



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 № 12

Дата проведения: 12.01.2021

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:

Фабрициев Сергей Алексеевич – общественный помощник Уполномоченного по защите прав предпринимателей в Ивановской области;

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

Климова Мария Александровна - исполнительный директор Ассоциации «Совет муниципальных образований 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:

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

Присутствующие:

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

_____ – представитель Общества с ограниченной ответственностью Аграрно-промышленная компания «Регион» (далее – ООО АПК «Регион») и общества с ограниченной ответственностью «Машинно-тракторная станция» (далее – ООО «Машинно-тракторная станция») действующая по доверенности от 03.11.2021;

_____ – представитель: Общества с ограниченной ответственностью «Сервис-Профи» (далее – ООО «Сервис-Профи»), действующий по доверенности от 09.11.2021; _____ действующий по доверенности от 09.11.2021; Общества с ограниченной ответственностью «СПК Хлебороб» (далее – ООО «СПК Хлебороб»), действующий по доверенности от 09.11.2021;

_____ – представитель заявителя по доверенности ФГБОУ ВО «ИГЭУ».

_____ – оценщик, член общероссийской общественной организации Ассоциация «Экспертный совет». Включена в реестр оценщиков _____ года за регистрационным номером _____.

На заседании присутствуют 7 членов Комиссии, таким образом, явка составляет 87,5%. Кворум имеется. Самоотводов не заявлено. Председателем Комиссии заседание объявляется открытым.

Повестка заседания:

1. Рассмотрение заявления _____ по основанию установления в отношении объектов недвижимости – земельных участков с кадастровыми номерами 37:10:010422:207, 37:10:010422:214, 37:10:010422:216 расположенных в Лухском муниципальном районе Ивановской области, по основанию установления в отношении объектов недвижимости – земельных участков с кадастровыми номерами их рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую установлена его кадастровая стоимость;

2. Рассмотрение заявления общества с ограниченной ответственностью АПК «Регион», по основанию установления в отношении объектов недвижимости – земельных участков с кадастровыми номерами 37:19:010407:100, 37:15:021110:443 расположенных в Фурмановском и Родниковском муниципальных районах Ивановской области, их рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую установлена их кадастровая стоимость;

3. Рассмотрение заявления общества с ограниченной ответственностью «Машинно-тракторная станция», по основанию установления в отношении объектов недвижимости – земельных участков с кадастровыми номерами 37:19:010401:3, 37:19:010407:214, 37:19:010407:215 расположенных по адресу Ивановская область, Фурмановский район, западнее с. Юрьевское, земельных участков с кадастровыми номерами 37:06:020801:724, 37:06:020501:737 расположенных по адресу Ивановская область, Ильинский район, СПК «Игрищинское», Ивановская область, Ильинский район, территория АОЗТ «Ивашевское» их рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую установлена их кадастровая стоимость;

4. Рассмотрение заявления общества с ограниченной ответственностью ООО «СЕРВИС-ПРОФИ», по основанию установления в отношении объектов недвижимости – земельных участков с кадастровыми номерами:

37:11:000000:465 расположенного по адресу Ивановская область, Палехский район, в районе д.д. Рудильницы, Овсяницы;

37:15:040501:777, 37:15:040501:778, 37:15:040501:786, 37:15:040501:850, 37:15:040501:788, 37:15:040501:851, 37:15:040501:852, 37:15:040501:787 расположенных по адресу Ивановская область, Родниковский район, ориентир с. Парское;

37:20:042122:217, 37:20:042122:219, 37:20:042121:280, 37:20:042121:279, 37:20:042121:281, 37:20:042122:102, 37:20:042121:154, 37:20:042121:153 расположенных в Шуйском муниципальном районе Ивановской области их рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую установлена их кадастровая стоимость;

5. Рассмотрение заявления общества с ограниченной ответственностью «СПК Хлебороб», по основанию установления в отношении объекта недвижимости – земельного участка с кадастровым номером 37:20:030210:155, расположенного в Шуйском муниципальном районе Ивановской области его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую установлена его кадастровая стоимость;

6. Рассмотрение заявления ФГБОУ ВО «ИГЭУ» имени В. И. Ленина, по основанию установления в отношении объекта недвижимости – земельного участка с кадастровым номером 37:18:050203:3, расположенного в Тейковском муниципальном районе Ивановской области, 2,2 км Северо-Западнее, с. Золотниковская Пустынь, его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую установлена его кадастровая стоимость.

Вопрос 1

Рассмотрели:

Заявитель	
Основание	- установление в отношении объекта недвижимости земельного участка с кадастровым номером 37:10:010422:214 кадастровой стоимости в размере рыночной 1 484 000 рублей; - установление в отношении объекта недвижимости земельного участка с кадастровым номером 37:10:010422:207 кадастровой стоимости в размере рыночной 1 750 000 рублей; - установление в отношении объекта недвижимости земельного участка с кадастровым номером 37:10:010422:216 кадастровой стоимости в размере рыночной 2 268 000 рублей.
Объект недвижимости (кадастровый номер, местоположение/адрес)	1) 37:10:010422:214, адрес: Ивановская область, Лухский район, южнее д. Шелыгино; 2) 37:10:010422:207, адрес: Ивановская область, Лухский район, в 1 метре по направлению на запад от д. Котово; 3) 37:10:010422:216, адрес: Ивановская область, Лухский район, в 1 метре по направлению на восток от д. Лубенки.
Объекты недвижимости	Земельные участки
Кадастровая стоимость, руб.	37:10:010422:214 – 2 912 754,92 рублей; 37:10:010422:207 - 3 434 819,76 рублей; 37:10:010422:216 - 4 452 845,88 рублей.

Представлены пояснения:

ГБУ ИО «Центр кадастровой оценки» письмом от 10.01.2022 № 9 представило письменные пояснения, связанные с определением кадастровой стоимости объектов недвижимости с кадастровыми номерами 37:10:010422:214, 37:10:010422:207, 37:10:010422:216 (приложение к настоящему протоколу).

Слушали:**Секретаря Комиссии Шувалова Ф. В.:**

По итогам рассмотрения заявления Комиссией выявлены следующие замечания:

1. В нарушении пункта 22 «в» Федерального стандарта оценки № 7 утвержденного приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 года № 611 (далее по тексту – ФСО № 7).
Оценщиком [] при проведении оценки не были описаны рыночные данные об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов. Использование в расчетах лишь части объектов-аналогов должно быть обосновано.
2. В нарушении пункта 22 «д» ФСО № 7 [] при проведении оценки не был выполнен анализ ценообразующих факторов путем изучения взаимосвязей, выявляемых на основе анализа цен сделок и предложений с объектами-аналогами или соответствующей информации, полученной от экспертов, и использования этих взаимосвязей для проведения оценки в соответствии с технологией выбранного для оценки метода.
3. Не верно определены корректировки на местоположение (нарушена методология определения корректировок пункт 22 «д» ФСО № 7), стр. 39, 46 отчета об оценке № 08/11-21 от 08.11.2021г.
4. Не верно определены корректировки на площадь, таблица 7 стр. 46, 47 отчета об оценке № 08/11-21 от 08.11.2021г. (Объект-аналог №1 и № 2 корректировка должна быть 0,72, у объекта аналога № 3 не правильно указан интервал, должен быть 100-1000 Га.
5. Отчет об оценке № 08/11-21 от 08.11.2021г. не соответствует ст. 11 135 ФЗ «об оценочной деятельности в российской федерации от 29 июля 1998 года». Не полное описание объекта оценки.
6. В нарушении пункта 8 Федерального стандарта оценки № 3 утвержденного приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 года N 254 (далее по тексту – ФСО № 3) отчет об оценке № 08/11-21 от 08.11.2021г. не соответствует содержанием.
7. В нарушении пункта 22 «д» ФСО № 7 [] при проведении оценки не был выполнен анализ ценообразующих факторов путем изучения взаимосвязей, выявляемых на основе анализа цен сделок и предложений с объектами-аналогами или соответствующей информации, полученной от экспертов, и использования этих взаимосвязей для проведения оценки в соответствии с технологией выбранного для оценки метода.
8. Не все ценообразующие факторы из Справочника оценщика недвижимости-2018. Земельные участки сельскохозяйственного назначения учтены.
9. Не верно определены корректировки на местоположение (нарушена методология определения корректировок пункт 22 «д» ФСО № 7), стр. 39-44 отчета об оценке № 08/11-21 от 08.11.2021г.
10. Нарушен пункт 5 ФСО № 7, не производился осмотр объекта оценки.

