



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

ПРОТОКОЛ № 1

заседания комиссии по рассмотрению споров о результатах
определения кадастровой стоимости, при Департаменте
управления имуществом Ивановской области
(далее – Комиссия)

14.00 ч.

26 мая 2021 г.

Место проведения Комиссии: Ивановская область, город Иваново, переулок Пограничный, д. 18, кабинет 45.

Присутствовали:

Председатель Комиссии:

Рощин Сергей Юрьевич - начальник Департамента управления имуществом Ивановской области;

Заместитель председателя Комиссии:

Федирко Андрей Александрович – заместитель руководителя Управления Росреестра по Ивановской области;

Секретарь Комиссии:

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

Члены Комиссии:

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

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 - председатель Правления Ивановского регионального сообщества «Русское 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»;

Приглашенные:

Бусова Наталия Леонидовна - директор ГБУ ИО «Центр кадастровой оценки»;

Юрков Антон Александрович – начальник отдела кадастровой оценки ГБУ ИО «Центр кадастровой оценки»;

XXXXXXX - представитель: XXXXXXXX, действующий по доверенности от 19.11.2019 № 37/53-н/37-2019-3-180; ООО «НПО «Прогресс», действующий по доверенности от 26.04.2021 № 6/н;

Представители администраций: муниципального образования «Родниковский муниципальный район» Ивановской области, Лежневского муниципального района Ивановской области уведомлены о заседании Комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости при Департаменте управления имуществом Ивановской области, но на заседание Комиссии не явились.

Повестка заседания:

1. Рассмотрение заявления XXXXXXXX, по основанию установления в отношении объекта недвижимости – земельного участка с кадастровым номером 37:15:000000:111, расположенного по адресу: Ивановская область, Родниковский район, ГУППЗ "Светоч" его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую установлена его кадастровая стоимость.

2. Рассмотрение заявления Общества с ограниченной ответственностью «Научно-производственное объединение «Прогресс», по основанию установления в отношении объекта недвижимости – земельного участка с кадастровым номером 37:09:020132:3, расположенного по адресу: Ивановская область, Лежневский район, вблизи д. Марково Большое его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую установлена его кадастровая стоимость.

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.

На заседании присутствуют 8 членов Комиссии, таким образом, явка составляет 100%. Кворум имеется. Самоотводов не заявлено.

Председателем Комиссии заседание объявляется открытым.

Слушали:

1. По первому вопросу **Рощин С. Ю.** сообщил, что 27.04.2021 в Комиссию по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости поступило заявление XXXXXXXX, действующего по доверенности от 19.11.2019 № 37/53-н/37-2019-3-180 от XXXXXXXX (далее – Заявитель), по основанию установления в отношении объекта недвижимости – земельного участка с кадастровым номером 37:15:000000:111, расположенного по адресу: Ивановская область, Родниковский район, ГУППЗ "Светоч" его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую установлена его кадастровая стоимость.

Заявитель в обоснование своих требований представил Отчёт № 33/04-21 об оценке рыночной стоимости земельного участка с кадастровым номером 37:15:000000:111, составленный 25.04.2021. Отчет выполнен оценщиком ООО «ВАШ Эксперт» Шмелевой Ириной Николаевной. Согласно Отчёту об оценке, рыночная стоимость земельного участка с кадастровым номером 37:15:000000:111 определена по состоянию на 25.01.2021 и составляет 86 602 141,71 рублей.

В соответствии с частью 13 статьи 22 Федерального закона от 03.07.2016 № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» и пунктом 12 Порядка работы комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости, утверждённого Приказом Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 24.08.2020 № П/0311, Заявитель и орган местного самоуправления, на территории которого расположен объект недвижимости – администрация Родниковского муниципального района Ивановской области, уведомлены о принятии заявления к рассмотрению и о назначении даты заседания Комиссии (уведомления от 29.04.2021).

Кадастровая стоимость земельного участка была определена Государственным бюджетным учреждением Ивановской области «Центр кадастровой оценки». Пояснения,

связанные с определением кадастровой стоимости представлены (приложение к настоящему протоколу).

Кадастровая стоимость земельного участка с кадастровым номером 37:15:000000:111 составляет 187 844 084,29 рублей, отклонение рыночной стоимости от кадастровой стоимости составляет 53,9 %.

