



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 № 7

Дата проведения: 06.10.2021

Время проведения: 14.30 ч.

Место проведения: с использованием видеоконференцсвязи.

Присутствовали:

Председатель Комиссии:

Роцин 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;

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

Секретарь Комиссии:

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

Присутствующие:

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

XXXXXXXXXX – представитель Федерального государственного бюджетного образовательного учреждения высшего образования «Ивановский государственный университет» (далее – ФГБОУ ВО «Ивановский государственный университет»), действующая по доверенности от 25.03.2021 № 37/40-н/37-2021-1-1189;

XXXXXXXXXX – представитель XXXXXXXXXXXX, действующая по доверенности от 23.09.2021;

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

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

Повестка заседания:

1. Рассмотрение заявления от 13.09.2021 № ДУИ-2766-21 XXXXXXXXXXXX, представителя ФГБОУ ВО «Ивановский государственный университет», действующей по доверенности от 25.03.2021 № 37/40-н/37-2021-1-1189, поступившего в Комиссию в отношении объекта недвижимости – земельного участка с кадастровым номером 37:18:000000:192, расположенного по адресу: Ивановская область, Тейковский район, Южный берег озера «Рубское».

2. Рассмотрение заявления от 23.09.2021 № ДУИ-2876-21 XXXXXXXXXXXX, поступившего в Комиссию в отношении объекта недвижимости – земельного участка с кадастровым номером 37:09:000000:541, расположенного по адресу: Ивановская область, Лежневский район, вблизи деревни Красный Остров.

3. Рассмотрение заявления от 27.09.2021 № ДУИ-1447-21 XXXXXXXXXXXX, представителя ООО «НПО «Прогресс», действующего по доверенности от 26.04.2021, поступившего в Комиссию в отношении объекта недвижимости – земельного участка с кадастровым номером 37:09:020132:3, 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 ФГБОУ ВО «Ивановский государственный университет», действующая по доверенности от 25.03.2021 № 37/40-н/37-2021-1-1189 (ОГРН: 1023700548750, адрес: 153025, Ивановская область, г. Иваново, ул. Ермака, д. 39)
Основание	Установление в отношении объекта недвижимости кадастровой стоимости в размере рыночной стоимости 15 171 000 рублей
Объект недвижимости (кадастровый номер, местоположение/адрес)	37:18:000000:192, адрес: Ивановская область, Тейковский район, Южный берег озера «Рубское»
Объект недвижимости	Земельный участок
Кадастровая стоимость, руб.	30 559 359,19 рублей

Представлены пояснения:

ГБУ ИО «Центр кадастровой оценки» письмом от 30.09.2021 № 589 представило письменные пояснения, связанные с определением кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 37:18:000000:192 (приложение к настоящему протоколу).

Администрация Тейковского муниципального района Ивановской области письмом от 30.09.2021 № 2517 представила пояснения по вопросу определения кадастровой стоимости земельного участка с кадастровым номером 37:18:000000:192 в размере его рыночной стоимости (приложение к настоящему протоколу).

Слушали:**Секретаря Комиссии Шаганову Н.Н.:**

По итогам рассмотрения заявления Комиссией замечания не выявлены.

Голосовали:

По вопросу определения кадастровой стоимости объекта недвижимости – земельного участка с кадастровым номером 37:18:000000:192, расположенного по адресу: Ивановская область, Тейковский район, Южный берег озера «Рубское» в размере его рыночной стоимости:

Рощин Сергей Юрьевич	За
Федирко Андрей Александрович	Против
Карасева Ольга Валерьевна	За
Астраханцев Геннадий Викторович	За

Решение принято большинством голосов.

По результатам рассмотрения заявления Комиссия РЕШИЛА:

Определить кадастровую стоимость объекта недвижимости – земельного участка с кадастровым номером 37:18:000000:192, расположенного по адресу: Ивановская область, Тейковский район, Южный берег озера «Рубское», в размере его рыночной стоимости 15 171 000 рублей, установленной в отчете об оценке № 336/2021 от 30.08.2021.