_____ (представитель ООО «Серфис-Профи») представил письменное ходатайство об отзыве документов.

Вопрос 2

Рассмотрели:

Заявитель	_____
Основание	- установление в отношении объекта недвижимости земельного участка с кадастровым номером 37:20:000000:349 кадастровой стоимости в размере рыночной 1 661 000 рублей; - установление в отношении объекта недвижимости земельного участка с кадастровым номером 37:20:030410:46 кадастровой стоимости в размере рыночной 2 270 000 рублей; - установление в отношении объекта недвижимости земельного участка с кадастровым номером 37:20:030401:38 кадастровой стоимости в размере рыночной 1 314 000 рублей; - установление в отношении объекта недвижимости земельного участка с кадастровым номером 37:20:030410:45 кадастровой стоимости в размере рыночной 546 000 рублей.
Объект недвижимости (кадастровый номер, местоположение/адрес)	1) 37:20:000000:349, адрес: Ивановская область, Шуйский район, примерно в 30 м от деревни Семеново по направлению на юго-восток; 2) 37:20:030410:46, адрес: Ивановская область, Шуйский район, примерно в 1 м от деревни Новки по направлению на северо-восток; 3) 37:20:030401:38, адрес: Ивановская область, Шуйский район, примерно в 10 м от деревни Высоково по направлению на север; 4) 37:20:030410:45, адрес: Ивановская область, Шуйский район, примерно в 1 м от деревни Высоково по направлению на юг.
Объект недвижимости	Земельные участки
Кадастровая стоимость, руб.	1) 37:20:000000:349 - 2 467 275,47 рублей; 2) 37:20:030410:46 - 3 364 673,94 рублей; 3) 37:20:030401:38 - 2 542 571,33 рублей; 4) 37:20:030410:45 - 662 106,12 рублей.

Представлены пояснения:

ГБУ ИО «Центр кадастровой оценки» письмом от 10.01.2022 № 9 представило письменные пояснения, связанные с определением кадастровой стоимости объектов недвижимости с кадастровыми номерами 37:20:000000:349, 37:20:030410:46, 37:20:030401:38, 37:20:030410:45 (приложение к настоящему протоколу).

Слушали:

Секретаря Комиссии Шувалова Ф. В.:

По итогам рассмотрения заявления Комиссией выявлены следующие замечания:

1. В нарушении пункта 22 «в» Федерального стандарта оценки № 7 утвержденного приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 года № 611 (далее по тексту – ФСО № 7).
Оценщиком [] при проведении оценки не были описаны рыночные данные об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов. Использование в расчетах лишь части объектов-аналогов должно быть обосновано.
2. Отчет об оценке № 09/11-21 от 09.11.2021г. не соответствует ст. 11 135 ФЗ «об оценочной деятельности в российской федерации от 29 июля 1998 года». Не полное описание объекта оценки.
3. В нарушении пункта 8 Федерального стандарта оценки № 3 утвержденного приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 года N 254 (далее по тексту – ФСО № 3) отчет об оценке № 09/11-21 от 09.11.2021г. не соответствует содержанием.
4. В нарушении пункта 22 «д» ФСО № 7 Оценщиком [] при проведении оценки не был выполнен анализ ценообразующих факторов путем изучения взаимосвязей, выявляемых на основе анализа цен сделок и предложений с объектами-аналогами или соответствующей информации, полученной от экспертов, и использования этих взаимосвязей для проведения оценки в соответствии с технологией выбранного для оценки метода.
5. Не все ценообразующие факторы из Справочника оценщика недвижимости-2018. Земельные участки сельскохозяйственного назначения учтены.
6. Не верно определены корректировки на местоположение (нарушена методология определения корректировок пункт 22 «д» ФСО № 7), стр. 39-44 отчета об оценке № 09/11-21 от 09.11.2021г.
7. Нарушен пункт 5 ФСО № 7, не производился осмотр объекта оценки.

Голосовали:

По вопросу определения кадастровой стоимости объектов недвижимости – земельных участков с кадастровыми номерами 37:20:000000:349, 37:20:030410:46, 37:20:030401:38, 37:20:030410:45, в размере их рыночной стоимости:

Рощин Сергей Юрьевич	Против
Зайцева Ольга Олеговна	За
Фабрициев Сергей Алексеевич	За
Малыгина Альбина Раисовна	За
Климова Мария Александровна	За
Астраханцев Геннадий Викторович	За
Федорин Алексей Юрьевич	За

Решение принято большинством голосов.

По результатам рассмотрения заявления Комиссия РЕШИЛА:

Определить кадастровую стоимость объектов недвижимости – земельных участков с кадастровыми номерами:

1) 37:20:000000:349, адрес: Ивановская область, Шуйский район, примерно в 30 м от деревни Семеново по направлению на юго-восток в размере рыночной стоимости 1 661 000 рублей, установленной в отчете об оценке № 09/11-21 от 08.11.2021;

2) 37:20:030410:46, адрес: Ивановская область, Шуйский район, примерно в 1 м от деревни Новки по направлению на северо-восток в размере рыночной стоимости 2 270 000 рублей, установленной в отчете об оценке № 09/11-21 от 08.11.2021;

3) 37:20:030401:38, адрес: Ивановская область, Шуйский район, примерно в 10 м от деревни Высоково по направлению на север в размере рыночной стоимости 1 314 000 рублей, установленной в отчете об оценке № 09/11-21 от 08.11.2021;

4) 37:20:030410:45, адрес: Ивановская область, Шуйский район, примерно в 1 м от деревни Высоково по направлению на юг в размере рыночной стоимости 546 000 рублей, установленной в отчете об оценке № 09/11-21 от 08.11.2021.

Вопрос 3

Рассмотрели:

Заявитель	ООО АПК «Регион», представитель по доверенности от 03.11.2021, (ОГРН: 1053701192698, адрес: 153008, г. Иваново, ул. Типографская, дом 6, офис 73)
Основание	Установление в отношении объекта недвижимости земельного участка с кадастровым номером 37:19:010407:100 кадастровой стоимости в размере рыночной 4 406 000 рублей
Объект недвижимости (кадастровый номер, местоположение/адрес)	37:19:010407:100, адрес: Ивановская область, Фурмановский район, юго-восточнее с. Юрьевское
Объект недвижимости	Земельный участок
Кадастровая стоимость, руб.	7 458 484,97 рублей

Представлены пояснения:

ГБУ ИО «Центр кадастровой оценки» письмом от 10.01.2022 № 9 представило письменные пояснения, связанные с определением кадастровой стоимости объектов недвижимости с кадастровыми номерами 37:19:010407:100 (приложение к настоящему протоколу).

