



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 № 26

Дата проведения: 14.12.2022

Время проведения: 14.30 ч.

Место проведения: с использованием видеоконференцсвязи.

Присутствовали:

Председатель Комиссии:

Рощин 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;

Малыгина Альбина Раисовна - директор ФГБУ «ФКП Росреестра» по Ивановской области;

Фабрициев Сергей Алексеевич - общественный помощник Уполномоченного по защите прав предпринимателей в Ивановской области.

Секретарь Комиссии:

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

На заседании присутствует 5 членов Комиссии, таким образом, явка составляет 62,5%. Кворум имеется. Самоотводов не заявлено. Председателем Комиссии заседание объявляется открытым.

Повестка заседания:

Рассмотрение заявления от 23.11.2022 № ДУИ-3007-22 ООО «Альфа-Консалтинг», по основанию установления в отношении объекта недвижимости – земельного участка с кадастровым номером 37:05:021323:29, расположенного по адресу: Ивановская область,

Ивановский район, севернее д. Малинки, строение 1, его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую установлена его кадастровая стоимость;

Рассмотрели:

Представитель заявителя	
Основание	- установление в отношении объекта недвижимости земельного участка с кадастровым номером 37:05:021323:29 кадастровой стоимости в размере рыночной 5 476 000,00 рублей
Объект недвижимости (кадастровый номер, местоположение/адрес)	- земельный участок с кадастровым номером 37:05:021323:29, адрес: Ивановская область, Ивановский район, севернее д. Малинки, строение 1
Кадастровая стоимость, руб.	15 781 346,21

Представлены пояснения:

ГБУ ИО «Центр кадастровой оценки» письмом от 12.12.2022 № 894 представило письменные пояснения, связанные с определением кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 37:05:021323:29, (приложение к настоящему протоколу).

Слушали:

Секретаря комиссии Шувалова Ф.В.:

Поступили замечания от члена комиссии Ивановой О.В.:

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

- на стр. 43 отсутствует поправочный коэффициент на функциональное назначение земельного участка. Приведенные данные в пункте 13 относятся к рынку вторичного жилья, тогда как объект оценки относится к землям особо охраняемых территорий и объектов, (приложение к настоящему протоколу).

Поступили замечания от члена комиссии Зайцевой О.О.:

Оформление и содержание отчета об оценке не соответствуют требованиям к содержанию отчета об оценке, к описанию в отчете об оценке информации, используемой при проведении оценки, установленным федеральными стандартами оценки.

1. В нарушении пункта 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:

- на стр. 4 отчета оценщик в разделе 1 и разделе 2 поясняет, что результат оценки должен быть использован для целей оспаривания результатов определения кадастровой стоимости в порядке, установленном ст. 24.18 Федерального закона от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности», тогда как в отчете оспаривается кадастровая стоимость земельного участка, установленная в порядке Федерального закона от 03.07.2016 №237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке»;

- на стр. 4 отчета в разделе «Задание на оценку» оценщик указывает, что объект оценки относится к категории «земли населенных пунктов», на 01.01.2020 объект оценки относился к категории «Земли особо охраняемых территорий и объектов», а на стр. 23 отчета оценщик делает ошибочный вывод, что объект оценки относится к землям промышленности... (описка), (приложение к настоящему протоколу).

Голосовали:

По вопросу определения кадастровой стоимости объекта недвижимости – земельному участку с кадастровым номером 37:05:021323:29, в размере его рыночной стоимости:

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

Решение принято большинством голосов.

По результатам рассмотрения заявления Комиссия РЕШИЛА:

Отклонить заявление ООО «Альфа-Консалтинг» об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости объекта недвижимости – земельного участка с кадастровым номером 37:05:021323:29, расположенного по адресу: Ивановская область, Ивановский район, севернее д. Малинки, строение 1.