Выступили:

Бусова Н.Л. сообщила, что кадастровая стоимость земельного участка с кадастровым номером 37:15:000000:111 определена Государственным бюджетным учреждением Ивановской области «Центр кадастровой оценки» (далее – Учреждение) в порядке, установленном статьей 16 Федерального закона от 03.07.2016 № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке». По результатам определения кадастровой стоимости Учреждением составлен акт об определении кадастровой стоимости от 25.01.2021 № АОКС-37/2021/000002.

Кадастровая стоимость указанного земельного участка определена в соответствии с Методическими указаниями о государственной кадастровой оценке утвержденными приказом Министерства экономического развития РФ от 12.05.2017 № 226 и составляет 187 844 084,29 рублей.

Юрков 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.

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. 3 Отчета в разделе «Задание на оценку» указано, что объект оценки не имеет составных частей, при этом оцениваемый участок является многоконтурным и включает в себя 14 участков, находящихся в Родниковском районе;

2) в нарушение пункта 10 ФСО № 7 утвержденного приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611:

- анализ рынка фактических данных о ценах сделок и предложений Оценщиком выполнен не корректно, так в таблице 3, на стр. 24-26 Отчета по аналогу 5 Оценщиком указана цена за 1 кв.м – 0,0407 руб., но фактическая цена указанная в объявлении составляет 50 руб./м.(500 000 руб./га). В строке 24 указана цена за 1 кв.м – 0,0125 руб., тогда как в объявлении по данному аналогу указано: «Цена участков от 2 руб. до 6 руб. за квадратный метр. Цена зависит от расположения участка»;

3) в нарушение подпунктов д, е, пункта 22 ФСО № 7 утвержденного приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611:

- корректировка на площадь взята некорректно, т.к. участок состоит из 14 частей (14 земельных участков), каждая часть должна быть оценена отдельно. Площади каждой части различны и некоторые части корректировок не требуют;

- в состав объекта - аналога №2 входит 7 земельных участков (указано в объявлении), следовательно, корректировки для этого аналога приняты неверно, так как не учтены различия всех входящих в состав аналога участков.

- в Отчете неверно проведены корректировки цен аналогов и 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 23,59%, а после введения корректировок коэффициент вариации составил 32,63% (стр. 37-38), то есть разброс цен увеличился на 9%. 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. Кроме того, согласно учебнику «Оценка стоимости недвижимости», рекомендованному Министерством образования Российской Федерации в качестве учебника для студентов высших учебных заведений, обучающихся по экономическим специальностям (авторы: Грибовский С.В., Иванова Е.Н., Львов Д.С., Медведева О.Е. издательство М.: ИНТЕРРЕКЛАМА, 2003. — 704 с. ISBN 5-8137-0098-6) коэффициент вариации в норме должен составлять не более 30%.

Астраханцев Г.В. сообщил, что в оформлении и содержании отчета об оценке выявлены следующие замечания:

В приложении № 2 к Отчету, представленному на CD диске с усиленной квалифицированной электронной цифровой подписью, копии объявлений о продаже объектов-аналогов являются нечитаемыми, что вводит в заблуждение пользователей Отчета (нарушение пункта 5 ФСО № 3, утвержденного приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 299).

Согласно скриншотам объявлений по объектам аналогам дата обновления информации по всем аналогам апрель 2021 года, тогда как дата оценки 25 января 2021 года. Таким образом, Оценщиком использована информация после даты оценки, что является нарушением пункта 8 ФСО № 1, утвержденного приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 297.

Оценщиком на стр. 35 Отчета указано, что стоимость 1 кв.м объекта-аналога 3 составляет 1,603 руб, однако согласно тексту объявления по объекта-аналогу 3 стоимость земельного участка указана за 1 га. Неверно указанная стоимость 1 кв.м объекта –аналога приводит к искажению рыночной стоимости объекта оценки (нарушение пункта 5 ФСО № 3, утвержденного приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 299).

Бондаревский Н.А. сообщил, что Отчет составлен в соответствии с требованиями пункта 8 ФСО № 3 утверждённого Приказом Минэкономразвития РФ от 20.07.2007 № 254, не действующим в настоящее время. Наиболее целесообразным представляется при составлении отчета руководствоваться содержанием пункта 8 ФСО № 3 утвержденного Приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 № 299. Кроме того, в Отчете выявлены нарушения требований статьи 11 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», и пункта 5 ФСО № 3, утвержденного приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 299:

- В подразделе 5.4 Отчета приведены сведения о неких «прочих источниках информации», сведения о Стандартах и правила оценочной деятельности Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» указаны без реквизитов;

