования «стационар» отнесен к землям под коммерческую застройку.

В нарушение пункта 22 ФСО № 7 в таблице 3 (мониторинг рынка недвижимости) приведены часть предложений по продаже земельных участков, не соответствующих виду разрешенного использования оцениваемого земельного участка и не относящихся к одному сегменту рынка с ним. Так, к примеру, земельные участки, используемые для автостоянки (пункты 4, 14 таблицы 3), административного здания (пункт 13 таблицы 3), участки для строительства спортивной базы (пункт 9 таблицы 3), магазина (пункт 16 таблицы 3).

В связи с тем, что Отчет не соответствует требованиям Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и ФСО № 7, кадастровая стоимость земельного участка с кадастровым номером 37:24:010128:6 не может быть установлена в размере рыночной стоимости на основании данного Отчета.

**Заместитель главы  
Администрации города Иванова**



**А.В. Наумов**





Администрация города Иванова

Революции пл., д. 6, г. Иваново, 153000  
Тел. (4932) 59-45-77. Факс (4932) 59-45-77  
E-mail: [office@ivgoradm.ru](mailto:office@ivgoradm.ru)

27.02.2023 № 01-06/5-1736

на № 96 от 17.02.2023

ГБУ Ивановской области  
«Центр кадастровой оценки»

[commission@eko37.ru](mailto:commission@eko37.ru)

Об оспаривании кадастровой стоимости  
земельного участка

Администрация города Иванова рассмотрела Уведомление от 17.02.2023 № 96 о проведении 28 февраля 2023 года заседания комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости при Департаменте управления имуществом Ивановской области (далее соответственно – Уведомление, Комиссия) и сообщает следующее.

Земельный участок с кадастровым номером 37:24:040928:61 площадью 7 996 кв. м по адресу: Ивановская область, город Иваново, улица Станкостроителей, дом 3, с видом разрешенного использования: производственная деятельность, категория земель: земли населенных пунктов, относится к земельным участкам, государственная собственность на которые не разграничена. Между Администрацией города Иванова (арендодателем) и Мещаниновой Татьяной Александровной (арендатором) заключен договор аренды от 02.04.2003 № 04-3986 указанного земельного участка.

Приказом Департамента управления имуществом Ивановской области от 28.11.2022 № 102 утверждены результаты определения кадастровой стоимости земельных участков в составе земель населенных пунктов на территории Ивановской области по состоянию на 01.01.2022. В соответствии с указанным приказом кадастровая стоимость земельного участка с кадастровым номером 37:24:040928:61 составляет 21 535 946,64 руб. (2 693,34 руб./кв.м).

В соответствии со статьей 22 Федерального закона от 03.07.2016 № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» результаты определения кадастровой стоимости могут быть оспорены юридическими и физическими лицами, если результаты определения кадастровой стоимости затрагивают права или обязанности

этих лиц, а также органами государственной власти и органами местного самоуправления в отношении объектов недвижимости, находящихся в государственной или муниципальной собственности, в комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости.

Требования к порядку проведения оценки и осуществлению оценочной деятельности определяются стандартами оценочной деятельности (статья 20 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»).

Пунктом 20 Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611 (далее – ФСО № 7), стоимость земельного участка, застроенного объектами капитального строительства, для внесения этой стоимости в государственный кадастр недвижимости оценивается исходя из вида фактического использования оцениваемого земельного участка. При этом застроенный земельный участок оценивается как незастроенный, предназначенный для использования в соответствии с видом его фактического использования.

В соответствии с приложением 3 «Кадастровая стоимость ОН» к Отчету № 01.2022 об итогах государственной кадастровой оценки земельных участков на территории Ивановской области при осуществлении государственной кадастровой оценки земельный участок с кадастровым номером 37:24:040928:61 был отнесен к сегменту 4 «Предпринимательство», виду вида разрешенного использования 4.1 «Деловое управление», что не соответствует виду его разрешенного использования «производственная деятельность» согласно сведениям, внесенным в Единый государственный реестр недвижимости.

Кроме того, администрацией города проанализирован Отчет ООО «ВАШ Эксперт» № 17/02-23 от 13.02.2023 об оценке земельного участка с кадастровым номером 37:24:040928:61 (далее – Отчет).

Для определения рыночной стоимости объекта оценки Оценщиком был применен метод сравнения продаж в рамках сравнительного подхода (пункт 11 Отчета).

Пунктом 22 ФСО № 7 установлено, что при применении сравнительного подхода к оценке недвижимости в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным.

Вместе с тем, согласно пункту 9.2 «Определение сегмента рынка, к которому принадлежит объект оценки» Отчета земельный участок с кадастровым номером

37:24:040928:61, видом разрешенного использования «производственная деятельность» отнесен к землям под индустриальную застройку.

В нарушение пункта 22 ФСО № 7 в таблице 3 (мониторинг рынка недвижимости) приведены часть предложений по продаже земельных участков, не соответствующих виду разрешенного использования оцениваемого земельного участка и не относящихся к одному сегменту рынка с ним. Так, к примеру, земельные участки, используемые для обслуживания автотранспорта, стоянок автотранспорта (пункты 3, 9 таблицы 3), объектов придорожного сервиса (пункт 4 таблицы 3), участки офисно-торгового назначения (пункты 8, 10, 15, 16, 17, 18 таблицы 3).

В связи с тем, что Отчет не соответствует требованиям Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и ФСО № 7, кадастровая стоимость земельного участка с кадастровым номером 37:24:040928:61 не может быть установлена в размере рыночной стоимости на основании данного Отчета.

Считаем необходимым произвести перерасчет кадастровой стоимости указанного земельного участка в соответствии с видом его разрешенного использования согласно сведениям, внесенным в Единый государственный реестр недвижимости.

Заместитель главы  
Администрации города Иванова



А.В. Наумов

## Справка на Комиссию на 28.02.2023

Заявитель [REDACTED] представила Отчет № 17/02-23 об оценке рыночной стоимости земельного участка с кадастровым номером 37:24:040928:61, расположенный по адресу: Ивановская область, г. Иваново, ул. Станкостроителей, д. 3, составленный 13.02.2023.

Согласно Отчёту об оценке, рыночная стоимость земельного участка определена по состоянию на 01.01.2022.

Объект недвижимости – земельный участок с кадастровым номером 37:24:040928:61 площадью 7996 кв.м., категории земель «Земли населенных пунктов», разрешенное использование – производственная деятельность.

Кадастровая стоимость 21 535 946,64 рублей (2693,34 руб./кв.м.)

Рыночная стоимость составляет 7 968 000 рублей (996,5 руб./кв.м.)

Отклонение рыночной стоимости от кадастровой составило 63%

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

В соответствии со ст. 11 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», отчет не должен допускать неоднозначное толкование или вводить в заблуждение.

В нарушение указанной нормы:

- на стр. 34 Отчета указана дата оценки 09.11.2021, тогда как правильная дата оценки 01.01.2022;

- на стр. 37 в Таблице 7 Отчета корректировка на условия рынка по объекту-аналогу №1 указана в размере 1, а на стр. 34 согласно калькулятора инфляции, корректировка на условия рынка составила 2,92;

- на стр. 35 Отчета оценщик отказывается от применения корректировки на местоположение в отношении всех аналогов. Тогда как, объект оценки расположен в областном центре (г. Иваново), а объект-аналог №3 - в населенном пункте в ближайшей окрестности областного центра (д. Игнатово), в связи с чем, следуя матрице коэффициентов, корректировка составит **+1,23**.

Аксентьева Е.В.