Приложение:

1. Пояснения ГБУ ИО «Центр кадастровой оценки» от 12.12.2022 № 894 на 2 л. в 1 экз.;
2. Письмо Главы Ивановского муниципального района С.В. Низова от 08.12.2022 № 8944-03;
3. Справка о замечаниях к отчету об оценке от 20.10.2022 № 924-08.22 члена комиссии Зайцевой О.О. на 2 л. в 1 экз.;
4. Справка о замечаниях к отчету об оценке от 20.10.2022 № 924-08.22 члена комиссии Ивановой О.В. на 1 л. в 1 экз..

Председатель комиссии

(подпись)

Рощин С.Ю.

(фамилия, инициалы)

Секретарь комиссии

(подпись)

Шувалов Ф.В.

(фамилия, инициалы)



2012

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: cko@cko37.ru

от 12.12 2022 г. № 894
(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, связанное с определением кадастровой стоимости земельных участков, в отношении которых поданы заявления в комиссию по рассмотрению споров, о результатах определения кадастровой стоимости.

Приложение: на 1 л.

Заместитель директора

О. Е. Неборак

исп. М. К. Низкошапка
8(4932) 26-10-50

13.12.2022
В.В. Бурманов

Пояснения по определению кадастровой стоимости.
Земельный участок с кадастровым номером 37:05:021323:29 расположен в Ивановском муниципальном районе Ивановской области

Наименование показателя	Объект недвижимости	Источник информации
Кадастровый номер	37:05:021323:29	Перечень [1] на 01.01.2020
Адрес	Ивановская область, Ивановский район, севернее д. Малинки, строение 1	Перечень на 01.01.2020
Тип объекта	Земельный участок	Перечень на 01.01.2020
Назначение	для строительства базы отдыха	Перечень на 01.01.2020
Площадь, кв. м	28 434	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	Индивидуальный расчет Сравнительный подход	Пункт 1.3.12 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 среднюю ЗП по району, в котором расположен объект оценки	
	Корректировка на наличие водоёмов у объекта оценки	
	Корректировка на площадь	
	Корректировка на наличие газоснабжения	
	Корректировка на наличие водоснабжения	
	Корректировка на наличие электроснабжения	
Корректировка на местоположение		
Применяемая кадастровая стоимость 2020 г., руб.	15 781 346,21	
Удельный показатель применяемой кадастровой стоимости, руб.	555,02	
Рыночная стоимость, руб.	5 476 000,00	
Кадастровая стоимость тура 2022 г., руб.	13 398 100,8	
Удельный показатель кадастровой стоимости 2022 г., руб.	471,2	
Процент снижения, %	65,31	

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 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.



Ивановский муниципальный район
Ивановской области

Администрация Ивановского муниципального района

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

«08» 12, 2022 г.
На Вх. № 6992-02 от 05.12.2022

№ 8944-13

Секретарю комиссии по рассмотрению споров о
результатах определения кадастровой
стоимости при Департаменте
управления имуществом Ивановской области
ГБУ Ивановской области «Центр кадастровой оценки»
Ф.В. Шувалову
commission@sko37.ru

Администрация Ивановского муниципального района (далее по тексту - Администрация), рассмотрев Ваше уведомление от 05.12.2022 года исх. № 854 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 37:05:021323:29, расположенного по адресу: Ивановская область, Ивановский район, севернее д. Малинки, строение 1, категории земель «Земли населенных пунктов», с разрешенным использованием «для строительства базы отдыха», площадью 28 434 кв.м (далее по тексту - Участок), находящегося в частной собственности, сообщает следующее.

Информация об аналогах Участка в Администрации отсутствует.

При понижении кадастровой стоимости Участка до его рыночной стоимости произойдет снижение поступлений в Бюджет Куликовского сельского поселения Ивановского муниципального района.

На основании вышеизложенного, Администрация против установления кадастровой стоимости Участка в размере его рыночной стоимости.

Просим озвучить нашу позицию на заседании комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости при Департаменте управления имуществом Ивановской области.