Вопрос 2**Рассмотрели:**

Заявитель	XXXXXXXXXX (адрес: 153040, Ивановская область, г. Иваново, пр. Текстильщиков, д. 9а, кв. 6)
Основание	Установление в отношении объекта недвижимости кадастровой стоимости в размере рыночной стоимости 5 505 000 рублей
Объект недвижимости (кадастровый номер, местоположение/адрес)	37:09:000000:541, адрес: Ивановская область, Лежневский район, вблизи деревни Красный Остров
Объект недвижимости	Земельный участок
Кадастровая стоимость, руб.	24 614 770,22 рублей

Представлены пояснения:

ГБУ ИО «Центр кадастровой оценки» письмом от 30.09.2021 № 589 представило письменные пояснения, связанные с определением кадастровой стоимости объекта

недвижимости с кадастровым номером 37:09:000000:541 (приложение к настоящему протоколу).

Слушали:

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

1) В соответствии со ст. 11 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», п. 5 ФСО № 3, утвержденного приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 299, Отчет не должен вводить в заблуждение и допускать неоднозначного толкования. В нарушение вышеуказанных норм:

- оценщик в качестве объекта-аналога №4 использует земельный участок площадью 260 000 кв.м., при этом площадь объекта оценки 45806 кв.м. Учитывая, что стоимость больших по размеру объектов всегда дешевле, стоимость 1 кв.м. земли у объекта-аналога №4 существенно ниже, чем у других трех аналогов. Таким образом, объект-аналог №4 несопоставим с объектом оценки по такому ценнообразующему фактору, как площадь;

- на стр. 42 Отчета оценщик не проводит корректировку на вид использования (зонирование), объясняя свою позицию тем, что все объекты-аналоги относятся к землям рекреации, однако, согласно объявлениям, размещенным на стр. 68-70 Отчета, объекты-аналоги №№ 1, 3, 4 относятся к категории земель «земли населенных пунктов».

2) В нарушение пункта 5 ФСО № 7 утвержденного приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611 Отчет не содержит сведений о дате осмотра объекта оценки.

XXXXXXXXXX (представитель **XXXXXXXXXX**) представила письменное ходатайство об отзыве документов.

Вопрос 3

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 8 235 000 рублей
Объект недвижимости (кадастровый номер, местоположение/адрес)	37:09:020132:3, 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 30.09.2021 № 589 представило письменные пояснения, связанные с определением кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 37:09:020132:3 (приложение к настоящему протоколу).

Слушали:**Секретаря Комиссии Шаганову Н.Н.:**

По итогам рассмотрения заявления Комиссией замечания не выявлены.

Голосовали:

По вопросу определения кадастровой стоимости объекта недвижимости – земельного участка с кадастровым номером 37:09:020132:3, расположенного по адресу: Ивановская область, Лежневский район, вблизи д. Марково Большое в размере его рыночной стоимости:

Рощин Сергей Юрьевич	За
Федирко Андрей Александрович	За
Карасева Ольга Валерьевна	За
Астраханцев Геннадий Викторович	За

Решение принято единогласно.

По результатам рассмотрения заявления Комиссия РЕШИЛА:

Определить кадастровую стоимость объекта недвижимости – земельного участка с кадастровым номером 37:09:020132:3, расположенного по адресу: Ивановская область, Ивановская область, Лежневский район, вблизи д. Марково Большое, в размере его рыночной стоимости 8 235 000 рублей, установленной в отчете об оценке № 22/08-21 от 18.08.2021.

Заседание Комиссии объявлено закрытым.

Приложение:

1. Пояснения ГБУ ИО «Центр кадастровой оценки» от 30.09.2021 № 589 на 4 л. в 1 экз;
2. Письмо Главы Тейковского муниципального района Ивановской области от 30.09.2021 № 2517 на 1 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»**

153012, г. Иваново, ул. Суворова, 44, кабинет 32, тел. (4932) 70-01-21, E-mail: ckao@icok37.ru

от 30-09-2021 г. № 589
(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 земельных участков с кадастровыми номерами: 37:18:000000:192, 37:09:000000:541, 37:09:020132:3, в отношении которых поданы заявления в комиссию по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости.