- На стр. 14 Отчета, в подразделе 5.4 указан Справочник оценщика недвижимости – 2014, а на стр. 28 Отчета указан Справочник оценщика недвижимости – 2016, а на стр. 26 Отчета указан Справочник оценщика недвижимости – 2018;

- На стр. 14 в пункте 6.1 2 Отчета указано, что по объекту оценки не зарегистрированы обременения, что не соответствует данным, приведенным в Выписке из ЕГРН от 22 мая 2020г. № КУВИ-002/ 2020-1117129;

- В подразделе 6.1 (стр. 14 – 15 Отчета) оценщиком неверно указано текущее использование земельного участка (наличие силовых траншей не может рассматриваться в качестве последнего). При характеристике физического износа не приведено описание состояния земельного участка на дату оценки (наличие эрозии плодородного слоя, оврагов, зарастание кустарником и деревьями и т.п.). Отсутствует описание того факта, что земельный участок находится в непосредственной близости (граничит) с районным центром Ивановской области (г. Родники), в частности не приведена характеристика с. Пригородное. В отчете не указано к какой категории

земель сельскохозяйственного назначения относится оцениваемый земельный участок, а именно: пашня, кормовые угодья, многолетние насаждения либо залежь. Не приведены сведения о показателях ликвидности объекта оценки. Не указано расстояние до областного центра;

- На стр. 28 Отчета указаны некие «нежилые помещения» не являющиеся объектом оценки;

- Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки (раздел 7.1 Отчета) выполнен формально, в том числе:

- отсутствует характеристика показателей сельского хозяйства, а также упомянутых тенденций, наметившихся на рынке;

- по Ивановской области анализ проведен за январь – июль 2020 года, при этом на дату составления Отчета имеются данные по Ивановской области в целом за 2020 год;

- В задании на оценку указаны и приложения к Отчету приведены выписки из ЕГРН на сооружения (силосные траншеи), которые не входят в объект оценки. Приведены общие ограничения (стр. 6 и 7 Отчета) не имеющие никакого отношения к понятию допущений. Приведены скидки, учитывающие показатели ликвидности земельных участков (стр. 27 Отчета) без приведения информации о значении данного показателя по объекту оценки и не используемые в последующих расчетах.

В нарушение требований пункта 11 ФСО №3, утвержденного приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 299 при приведении данных по применяемым корректировкам по местоположению земельных участков (стр. 29 Отчета) дана ссылка на Справочник оценщика недвижимости (без указания года), к тому же без указания страницы и номера таблицы по справочнику. Из приведенного перед таблицей текста следует, что приведенная информация о значениях корректировок для земельных участков, относящихся к категории земель населенных пунктов, а не земель сельскохозяйственного назначения, к которым относится объект оценки.

В нарушение требований подпункта в, пункта 22 ФСО № 7, утвержденного приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611 в Отчете не приведены правила отбора объектов-аналогов для проведения расчетов. В частности, объекты-аналоги № 1 и № 3 принятые в рамках оценки для расчетов в 50 и 30 раз, соответственно, отличаются по площади от объекта оценки.

XXXXXXX (представитель XXXXXXXX) заявил об отзыве документов.

2. По второму вопросу **Рощин С. Ю.** сообщил, что 27.04.2021 в Комиссию по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости поступило заявление XXXXXXXX, действующего по доверенности от 26.04.2021 от ООО «НПО «Прогресс» (ОГРН: 1023700562490, адрес: 153000, г. Иваново, ул. Театральная, д. 7) (далее – Заявитель), по основанию установления в отношении объекта недвижимости – земельного участка с кадастровым номером 37:09:020132:3, расположенного по адресу: Ивановская область, Лежневский район, вблизи д. Марково Большое его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую установлена его кадастровая стоимость.

Заявитель в обоснование своих требований представил Отчёт № 34/04-21 об оценке рыночной стоимости земельного участка с кадастровым номером 37:09:020132:3, составленный 25.04.2021. Отчет выполнен оценщиком ООО «ВАШ Эксперт» Шмелевой Ириной Николаевной. Согласно Отчёту об оценке, рыночная стоимость земельного участка с кадастровым номером 37:09:020132:3 определена по состоянию на 01.01.2020 и составляет 18 283 000 рублей.

В соответствии с частью 13 статьи 22 Федерального закона от 03.07.2016 № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» и пунктом 12 Порядка работы комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости, утвержденного Приказом Федеральной службы государственной регистрации, кадастра

и картографии от 24.08.2020 № П/0311, Заявитель и орган местного самоуправления, на территории которого расположен объект недвижимости – администрация Лежневского муниципального района Ивановской области, уведомлены о принятии заявления к рассмотрению и о назначении даты заседания Комиссии (уведомления от 29.04.2021).