Администрация Фурмановского муниципального района Ивановской области письмом от 24.12.2021 № 5204 представила пояснения по вопросу определения кадастровой стоимости земельного участка с кадастровым номером 37:19:010407:100 в размере его рыночной стоимости (приложение к настоящему протоколу).

Слушали:

Секретаря Комиссии Шувалова Ф.В.:

По итогам рассмотрения заявления Комиссией выявлены следующие замечания:

1. В нарушении пункта 22 «в» Федерального стандарта оценки № 7 утвержденного приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 года № 611 (далее по тексту – ФСО № 7) в качестве объектов аналогов-аналогов выбраны объекты из разных сегментов рынка.

Оценщиком [] при проведении оценки не были описаны рыночные данные об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов. Использование в расчетах лишь части объектов-аналогов должно быть обосновано.

2. На стр. 41 отчета об оценке № 2021/289К-1 от 01.12.2021г. произведён не правильный выбор корректировки «скидка на торг», т.к. был взят «активный рынок», а должен был быть выбран «неактивный рынок».
3. Не приведен аргументированный выбор объектов аналогов в нарушении пункта 22 «д» ФСО № 7.
4. Отчет об оценке № 2021/289К-1 от 01.12.2021г. не соответствует ст. 11 135 ФЗ «об оценочной деятельности в российской федерации от 29 июля 1998 года». Не полное описание объекта оценки.
5. В нарушении пункта 8 Федерального стандарта оценки № 3 утвержденного приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 года N 254 (далее по тексту – ФСО № 3) отчет об оценке № 2021/289К-1 от 01.12.2021г. не соответствует содержанием.
6. Отчет об оценке № 2021/289К-1 от 01.12.2021г. не соответствует ст. 11 135 ФЗ «об оценочной деятельности в российской федерации от 29 июля 1998 года». Не полное описание объекта оценки.
7. Не все ценообразующие факторы из Справочника оценщика недвижимости-2018. Земельные участки сельскохозяйственного назначения учтены.

[] (представитель ООО АПК «Регион») представила письменное ходатайство об отзыве документов.

Вопрос 4

Рассмотрели:

Заявитель	[], представитель ООО АПК «Регион», действующая по доверенности от 03.11.2021, (ОГРН: 1053701192698, адрес: 153008, г. Иваново, ул. Типографская, дом 6, офис 73)
Основание	Установление в отношении объекта недвижимости земельного участка с кадастровым номером 37:15:021110:443 кадастровой стоимости в размере рыночной 9 981 000 рублей
Объект недвижимости (кадастровый номер, местоположение/адрес)	37:15:021110:443, адрес: Ивановская область, Родниковский район, колхоз «Красная Заря»
Объект недвижимости	Земельный участок
Кадастровая стоимость, руб.	17 700 051,13 рублей

Представлены пояснения:

ГБУ ИО «Центр кадастровой оценки» письмом от 10.01.2022 № 9 представило письменные пояснения, связанные с определением кадастровой стоимости объектов недвижимости с кадастровыми номерами 37:15:021110:443 (приложение к настоящему протоколу).

Слушали:**Секретаря Комиссии Шувалова Ф.В.:**

По итогам рассмотрения заявления Комиссией выявлены следующие замечания:

1. В нарушении пункта 22 «в» Федерального стандарта оценки № 7 утвержденного приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 года № 611 (далее по тексту – ФСО № 7) в качестве объектов аналогов-аналогов выбраны объекты из разных сегментов рынка.
Оценщиком [] при проведении оценки не были описаны рыночные данные об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов. Использование в расчетах лишь части объектов-аналогов должно быть обосновано.
2. На стр. 50 отчета об оценке № 2021/289К-2 от 01.12.2021г. произведён не правильный выбор корректировки «скидка на торг», т.к. был взят «активный рынок», а должен был быть выбран «неактивный рынок».
3. Не приведен аргументированный выбор объектов аналогов в нарушении пункта 22 «д» ФСО № 7.
4. В нарушении пункта 8 Федерального стандарта оценки № 3 утвержденного приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 года N 254 (далее по тексту – ФСО № 3) отчет об оценке № 2021/289К-2 от 01.12.2021г. не соответствует содержанию.
5. Отчет об оценке № 2021/289К-2 от 01.12.2021г. не соответствует ст. 11 135 ФЗ «об оценочной деятельности в российской федерации от 29 июля 1998 года». Не полное описание объекта оценки.
6. Не все ценообразующие факторы из Справочника оценщика недвижимости-2018. Земельные участки сельскохозяйственного назначения учтены.

[] (представитель ООО АПК «Регион») представила письменное ходатайство об отзыве документов.

Вопрос 5**Рассмотрели:**

Заявитель	[] представитель ООО «Машинно-тракторная станция», действующая по доверенности от 03.11.2021, (ОГРН: 1103705000761, адрес: 155521, Ивановская область, Фурмановский район, д. Иванково, д. 61)
Основание	Установление в отношении объекта недвижимости земельного участка с кадастровым номером 37:19:010401:3 кадастровой стоимости в размере рыночной 1 267 000 рублей
Объект недвижимости (кадастровый номер, местоположение/адрес)	37:19:010401:3, адрес: Ивановская область, Фурмановский район, в 430 м восточнее с. Юрьевское
Объект недвижимости	Земельный участок
Кадастровая стоимость, руб.	2 223 466,41 рублей

Представлены пояснения:

ГБУ ИО «Центр кадастровой оценки» письмом от 10.01.2022 № 9 представило письменные пояснения, связанные с определением кадастровой стоимости объектов недвижимости с кадастровыми номерами 37:19:010401:3 (приложение к настоящему протоколу).

Администрация Фурмановского муниципального района Ивановской области письмом от 28.12.2021 № 5221 представила пояснения по вопросу определения кадастровой стоимости земельного участка с кадастровым номером 37:19:010401:3 в размере его рыночной стоимости (приложение к настоящему протоколу).

Слушали:

Секретаря Комиссии Шувалова Ф.В.:

По итогам рассмотрения заявления Комиссией выявлены следующие замечания:

1. В нарушении пункта 22б Федерального стандарта оценки № 7 утвержденного приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 года № 611 (далее по тексту – ФСО № 7) в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и не сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. Объекты-аналоги и объект оценки должны были рассматриваться с точки зрения сопоставимости на:
 - природно-климатические условия, определяющие тип и основные направления ведения сельскохозяйственного производства и выбор наилучших или наиболее доходных для данной местности культур;
 - тип землепользования, направление ведения сельскохозяйственного производства (мясомолочное, молочное, зерновое, овощеводческое и т.д.) и основные формы организации сельского хозяйства (крупное товарное хозяйство или его часть, фермерское хозяйство, личное подсобное хозяйство, садово-огородный участок и т.д.);
 - структура посевных площадей и преобладающие системы севооборотов;
 - виды сельскохозяйственных угодий (пашня, сенокос, пастбище и т.д.) и производимых товарных культур (зерно, лен, масличные культуры, овощные культуры и т.д.);
 - плодородие, технологические свойства и другие характеристики качества почв и рельефа, влияющие на урожайность сельскохозяйственных культур и продуктивность сельскохозяйственных земель;
 - урожайность основных товарных культур, сложившаяся при наиболее распространенном уровне интенсивности ведения сельского хозяйства в регионе расположения объекта оценки;
 - местоположение относительно рынков сбыта сельскохозяйственной продукции и ее первичной переработки, центров технического обслуживания;
 - улучшения, произведенные с сельскохозяйственными угодьями (мелиорация и т.д.);
 - плотность и занятость населения, различные социально-демографические особенности;
 - цены на горюче-смазочные материалы и сельскохозяйственную технику;
 - инфраструктура хозяйства (наличие дорог, мелиоративных систем и т.д.).
2. В нарушении пункта 8и Федерального стандарта оценки № 3 утвержденного приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 года № 299 (далее по тексту – ФСО № 3) отказ от применения доходного подхода не обоснован.