Приложение: на 3 л.

И. о. директора

Д.С. Мочалов

Пояснения по определению кадастровой стоимости.
 Земельный участок с кадастровым номером 37:18:000000:192, расположенный по адресу: Ивановская область, Тейковский район, Южный берег озера "Рубское".

Наименование показателя	Объект недвижимости	Источник информации
Кадастровый номер	37:18:000000:192	Перечень [1] на 01.01.2020
Адрес	Ивановская область, Тейковский район, Южный берег озера "Рубское"	Перечень на 01.01.2020
Тип объекта	Земельный участок	Перечень на 01.01.2020
Назначение	Для размещения и обслуживания спортивно-оздоровительного лагеря с подъездной дорогой к нему	Перечень на 01.01.2020
Площадь, кв.м	59 029	Перечень на 01.01.2020
Сегмент	сегмент 5 «Отдых (рекреация)»	Приложение I 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 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	
	Наличие коммуникаций	
Кадастровая стоимость, руб.	30 559 359,19	
Удельный показатель кадастровой стоимости, руб.	517,70	
Кадастровая стоимость предыдущего тура, руб.	5 994 985,24	

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.

Пояснения по определению кадастровой стоимости.
Земельный участок с кадастровым номером 37:09:000000:541, расположенный по адресу: Ивановская область, Лежневский район, вблизи деревни Красный Остров.

Наименование показателя	Объект недвижимости	Источник информации	
Кадастровый номер	37:09:000000:541	Перечень по ст. 16 237 от 03.07.2016	ФЗ- (1)
Адрес	Ивановская область, Лежневский район, вблизи деревни Красный Остров	Перечень по ст. 16 237 от 03.07.2016	ФЗ- (1)
Тип объекта	Земельный участок	Перечень по ст. 16 237 от 03.07.2016	ФЗ- (1)
Назначение	Для туристско-рекреационной деятельности	Перечень по ст. 16 237 от 03.07.2016	ФЗ- (1)
Площадь, кв.м	45 806	Перечень по ст. 16 237 от 03.07.2016	ФЗ- (1)
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.	24 614 770,22		
Удельный показатель кадастровой стоимости, руб.	537,37		
Кадастровая стоимость предыдущего тура, руб.	30 009 652,6		

¹ Перечень объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке, сформированный Федеральной службой государственной регистрации кадастра и картографии в соответствии со статьей 16 Федерального Закона от 03.07.2016 № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке».

² Методические указания о государственной кадастровой оценке утвержденные 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.

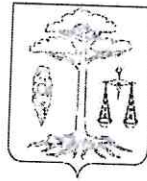
Пояснения по определению кадастровой стоимости.
 Земельный участок с кадастровым номером 37:09:020132:3, расположенный по адресу: Ивановская область, Лежневский район, вблизи д. Марково Большое.

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	
	Наличие коммуникаций	
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.



**АДМИНИСТРАЦИЯ
ТЕЙКОВСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА
ИВАНОВСКОЙ ОБЛАСТИ**

155040 Ивановская область, г. Тейково, ул. Октябрьская, д.2а, тел./факс (49343)2-26-05
email: teikovo.celo@mail.ru

30.09.2021 № 2517

**Департамент управления
имуществом Ивановской области
Секретарю комиссии Н.Н. Шагановой
на № 551 от 21.09.2021 года**

Администрация Тейковского муниципального района не возражает в установлении кадастровой стоимости в отношении объекта недвижимости-земельного участка с кадастровым номером 37:18:000000:192, расположенного по адресу: Ивановская область, Тейковский район, Южный берег озера «Рубское» в размере его рыночной стоимости, согласно отчета об оценке № 336/2021 от 30.08.2021 года.

**Глава Тейковского
муниципального района**

В.А. Катков

Исполнитель: Н.В. Гачина
Телефон: 8 (49343) 2-21-71