Кадастровая стоимость земельного участка была определена Государственным бюджетным учреждением Ивановской области «Центр кадастровой оценки». Пояснения, связанные с определением кадастровой стоимости представлены (приложение к настоящему протоколу).

Кадастровая стоимость земельного участка с кадастровым номером 37:09:020132:3 составляет 34 438 381,5 рублей, отклонение рыночной стоимости от кадастровой стоимости составляет 46,9 %.

Выступили:

Бусова Н.Л. сообщила, что кадастровая стоимость земельного участка с кадастровым номером 37:09:020132:3 определена Учреждением. Указанный земельный участок вошел в перечень земельных участков категории земель - земли особо охраняемых территорий и объектов, 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.

При определении кадастровой стоимости земельный участок с кадастровым номером 37:09:020132:3 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 37:09:020132:3 определена в соответствии с Методическими указаниями о государственной кадастровой оценке утвержденными приказом Министерства экономического развития РФ от 12.05.2017 № 226 и составляет 34 438 381,5 рублей.

Юрков 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.

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. 29 Отчета указана матрица поправок на масштаб, которая Оценщиком не используется (в расчетах применяются другие значения корректировок);

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

- Оценщиком неправильно приняты корректировки по местоположению (стр. 39), г. Юрьевец не является райцентром с развитой промышленностью, в данном случае допустима корректировка по коду IV «Райцентры сельскохозяйственных районов» (стр. 30);

- на стр. 38 Отчета, Оценщик указывает, что применил корректировку на торг для земель рекреационного назначения, тогда как среди объектов-аналогов имеются земельные участки с видом разрешенного использования ИЖС. Кроме того, Оценщиком не обоснованно применяется максимальное значение корректировки на торг, при условии, что Ивановская область развивается как туристический кластер;

- в Отчете неверно проведены корректировки цен аналогов и 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 15,94%, а после введения корректировок коэффициент вариации составил

28,12% (стр. 41-42), то есть разброс цен увеличился на 12%. 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 (учебник «Оценка стоимости недвижимости», рекомендованный Министерством образования Российской Федерации в качестве учебника для студентов высших учебных заведений, обучающихся по экономическим специальностям (авторы: Грибовский С.В., Иванова Е.Н., Львов Д.С., Медведева О.Е. издательство М.: ИНТЕРРЕКЛАМА, 2003. — 704 с. ISBN 5-8137-0098-6).

Астраханцев Г.В. сообщил, что в оформлении и содержании отчета об оценке выявлены следующие замечания:

В приложении № 3 к Отчету, представленному на CD диске с усиленной квалифицированной электронной цифровой подписью, копии объявлений о продаже объектов-аналогов являются нечитаемыми, что вводит в заблуждение пользователей Отчета (нарушение пункта 5 ФСО № 3, утвержденного приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 299).

В Отчете указано, что объявление по объекту № 2 было актуально на дату оценки (01.01.2020). Однако при проверке данного объявления на сайте <https://ruads.org> указано, что дата публикации объявления - апрель 2021 года. Таким образом, Оценщиком использована информация после даты оценки, что является нарушением пункта 8 ФСО № 1 утвержденного приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 297.

На стр. 38 и стр. 40 Отчета Оценщик указывает, что объект-аналог 4 относится к земельным участкам под объекты рекреации и не делает корректировку на назначение участка. Однако, согласно данным кадастровой карты, разрешенное использование земельного участка - «для объектов общественно-делового назначения» (по документу «для строительства гостевого дома»), и земельный участок относится к другому сегменту - к землям под торгово-офисную застройку, то есть требуется корректировка на назначение земельного участка. Отсутствие корректировки на назначение для объекта-аналога 4 приводит к искажению рыночной стоимости объекта оценки и вводит в заблуждение пользователей Отчета и не позволяет пользователю Отчета понять логику процесса определения стоимости (нарушение пункта 5 ФСО № 3, утвержденного приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 299).

При применении корректировки на площадь на стр. 40 для объекта-аналога 3 Оценщик применяет корректировку 0,95, хотя площадь данного аналога, согласно применяемому справочнику, находится в диапазоне от 0,1 до 0,3 га, как и аналогов 2 и 4, коэффициент корректировки должен составлять 0,90. Неверно применяемая корректировка для объекта-аналога 3 приводит к искажению рыночной стоимости объекта оценки, вводит в заблуждение пользователей Отчета и не позволяет пользователю Отчета понять логику процесса определения стоимости (нарушение пункта 5 ФСО № 3, утвержденного приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 299).