Используя доходный подход, определение рыночной стоимости сельскохозяйственных угодий осуществляется методом капитализации земельной ренты, которая рассчитывается как разность между валовым доходом и затратами на возделывание и уборку сельскохозяйственной продукции. Валовой доход рассчитывается для единицы площади земельного участка как произведение нормативной урожайности сельскохозяйственной культуры на ее рыночную цену. Таким образом, не обоснованный отказ от использования доходного подхода объективно занижает стоимость рассматриваемой земли.

_____ (представитель ООО АПК «Регион») представила письменное ходатайство об отзыве документов.

Вопрос 6

Рассмотрели:

Заявитель	_____ представитель ООО «Машинно-тракторная станция», действующая по доверенности от 03.11.2021, (ОГРН: 1103705000761, адрес: 155521, Ивановская область, Фурмановский район, д. Иванково, д. 61)
Основание	Установление в отношении объекта недвижимости земельного участка с кадастровым номером 37:06:020801:724 кадастровой стоимости в размере рыночной 9 114 000 рублей
Объект недвижимости (кадастровый номер, местоположение/адрес)	37:06:020801:724, адрес: Ивановская область, Ильинский район, СПК «Игрищинское»
Объект недвижимости	Земельный участок
Кадастровая стоимость, руб.	23 527 752,52 рублей

Представлены пояснения:

ГБУ ИО «Центр кадастровой оценки» письмом от 10.01.2022 № 9 представило письменные пояснения, связанные с определением кадастровой стоимости объектов недвижимости с кадастровыми номерами 37:06:020801:724 (приложение к настоящему протоколу).

Слушали:

Секретаря Комиссии Шувалова Ф.В.:

По итогам рассмотрения заявления Комиссией выявлены следующие замечания:

1. В нарушении пункта 22б Федерального стандарта оценки № 7 утвержденного приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 года № 611 (далее по тексту – ФСО № 7) в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и не сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. Объекты-аналоги и объект оценки должны были рассматриваться с точки зрения сопоставимости на:
 - природно-климатические условия, определяющие тип и основные направления ведения сельскохозяйственного производства и выбор наилучших или наиболее доходных для данной местности культур;

- тип землепользования, направление ведения сельскохозяйственного производства (мясомолочное, молочное, зерновое, овощеводческое и т.д.) и основные формы организации сельского хозяйства (крупное товарное хозяйство или его часть, фермерское хозяйство, личное подсобное хозяйство, садово-огородный участок и т.д.);
- структура посевных площадей и преобладающие системы севооборотов;
- виды сельскохозяйственных угодий (пашня, сенокос, пастбище и т.д.) и производимых товарных культур (зерно, лен, масличные культуры, овощные культуры и т.д.);
- плодородие, технологические свойства и другие характеристики качества почв и рельефа, влияющие на урожайность сельскохозяйственных культур и продуктивность сельскохозяйственных земель;
- урожайность основных товарных культур, сложившаяся при наиболее распространенном уровне интенсивности ведения сельского хозяйства в регионе расположения объекта оценки;
- местоположение относительно рынков сбыта сельскохозяйственной продукции и ее первичной переработки, центров технического обслуживания;
- улучшения, произведенные с сельскохозяйственными угодьями (мелиорация и т.д.);
- плотность и занятость населения, различные социально-демографические особенности;
- цены на горюче-смазочные материалы и сельскохозяйственную технику;
- инфраструктура хозяйства (наличие дорог, мелиоративных систем и т.д.).

2. В нарушении пункта 8и Федерального стандарта оценки № 3 утвержденного приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 года № 299 (далее по тексту – ФСО № 3) отказ от применения доходного подхода не обоснован.

Используя доходный подход, определение рыночной стоимости сельскохозяйственных угодий осуществляется методом капитализации земельной ренты, которая рассчитывается как разность между валовым доходом и затратами на возделывание и уборку сельскохозяйственной продукции. Валовой доход рассчитывается для единицы площади земельного участка как произведение нормативной урожайности сельскохозяйственной культуры на ее рыночную цену. Таким образом, не обоснованный отказ от использования доходного подхода объективно занижает стоимость рассматриваемой земли.

Голосовали:

По вопросу определения кадастровой стоимости объекта недвижимости – земельного участка с кадастровым номером 37:06:020801:724, в размере его рыночной стоимости:

Рощин Сергей Юрьевич	За
Зайцева Ольга Олеговна	За
Фабрициев Сергей Алексеевич	За
Малыгина Альбина Раисовна	За
Климова Мария Александровна	За
Астраханцев Геннадий Викторович	За
Федорин Алексей Юрьевич	За

Решение принято большинством голосов.

По результатам рассмотрения заявления Комиссия РЕШИЛА:

Определить кадастровую стоимость объекта недвижимости – земельного участка с кадастровым номером 37:06:020801:724, адрес: Ивановская область, Ильинский район, СПК «Игрищинское», в размере рыночной стоимости 9 114 000 рублей, установленной в отчете об оценке № 2021/288К-2 от 03.12.2021.

Вопрос 7

Рассмотрели:

Заявитель	представитель ООО «Машинно-тракторная станция», действующая по доверенности от 03.11.2021, (ОГРН: 1103705000761, адрес: 155521, Ивановская область, Фурмановский район, д. Иванково, д. 61)
Основание	Установление в отношении объекта недвижимости земельного участка с кадастровым номером 37:06:020501:737 кадастровой стоимости в размере рыночной 9 120 000 рублей
Объект недвижимости (кадастровый номер, местоположение/адрес)	37:06:020501:737, адрес: Ивановская область, Ильинский район, АОЗТ «Ивашевское»
Объект недвижимости	Земельный участок
Кадастровая стоимость, руб.	23 596 892,55 рублей

Представлены пояснения:

ГБУ ИО «Центр кадастровой оценки» письмом от 10.01.2022 № 9 представило письменные пояснения, связанные с определением кадастровой стоимости объектов недвижимости с кадастровыми номерами 37:06:020501:737 (приложение к настоящему протоколу).

Администрация Ильинского муниципального района Ивановской области письмом от 10.01.2022 № 4 представила пояснения по вопросу определения кадастровой стоимости земельного участка с кадастровым номером 37:06:020501:737 в размере его рыночной стоимости (приложение к настоящему протоколу).