Глава Ивановского
муниципального района

С.В. Низов

Справка на Комиссию на 14.12.2022
ООО «Альфа-Консалтинг» (повторно)

Заявитель **ООО «Альфа-Консалтинг»** представил Отчет № 924-08.22 об оценке рыночной стоимости земельного участка с кадастровым номером 37:05:021323:29, расположенный по адресу: Ивановская область, Ивановский район, севернее д. Малинки, строение 1, составленный 18.08.2022.

Согласно Отчёту об оценке, рыночная стоимость земельного участка определена по состоянию на 01.01.2020.

Объект недвижимости – земельный участок с кадастровым номером 37:05:021323:29 площадью 28434 кв.м., в настоящее время относится к категории «Земли населенных пунктов», **на 01.01.2020 относился к категории «Земли особо охраняемых территорий и объектов»**, разрешенное использование – для строительства базы отдыха.

Кадастровая стоимость **15 781 346,21** рублей (**555,02** руб./кв.м.)

Рыночная стоимость составляет **5 476 000** рублей (**192,59** руб./кв.м.)

Отклонение рыночной стоимости от кадастровой составило **65,3%**

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

1. В нарушении пункта 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:

- на стр. 4 Отчета оценщик в разделе 1 и разделе 2 поясняет, что результат оценки должен быть использован для целей оспаривания результатов определения кадастровой стоимости в порядке, установленном ст. 24.18 Федерального закона от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности», тогда как в отчете оспаривается кадастровая стоимость земельного участка, установленная **в порядке Федерального закона от 03.07.2016 №237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке»**;

- на стр. 4 Отчета в разделе «Задание на оценку» оценщик указывает, что объект оценки относится к категории «земли населенных пунктов», *на 01.01.2020 объект оценки относился к категории «Земли особо охраняемых территорий и объектов»*, а на стр. 23 Отчета оценщик делает ошибочный вывод, что объект оценки относится к землям промышленности... (*опуска*)

2. В нарушение п. 11б ФСО №7 утвержденного приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611, на стр. 40 Отчета для расчета рыночной стоимости объекта оценки оценщик **выбрал объекты-аналоги №1 и №2, которые имеют стоимость за 1 кв.м. ниже средней по рынку. (250 руб./кв.м. и 187,50 руб./кв.м., соответственно), тогда как средняя цена по рынку 262,31 руб./кв.м. (стр. 24 Отчета)**

В настоящем Отчете рыночная стоимость объекта оценки уменьшилась:

Была **9 077 000** рублей (**319,23** руб./кв.м.)
Стала **5 476 000** рублей (**192,59** руб./кв.м.)

Для сравнения:

В 2021 году Решениями Комиссий ДУИ были утверждены кадастровые стоимости в размере рыночных у следующих земельных участков в аналогичной категории земель:

Лагерь «Рубское озеро» ЗУ с КН 37:18:000000:192 - 257 руб./кв.м.

Санаторий «Зеленый городок» ЗУ с КН 37:05:031068:2 – 274 руб./кв.м.

**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

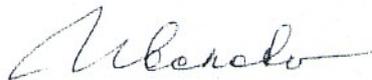
*В комиссию по рассмотрению споров
о результатах определения кадастровой стоимости
от представителя
Ивановского регионального отделения
саморегулируемой организации оценщиков
Ассоциация «Русское общество оценщиков»
Ивановой О.В.*

**Замечания к отчету об оценке № 924-08.22 от 20.10.2022
в отношении земельного участка с кадастровым номером 37:05:021323:29,
расположенного по адресу: Ивановская область, Ивановский район,
севернее д. Малинки, строение 1**

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

В нарушение вышеуказанных норм:
на стр. 43 отчета об оценке отсутствует поправочный коэффициент на функциональное назначение земельного участка. Приведенные данные в пункте 13 относятся к рынку вторичного жилья, тогда как объект оценки относится к землям особо охраняемых территорий и объектов.

Оценщик
диплом ПП № 278350
член СРО Ассоциация «Русское общество оценщиков», в реестре
членов СРО № 003408, дата регистрации 04.02.2008



Иванова О.В.

13.12.2022