



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 № 6

Дата проведения: 15.09.2021

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:

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

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:

Шаганова Наталья Николаевна – аналитик-консультант отдела мониторинга рынка недвижимости ГБУ ИО «Центр кадастровой оценки».

Присутствующие:

XXXXXXXXXX – представитель Общества с ограниченной ответственностью «Научно-производственное объединение «Прогресс» (далее – ООО «НПО «Прогресс»), действующий по доверенности от 26.04.2021.

На заседании присутствуют 5 членов Комиссии, таким образом, явка составляет 63%. Кворум имеется. Самоотводов не заявлено. Председателем Комиссии заседание объявляется открытым.

Повестка заседания:

1. Рассмотрение заявления от 19.08.2021 № ДУИ-1447-21 XXXXXXXXXX, представителя ООО «НПО «Прогресс», действующего по доверенности от 26.04.2021, поступившего в Комиссию в отношении объекта недвижимости – земельного участка с кадастровым номером 37:09:020132:9, расположенного по адресу: Ивановская область, Лежневский район, вблизи д. Марково Большое.

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

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

Вопрос 1

Рассмотрели:

Заявитель	XXXXXXXXXX, представитель ООО «НПО «Прогресс», действующий по доверенности от 26.04.2021, (ОГРН: 1023700562490, адрес: 153000, г. Иваново, ул. Театральная, д. 7)
Основание	Установление в отношении объекта недвижимости кадастровой стоимости в размере рыночной стоимости 7 917 000 рублей
Объект недвижимости (кадастровый номер, местоположение/адрес)	37:09:020132:9, адрес: Ивановская область, Лежневский район, вблизи д. Марково Большое
Объект недвижимости	Земельный участок
Кадастровая стоимость, руб.	34 438 381,5 рублей

Представлены пояснения:

ГБУ ИО «Центр кадастровой оценки» письмом от 07.09.2021 № 523 представило письменные пояснения, связанные с определением кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 37:09:020132:9 (приложение к настоящему протоколу).

Слушали:

Астраханцев Г.В. сообщил, что оформление и содержание отчета об оценке не соответствуют требованиям к содержанию отчета об оценке, к описанию в отчете об оценке информации, используемой при проведении оценки, установленным федеральными стандартами оценки, а именно:

1) в соответствии со статьей 11 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», пунктом 5 ФСО № 3, утвержденного приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 299 Отчет не

должен вводить в заблуждение и допускать неоднозначного толкования. В нарушение вышеуказанной нормы:

- на стр. 14 Отчета указано, что транспортная доступность объекта оценки является удовлетворительной для личного транспорта, тогда как для объектов-аналогов транспортная доступность не проанализирована.

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

- отсутствуют корректировки на местоположение: объект оценки расположен в Лежневском районе, тогда как объекты-аналоги 1 и 3 – в Заволжском и Юрьевецком районах, кроме того объект-аналог 3 расположен в непосредственной близости к реке Волга, которая представляется фактором, повышающим привлекательность и стоимость.

XXXXXXXXXX (представитель ООО «НПО «Прогресс») представил письменное ходатайство об отзыве документов.

Заседание Комиссии объявлено закрытым.

Приложение:

1. Пояснения ГБУ ИО «Центр кадастровой оценки» от 07.09.2021 № 523 на 2 л.
в 1 экз.

Председатель комиссии

подписано

(подпись)

Рощин С.Ю.

(фамилия, инициалы)

Секретарь комиссии

подписано

(подпись)

Шаганова Н.Н.

(фамилия, инициалы)



Департамент управления имуществом Ивановской области

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

153002, г. Иваново, ул. Суворовская, 44, кабинет 32, тел. (4932) 70-01-21, Е-mail: ok@153002.ru

от 04.09. 2021 г. № 523
(на № _____)

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

С.Ю. Рошину

пер. Пограничный, д.18
г. Иваново 153002

О направлении пояснений, связанных
с определением кадастровой стоимости

Уважаемый Сергей Юрьевич!

Государственное бюджетное учреждение Ивановской области «Центр кадастровой оценки» направляет пояснения, связанные с определением кадастровой стоимости земельного участка с кадастровым номером: 37:09:020132:3, в отношении которого подано заявление в комиссию по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости.

Приложение: на 1 л.

И. о. директора

Д.С. Мочалов

исп. Силкин В.И.
8(4932)70-01-21

Пояснения по определению кадастровой стоимости.
Земельный участок с кадастровым номером 37:09:020132:3, расположенный по адресу: Ивановская область, Лежневский район, вблизи д. Марково Большое.

Наименование показателя	Объект недвижимости	Источник информации
Кадастровый номер	37:09:020132:3	Перечень [1] на 01.01.2020
Адрес	Ивановская область, Лежневский район, вблизи д. Марково Большое.	Перечень на 01.01.2020
Тип объекта	Земельный участок	Перечень на 01.01.2020
Назначение	спортивно-туристическая база	Перечень на 01.01.2020
Площадь, кв.м	64 087	Перечень на 01.01.2020
Сегмент	сегмент 5 «Отдых (рекреация)»	Приложение 1 Методических указаний [2]
Код расчета	05:022 «Туристическое обслуживание. Размещение пансионатов, туристических гостиниц, кемпингов, домов отдыха, не оказывающих услуги по лечению, а также иных зданий, используемых с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них, размещение детских лагерей»	Приложение 1 Методических указаний
Метод (способ), подход при определении кадастровой стоимости объекта недвижимости	Массовая оценка Сравнительный подход Метод сравнения продаж	Пункт 1.3.11 Отчета [3]
Ценообразующие факторы, влияющие на кадастровую стоимость	Вид разрешенного использования	
	Местоположение	
	Площадь	
	Корректировка на дату	
	Корректировка на торг	
	Среднемесячная заработная плата в муниципальном образовании	
Кадастровая стоимость, руб.	34 438 381,5	
Удельный показатель кадастровой стоимости, руб.	537,37	
Кадастровая стоимость предыдущего тура, руб.	33 480 330,54	

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

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

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