Слушали:

Секретаря Комиссии Шувалова Ф.В.:

По итогам рассмотрения заявления Комиссией выявлены следующие замечания:

1. В нарушении пункта 22б Федерального стандарта оценки № 7 утвержденного приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 года № 611 (далее по тексту – ФСО № 7) в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и не сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. Объекты-аналоги и объект оценки должны были рассматриваться с точки зрения сопоставимости на:
 - природно-климатические условия, определяющие тип и основные направления ведения сельскохозяйственного производства и выбор наилучших или наиболее доходных для данной местности культур;

- тип землепользования, направление ведения сельскохозяйственного производства (мясомолочное, молочное, зерновое, овощеводческое и т.д.) и основные формы организации сельского хозяйства (крупное товарное хозяйство или его часть, фермерское хозяйство, личное подсобное хозяйство, садово-огородный участок и т.д.);
- структура посевных площадей и преобладающие системы севооборотов;
- виды сельскохозяйственных угодий (пашня, сенокос, пастбище и т.д.) и производимых товарных культур (зерно, лен, масличные культуры, овощные культуры и т.д.);
- плодородие, технологические свойства и другие характеристики качества почв и рельефа, влияющие на урожайность сельскохозяйственных культур и продуктивность сельскохозяйственных земель;
- урожайность основных товарных культур, сложившаяся при наиболее распространенном уровне интенсивности ведения сельского хозяйства в регионе расположения объекта оценки;
- местоположение относительно рынков сбыта сельскохозяйственной продукции и ее первичной переработки, центров технического обслуживания;
- улучшения, произведенные с сельскохозяйственными угодьями (мелиорация и т.д.);
- плотность и занятость населения, различные социально-демографические особенности;
- цены на горюче-смазочные материалы и сельскохозяйственную технику;
- инфраструктура хозяйства (наличие дорог, мелиоративных систем и т.д.).

2. В нарушении пункта 8и Федерального стандарта оценки № 3 утвержденного приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 года № 299 (далее по тексту – ФСО № 3) отказ от применения доходного подхода не обоснован.

Используя доходный подход, определение рыночной стоимости сельскохозяйственных угодий осуществляется методом капитализации земельной ренты, которая рассчитывается как разность между валовым доходом и затратами на возделывание и уборку сельскохозяйственной продукции. Валовой доход рассчитывается для единицы площади земельного участка как произведение нормативной урожайности сельскохозяйственной культуры на ее рыночную цену. Таким образом, не обоснованный отказ от использования доходного подхода объективно занижает стоимость рассматриваемой земли.

Голосовали:

По вопросу определения кадастровой стоимости объекта недвижимости – земельного участка с кадастровым номером 37:06:020801:724, в размере его рыночной стоимости:

Рощин Сергей Юрьевич	Против
Зайцева Ольга Олеговна	За
Фабрициев Сергей Алексеевич	За
Малыгина Альбина Раисовна	За
Климова Мария Александровна	За
Астраханцев Геннадий Викторович	За
Федорин Алексей Юрьевич	За

Решение принято большинством голосов.

По результатам рассмотрения заявления Комиссия РЕШИЛА:

Определить кадастровую стоимость объекта недвижимости – земельного участка с кадастровым номером 37:06:020501:737, адрес: Ивановская область, Ильинский район, АОЗТ «Ивашевское», в размере рыночной стоимости 9 120 000 рублей, установленной в отчете об оценке № 2021/288К-3 от 03.12.2021.

Вопрос 8

Рассмотрели:

Заявитель	представитель ООО «Машинно-тракторная станция», действующая по доверенности от 03.11.2021, (ОГРН: 1103705000761, адрес: 155521, Ивановская область, Фурмановский район, д. Иванково, д. 61)
Основание	Установление в отношении объекта недвижимости земельного участка с кадастровым номером 37:19:010407:214 кадастровой стоимости в размере рыночной 9 230 000 рублей
Объект недвижимости (кадастровый номер, местоположение/адрес)	37:19:010407:214, адрес: Ивановская область, Фурмановский район, западнее с. Юрьевское
Объект недвижимости	Земельный участок
Кадастровая стоимость, руб.	14 334 353 рублей

Представлены пояснения:

ГБУ ИО «Центр кадастровой оценки» письмом от 10.01.2022 № 9 представило письменные пояснения, связанные с определением кадастровой стоимости объектов недвижимости с кадастровыми номерами 37:19:010407:214 (приложение к настоящему протоколу).

Администрация Фурмановского муниципального района Ивановской области письмом от 28.12.2021 № 5221 представила пояснения по вопросу определения кадастровой стоимости земельного участка с кадастровым номером 37:19:010407:214 в размере его рыночной стоимости (приложение к настоящему протоколу).

Слушали:

Секретаря Комиссии Шувалова Ф.В.:

По итогам рассмотрения заявления Комиссией выявлены следующие замечания:

1. В нарушении пункта 226 Федерального стандарта оценки № 7 утвержденного приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 года № 611 (далее по тексту – ФСО № 7) в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и не сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. Объекты-аналоги и объект оценки должны были рассматриваться с точки зрения сопоставимости на:
 - природно-климатические условия, определяющие тип и основные направления ведения сельскохозяйственного производства и выбор наилучших или наиболее доходных для данной местности культур;

- тип землепользования, направление ведения сельскохозяйственного производства (мясомолочное, молочное, зерновое, овощеводческое и т.д.) и основные формы организации сельского хозяйства (крупное товарное хозяйство или его часть, фермерское хозяйство, личное подсобное хозяйство, садово-огородный участок и т.д.);
- структура посевных площадей и преобладающие системы севооборотов;
- виды сельскохозяйственных угодий (пашня, сенокос, пастбище и т.д.) и производимых товарных культур (зерно, лен, масличные культуры, овощные культуры и т.д.);
- плодородие, технологические свойства и другие характеристики качества почв и рельефа, влияющие на урожайность сельскохозяйственных культур и продуктивность сельскохозяйственных земель;
- урожайность основных товарных культур, сложившаяся при наиболее распространенном уровне интенсивности ведения сельского хозяйства в регионе расположения объекта оценки;
- местоположение относительно рынков сбыта сельскохозяйственной продукции и ее первичной переработки, центров технического обслуживания;
- улучшения, произведенные с сельскохозяйственными угодьями (мелиорация и т.д.);
- плотность и занятость населения, различные социально-демографические особенности;
- цены на горюче-смазочные материалы и сельскохозяйственную технику;
- инфраструктура хозяйства (наличие дорог, мелиоративных систем и т.д.).

2. В нарушении пункта 8и Федерального стандарта оценки № 3 утвержденного приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 года № 299 (далее по тексту – ФСО № 3) отказ от применения доходного подхода не обоснован.

Используя доходный подход, определение рыночной стоимости сельскохозяйственных угодий осуществляется методом капитализации земельной ренты, которая рассчитывается как разность между валовым доходом и затратами на возделывание и уборку сельскохозяйственной продукции. Валовой доход рассчитывается для единицы площади земельного участка как произведение нормативной урожайности сельскохозяйственной культуры на ее рыночную цену. Таким образом, не обоснованный отказ от использования доходного подхода объективно занижает стоимость рассматриваемой земли.

Голосовали:

По вопросу определения кадастровой стоимости объекта недвижимости – земельного участка с кадастровым номером 37:19:010407:214, в размере его рыночной стоимости:

Рощин Сергей Юрьевич	Против
Зайцева Ольга Олеговна	За
Фабрициев Сергей Алексеевич	За
Малыгина Альбина Раисовна	За
Климова Мария Александровна	За
Астраханцев Геннадий Викторович	За
Федорин Алексей Юрьевич	Против

Решение принято большинством голосов.