Бондаревский Н.А. сообщил, что Отчет составлен в соответствии с требованиями пункта 8 ФСО № 3 утвержденного Приказом Минэкономразвития РФ от 20.07.2007 № 254, не действующим в настоящее время. Наиболее целесообразным представляется при составлении отчета руководствоваться содержанием пункта 8 ФСО № 3 утвержденного Приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 № 299. Кроме того, в Отчете выявлены нарушения требований статьи 11 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», и пункта 5 ФСО № 3, утвержденного приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 299:

- В задании на оценку указаны и в приложении к отчету приведены Свидетельства о регистрации права собственности на нежилые строения (не входят в объект оценки)

и к тому же относятся к категории недействующих на дату оценки документов. Приведены общие ограничения (стр. 6 и 7 Отчета) не имеющие никакого отношения к понятию допущений. Приведены скидки, учитывающие показатели ликвидности земельных участков (стр. 27 - 28 Отчета), без приведения информации о значении данного показателя по объекту оценки и не используемые в последующих расчетах;

- В подразделе 5.4 Отчета приведены сведения о неких «прочих источниках информации», сведения о Стандартах и правила оценочной деятельности Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» указаны без реквизитов;

- В подразделе 6.1 (стр. 14 Отчета) Оценщиком приведена информация о наличии коммуникаций со слов заказчика, которые не могут рассматриваться в качестве надлежащего источника информации. Не приведены сведения о показателях ликвидности объекта оценки;

- В таблицах 4, 5 и 6 (стр. 24 – 26 Отчета) не указаны даты предложений по продаже и аренде земельных участков в то время как далее по тексту (стр. 32 Отчета) указано, что дата продажи (условия рынка) относится к категории ценообразующих факторов. При этом в приведенных копиях объявлений о продаже земельных участков по аналогам № 2 и № 3 данные о датах предложения оценщиком при форматировании «обрезаны», что делает невозможной их проверку;

- При описании корректировок на возможность подключения коммуникаций (стр. 40 Отчета) оценщиком допущены следующие ошибки:

- по объектам-аналогам в качестве доступных для подключения коммуникаций указаны только электроснабжение, в то время как по объекту оценки в таблице 1, стр. 14 Отчета указаны электроснабжение, водопровод и канализация;

- приведенные Оценщиком сведения о том, что «объект оценки находится в черте района области, в котором инженерные коммуникации (теплоснабжение, водоснабжение и канализация) являются доступными и проложены как над землей, так и под землей» для Лежневского района Ивановской области являются неверными. Таким образом, используемые оценщиком в расчетах корректировки, учитывающие возможность подключения коммуникаций, являются необоснованными;

- Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в Ивановской области проведен за январь – ноябрь 2019 года, при этом на дату составления отчета имеются данные по Ивановской области в целом за 2019 год.

XXXXXXX (представитель ООО «НПО «Прогресс») заявил об отзыве документов.
Заседание комиссии объявлено закрытым.

Приложение:

1. Пояснения ГБУ ИО «Центр кадастровой оценки» от 17.05.2021 № 232 на 1 л.
в 1 экз.;

Председатель комиссии _____
подписано
(подпись)

Секретарь комиссии _____
подписано
(подпись)

Рощин 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: eko@eko37.ru

от 17.05. 2021 г. № 232
(на № _____)

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

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: 37:15:000000:111, 37:09:020132:3.

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 как произведение рассчитанного удельного показателя кадастровой стоимости (далее – УПКС) в каждой почвенной разности в составе земельного участка сельскохозяйственного назначения Родниковского муниципального района Ивановской области на площадь оцениваемого участка и составляет 187 844 084,29 рублей.

Земельный участок с кадастровым номером 37:09:020132:3, расположен по адресу: Ивановская область, Лежневский район, вблизи д. Марково Большое, относится к категории земель особо охраняемых территорий и объектов, вид разрешенного использования – спортивно-туристическая база.

Указанный земельный участок вошел в перечень земельных участков категории земель - земли особо охраняемых территорий и объектов, 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.

При определении кадастровой стоимости земельный участок с кадастровым номером 37:09:020132:3 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 37:09:020132:3 определена как произведение рассчитанного УПКС на площадь оцениваемого участка и составляет 34 438 381,5 рублей.

Директор



Н.Л. Бусова