По результатам рассмотрения заявления Комиссия РЕШИЛА:

Определить кадастровую стоимость объекта недвижимости – земельного участка с кадастровым номером 37:19:010407:214, адрес: Ивановская область, Фурмановский район, западнее с. Юрьевское, в размере рыночной стоимости 9 230 000 рублей, установленной в отчете об оценке № 2021/288К-4 от 03.12.2021.

Вопрос 9

Рассмотрели:

Заявитель	[Redacted] , представитель ООО «Машинно-тракторная станция», действующая по доверенности от 03.11.2021, (ОГРН: 1103705000761, адрес: 155521, Ивановская область, Фурмановский район, д. Иванково, д. 61)
Основание	Установление в отношении объекта недвижимости земельного участка с кадастровым номером 37:19:010407:215 кадастровой стоимости в размере рыночной 3 640 000 рублей
Объект недвижимости (кадастровый номер, местоположение/адрес)	37:19:010407:215, адрес: Ивановская область, Фурмановский район, западнее с. Юрьевское
Объект недвижимости	Земельный участок
Кадастровая стоимость, руб.	5 659 170,24 рублей

Представлены пояснения:

ГБУ ИО «Центр кадастровой оценки» письмом от 10.01.2022 № 9 представило письменные пояснения, связанные с определением кадастровой стоимости объектов недвижимости с кадастровыми номерами 37:19:010407:215 (приложение к настоящему протоколу).

Администрация Фурмановского муниципального района Ивановской области письмом от 28.12.2021 № 5221 представила пояснения по вопросу определения кадастровой стоимости земельного участка с кадастровым номером 37:19:010407:215 в размере его рыночной стоимости (приложение к настоящему протоколу).

Слушали:

Секретаря Комиссии Шувалова Ф.В.:

По итогам рассмотрения заявления Комиссией выявлены следующие замечания:

1. В нарушении пункта 226 Федерального стандарта оценки № 7 утвержденного приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 года № 611 (далее по тексту – ФСО № 7) в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и не сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. Объекты-аналоги и объект оценки должны были рассматриваться с точки зрения сопоставимости на:
 - природно-климатические условия, определяющие тип и основные направления ведения сельскохозяйственного производства и выбор наилучших или наиболее доходных для данной местности культур;

- тип землепользования, направление ведения сельскохозяйственного производства (мясомолочное, молочное, зерновое, овощеводческое и т.д.) и основные формы организации сельского хозяйства (крупное товарное хозяйство или его часть, фермерское хозяйство, личное подсобное хозяйство, садово-огородный участок и т.д.);
- структура посевных площадей и преобладающие системы севооборотов;
- виды сельскохозяйственных угодий (пашня, сенокос, пастбище и т.д.) и производимых товарных культур (зерно, лен, масличные культуры, овощные культуры и т.д.);
- плодородие, технологические свойства и другие характеристики качества почв и рельефа, влияющие на урожайность сельскохозяйственных культур и продуктивность сельскохозяйственных земель;
- урожайность основных товарных культур, сложившаяся при наиболее распространенном уровне интенсивности ведения сельского хозяйства в регионе расположения объекта оценки;
- местоположение относительно рынков сбыта сельскохозяйственной продукции и ее первичной переработки, центров технического обслуживания;
- улучшения, произведенные с сельскохозяйственными угодьями (мелиорация и т.д.);
- плотность и занятость населения, различные социально-демографические особенности;
- цены на горюче-смазочные материалы и сельскохозяйственную технику;
- инфраструктура хозяйства (наличие дорог, мелиоративных систем и т.д.).

2. В нарушении пункта 8и Федерального стандарта оценки № 3 утвержденного приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 года № 299 (далее по тексту – ФСО № 3) отказ от применения доходного подхода не обоснован.

Используя доходный подход, определение рыночной стоимости сельскохозяйственных угодий осуществляется методом капитализации земельной ренты, которая рассчитывается как разность между валовым доходом и затратами на возделывание и уборку сельскохозяйственной продукции. Валовой доход рассчитывается для единицы площади земельного участка как произведение нормативной урожайности сельскохозяйственной культуры на ее рыночную цену. Таким образом, не обоснованный отказ от использования доходного подхода объективно занижает стоимость рассматриваемой земли.

_____ (представитель ООО «Машинно-тракторная станция») представила письменное ходатайство об отзыве документов.

Вопрос 10

Рассмотрели:

Заявитель	_____, представитель ООО «Сервис-Профи», действующий по доверенности от 09.11.2021, (ОГРН: 1083702003758, адрес: 119361, г. Москва, ул. Очаковская Б, дом 47А, строение 1, помещение 04з/1)
Основание	Установление в отношении объектов недвижимости кадастровой стоимости в размере рыночной стоимости: 1) 1 442 000 рублей;

	2) 1 276 000 рублей; 3) 1 714 000 рублей; 4) 3 875 000 рублей; 5) 587 000 рублей; 6) 522 000 рублей; 7) 1 037 000 рублей; 8) 315 000 рублей.
Объект недвижимости (кадастровый номер, местоположение/адрес)	1) 37:20:042122:102, адрес: Ивановская область, Шуйский район, южнее дороги Колобово-Дорожаево (примыкающий к ней), имеющий границу с восточной стороны д. Дорожаево; 2) 37:20:042121:153, адрес: Ивановская область, Шуйский район, севернее дороги Колобово-Дорожаево(примыкающий к ней), имеющий границу с восточной стороны д.Дорожаево; 3) 37:20:042121:154, адрес: Ивановская область, Шуйский район, в 1000 м восточнее с.Зименки; 4) 37:20:042122:217, адрес: Ивановская область, Шуйский район, у с. Дорожаево и д. Сенино; 5) 37:20:042122:219, адрес: Ивановская область, Шуйский район, у с. Дорожаево и д. Сенино; 6) 37:20:042121:279, адрес: Ивановская область, Шуйский район, вблизи д. Фатеево; 7) 37:20:042121:280, адрес: Ивановская область, Шуйский район, вблизи д. Фатеево; 8) 37:20:042121:281, адрес: Ивановская область, Шуйский район, вблизи д. Маклаково.
Объект недвижимости	Земельные участки
Кадастровая стоимость, руб.	1) 9 702 082,91 рублей 2) 4 311 594,7 рублей; 3) 2 110 419,85 рублей; 4) 3 466 142 рублей; 5) 1 133 939,74 рублей; 6) 608 577,81 рублей; 7) 3 065 136,88 рублей; 8) 1 009 160,26 рублей.

Представлены пояснения:

ГБУ ИО «Центр кадастровой оценки» письмом от 10.01.2022 № 9 представило письменные пояснения, связанные с определением кадастровой стоимости объектов недвижимости с кадастровыми номерами: 37:20:042122:102, 37:20:042121:153, 37:20:042121:154, 37:20:042122:217, 37:20:042122:219, 37:20:042121:279, 37:20:042121:280, 37:20:042121:281 (приложение к настоящему протоколу).

Слушали:

Секретаря Комиссии Шувалова Ф. В.:

По итогам рассмотрения заявления Комиссией выявлены следующие замечания:

1. В нарушении пункта 22 «в» Федерального стандарта оценки № 7 утвержденного приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 года № 611 (далее по тексту – ФСО № 7) в качестве объектов аналогов-аналогов выбраны объекты из разных сегментов рынка.

Оценщиком [] при проведении оценки не были описаны рыночные данные об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов. Использование в расчетах лишь части объектов-аналогов должно быть обосновано.

2. Не приведен аргументированный выбор объектов аналогов в нарушении пункта 22 «д» ФСО № 7.
3. В нарушении пункта 8 Федерального стандарта оценки № 3 утвержденного приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 года N 254 (далее по тексту – ФСО № 3) отчет об оценке № 06/11-21 от 04.11.2021г. не соответствует содержанием.
4. Отчет об оценке № 06/11-21 от 04.11.2021г. не соответствует ст. 11 135 ФЗ «об оценочной деятельности в российской федерации от 29 июля 1998 года». Не полное описание объекта оценки.
5. Не все ценообразующие факторы из Справочника оценщика недвижимости-2018. Земельные участки сельскохозяйственного назначения учтены.
6. Нарушен пункт 5 ФСО № 7, не производился осмотр объекта оценки.

Голосовали:

По вопросу определения кадастровой стоимости объектов недвижимости – земельных участков с кадастровыми номерами 37:20:042122:102, 37:20:042121:153, 37:20:042121:154, 37:20:042122:217, 37:20:042122:219, 37:20:042121:279, 37:20:042121:280, 37:20:042121:281, в размере их рыночной стоимости:

Рощин Сергей Юрьевич	Против
Зайцева Ольга Олеговна	За
Фабрициев Сергей Алексеевич	За
Малыгина Альбина Раисовна	За
Климова Мария Александровна	За
Астраханцев Геннадий Викторович	За
Федорин Алексей Юрьевич	Против

Решение принято большинством голосов.

По результатам рассмотрения заявления Комиссия РЕШИЛА:

Определить кадастровую стоимость объекта недвижимости – земельного участка с кадастровым номером 37:20:042122:217, адрес: Ивановская область, Шуйский район, у с. Дорожаево и д.Сенино, в размере рыночной стоимости 1 442 000 рублей;

Определить кадастровую стоимость объекта недвижимости – земельного участка с кадастровым номером 37:20:042121:280, адрес: Ивановская область, Шуйский район, вблизи д. Фатеево, в размере рыночной стоимости 1 276 000 рублей;

Определить кадастровую стоимость объекта недвижимости – земельного участка с кадастровым номером 37:20:042121:153, адрес: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Ивановская, р-н Шуйский, севернее дороги Колобово-Дорожаево (примыкающий к ней) имеющий границу с восточной стороны д. Дорожаево, в размере рыночной стоимости 1 714 000 рублей;

Определить кадастровую стоимость объекта недвижимости – земельного участка с кадастровым номером 37:20:042122:102, адрес: Ивановская, р-н Шуйский, южнее дороги Колобово-Дорожаево (примыкающий к ней), имеющий границу с восточной стороны д. Дорожаево, в размере рыночной стоимости 3 875 000 рублей;

Определить кадастровую стоимость объекта недвижимости – земельного участка с кадастровым номером 37:20:042122:219, адрес: Ивановская область, Шуйский район, у с. Дорожаево и д. Сенино, в размере рыночной стоимости 587 000 рублей;

Определить кадастровую стоимость объекта недвижимости – земельного участка с кадастровым номером 37:20:042121:281, адрес: Ивановская область, Шуйский район, вблизи д. Маклаково, в размере рыночной стоимости 522 000 рублей;

Определить кадастровую стоимость объекта недвижимости – земельного участка с кадастровым номером 37:20:042121:154, адрес: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Ивановская обл, р-н Шуйский, в 1000 м восточнее с. Зименки, в размере рыночной стоимости 1 037 000 рублей;

Определить кадастровую стоимость объекта недвижимости – земельного участка с кадастровым номером 37:20:042121:279, адрес: Ивановская область, Шуйский район, вблизи д. Фатеево, в размере рыночной стоимости 315 000 рублей.

Установленной в отчете об оценке № 06/11-21 от 04.11.2021.

Вопрос 11
Рассмотрели:

Заявитель	[redacted] представитель ООО «Сервис-Профи», действующий по доверенности от 09.11.2021, (ОГРН: 1083702003758, адрес: 119361, г. Москва, ул. Очаковская Б, дом 47А, строение 1, помещение 04з/1)
Основание	Установление в отношении объектов недвижимости кадастровой стоимости в размере рыночной стоимости: 1) 1 195 000 рублей; 2) 1 409 000 рублей; 3) 704 000 рублей; 4) 1 514 000 рублей; 5) 1 522 000 рублей; 6) 969 000 рублей; 7) 4 318 000 рублей; 8) 203 000 рублей.
Объект недвижимости (кадастровый номер, местоположение/адрес)	1) 37:15:040501:777, адрес: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир с. Парское. Участок находится примерно в 2,5 км, по направлению на северо-запад от ориентира. Почтовый адрес ориентира: обл. Ивановская, р-н Родниковский; 2) 37:15:040501:778, адрес: местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир с. Парское. Участок находится примерно в 1,2 км, по направлению на северо-запад от ориентира. Почтовый адрес ориентира: обл. Ивановская, р-н Родниковский; 3) 37:15:040501:786, адрес: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир с. Парское. Участок находится примерно в 1,6 км, по направлению на юго-запад от ориентира. Почтовый адрес ориентира: обл. Ивановская, р-н Родниковский, земли СПК «Парское»; 4) 37:15:040501:850, адрес: Ивановская обл., р-н Родниковский, СПК "Парское", в 700 м севернее д. Кутилово; 5) 37:15:040501:788, адрес: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир с. Парское. Участок находится примерно в 5,3 км, по направлению на северо-запад от ориентира. Почтовый адрес ориентира: обл. Ивановская, р-н Родниковский, земли СПК "Парское";

	6) 37:15:040501:851, адрес: Ивановская обл., р-н Родниковский, СПК «Парское», в 300 м; 7) 37:15:040501:852, адрес: Ивановская обл., р-н Родниковский, СПК «Парское», в 900 м на северо-восток от д. Кутилово с восточной стороны ограничен, а/дорогой Родники - Шуя; 8) 37:15:040501:787, адрес: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Ивановская, р-н Родниковский, земли СПК "Парское", 1,1 км северо-восточнее д. Березники.
Объект недвижимости	Земельные участки
Кадастровая стоимость, руб.	1) 11 755 153,17 рублей 2) 3 363 046,97 рублей; 3) 2 646 871,09 рублей; 4) 2 151 077,07 рублей; 5) 3 114 930,96 рублей; 6) 412 253,78 рублей; 7) 1 568 833,41 рублей; 8) 3 345 291,41 рублей.

Представлены пояснения:

ГБУ ИО «Центр кадастровой оценки» письмом от 10.01.2022 № 9 представило письменные пояснения, связанные с определением кадастровой стоимости объектов недвижимости с кадастровыми номерами: 37:15:040501:777, 37:15:040501:778, 37:15:040501:786, 37:15:040501:850, 37:15:040501:788, 37:15:040501:851, 37:15:040501:852, 37:15:040501:787 (приложение к настоящему протоколу).

Слушали:

Секретаря Комиссии Шувалова Ф. В.:

По итогам рассмотрения заявления Комиссией выявлены следующие замечания:

1. В нарушении пункта 22 «в» Федерального стандарта оценки № 7 утвержденного приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 года № 611 (далее по тексту – ФСО № 7) в качестве объектов аналогов-аналогов выбраны объекты из разных сегментов рынка.
Оценщиком [] при проведении оценки не были описаны рыночные данные об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов. Использование в расчетах лишь части объектов-аналогов должно быть обосновано.
2. Не приведен аргументированный выбор объектов аналогов в нарушении пункта 22 «д» ФСО № 7.
3. В нарушении пункта 8 Федерального стандарта оценки № 3 утвержденного приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 года N 254 (далее по тексту – ФСО № 3) отчет об оценке № 05/10-21 от 06.10.2021г. не соответствует содержанием.

4. Отчет об оценке № 05/10-21 от 06.10.2021г. не соответствует ст. 11 135 ФЗ «об оценочной деятельности в российской федерации от 29 июля 1998 года». Не полное описание объекта оценки.
5. Не все ценообразующие факторы из Справочника оценщика недвижимости-2018. Земельные участки сельскохозяйственного назначения учтены.
6. Нарушен пункт 5 ФСО № 7, не производился осмотр объекта оценки.

Голосовали:

По вопросу определения кадастровой стоимости объектов недвижимости – земельных участков с кадастровыми номерами 37:15:040501:777, 37:15:040501:778, 37:15:040501:786, 37:15:040501:850, 37:15:040501:788, 37:15:040501:851, 37:15:040501:852, 37:15:040501:787, в размере их рыночной стоимости:

Рощин Сергей Юрьевич	Против
Зайцева Ольга Олеговна	Против
Фабрициев Сергей Алексеевич	За
Малыгина Альбина Раисовна	Против
Климова Мария Александровна	За
Астраханцев Геннадий Викторович	За
Федорин Алексей Юрьевич	За

Решение принято большинством голосов.

По результатам рассмотрения заявления Комиссия РЕШИЛА:

Определить кадастровую стоимость объекта недвижимости – земельного участка с кадастровым номером 37:15:040501:786, адрес: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир с. Парское. Участок находится примерно в 1,6 км, по направлению на юго-запад от ориентира. Почтовый адрес ориентира: обл. Ивановская, р-н Родниковский, земли СПК «Парское», в размере рыночной стоимости 1 195 000 рублей;

Определить кадастровую стоимость объекта недвижимости – земельного участка с кадастровым номером 37:15:040501:788, адрес: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир с. Парское. Участок находится примерно в 5,3 км, по направлению на северо-запад от ориентира. Почтовый адрес ориентира: обл. Ивановская, р-н Родниковский, земли СПК "Парское", в размере рыночной стоимости 1 409 000 рублей;

Определить кадастровую стоимость объекта недвижимости – земельного участка с кадастровым номером 37:15:040501:852, адрес: Ивановская обл., р-н Родниковский, СПК «Парское», в 900 м на северо-восток от д. Кутилово с восточной стороны ограничен, а/дорогой Родники- Шуя, в размере рыночной стоимости 704 000 рублей;

Определить кадастровую стоимость объекта недвижимости – земельного участка с кадастровым номером 37:15:040501:787, адрес: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Ивановская, р-н Родниковский, земли СПК "Парское", 1,1 км северо-восточнее д. Березники, в размере рыночной стоимости 1 514 000 рублей;

Определить кадастровую стоимость объекта недвижимости – земельного участка с кадастровым номером 37:15:040501:778, адрес: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир с. Парское. Участок находится примерно в 1,2 км, по направлению на северо-запад от ориентира.

Почтовый адрес ориентира: обл. Ивановская, р-н Родниковский, в размере рыночной стоимости 1 522 000 рублей;

Определить кадастровую стоимость объекта недвижимости – земельного участка с кадастровым номером 37:15:040501:850, адрес: Ивановская обл., р-н Родниковский, СПК "Парское", в 700 м севернее д. Кутилово, в размере рыночной стоимости 969 000 рублей;

Определить кадастровую стоимость объекта недвижимости – земельного участка с кадастровым номером 37:15:040501:777, адрес: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир с. Парское. Участок находится примерно в 2,5 км, по направлению на северо-запад от ориентира. Почтовый адрес ориентира: обл. Ивановская, р-н Родниковский, в размере рыночной стоимости 4 318 000 рублей;

Определить кадастровую стоимость объекта недвижимости – земельного участка с кадастровым номером 37:15:040501:851, адрес: Ивановская обл., р-н Родниковский, СПК «Парское», в 300 м, в размере рыночной стоимости 203 000 рублей.

Установленной в отчете об оценке № 05/10-21 от 06.10.2021.

Вопрос 12

Рассмотрели:

Заявитель	_____, представитель ООО «Сервис-Профи», действующий по доверенности от 09.11.2021, (ОГРН: 1083702003758, адрес: 119361, г. Москва, ул. Очаковская Б, дом 47А, строение 1, помещение 04з/1)
Основание	Установление в отношении объекта недвижимости кадастровой стоимости в размере рыночной стоимости 2 251 000 рублей
Объект недвижимости (кадастровый номер, местоположение/адрес)	37:11:000000:465, адрес: Ивановская область, Палехский район, в районе д. Рудильницы, Овсяницы
Объект недвижимости	Земельный участок
Кадастровая стоимость, руб.	3 492 262,54 рублей

Представлены пояснения:

ГБУ ИО «Центр кадастровой оценки» письмом от 10.01.2022 № 9 представило письменные пояснения, связанные с определением кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 37:11:000000:465 (приложение к настоящему протоколу).

Слушали:

Секретаря Комиссии Шувалова Ф. В.:

По итогам рассмотрения заявления Комиссией выявлены следующие замечания:

1. В нарушении пункта 22 «в» Федерального стандарта оценки № 7 утвержденного приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 года № 611 (далее по тексту – ФСО № 7) в качестве объектов аналогов-аналогов выбраны объекты из разных сегментов рынка.

Оценщиком [] при проведении оценки не были описаны рыночные данные об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов. Использование в расчетах лишь части объектов-аналогов должно быть обосновано.

2. Не приведен аргументированный выбор объектов аналогов в нарушении пункта 22 «д» ФСО № 7.
3. В нарушении пункта 8 Федерального стандарта оценки № 3 утвержденного приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 года N 254 (далее по тексту – ФСО № 3) отчет об оценке № 07/11-21 от 04.11.2021г. не соответствует содержанием.
4. Отчет об оценке № 07/11-21 от 04.11.2021г. не соответствует ст. 11 135 ФЗ «об оценочной деятельности в российской федерации от 29 июля 1998 года». Не полное описание объекта оценки.
5. Не все ценообразующие факторы из Справочника оценщика недвижимости-2018. Земельные участки сельскохозяйственного назначения учтены.
6. Нарушен пункт 5 ФСО № 7, не производился осмотр объекта оценки.

Голосовали:

По вопросу определения кадастровой стоимости объекта недвижимости – земельного участка с кадастровым номером 37:11:000000:465, в размере его рыночной стоимости:

Рощин Сергей Юрьевич	Против
Зайцева Ольга Олеговна	За
Фабрициев Сергей Алексеевич	За
Малыгина Альбина Раисовна	За
Климова Мария Александровна	За
Астраханцев Геннадий Викторович	За
Федорин Алексей Юрьевич	Против

Решение принято большинством голосов.

По результатам рассмотрения заявления Комиссия РЕШИЛА:

Определить кадастровую стоимость объекта недвижимости – земельного участка с кадастровым номером 37:11:000000:465, адрес: Ивановская область, Палехский район, в районе д. Рудильницы, Овсяницы, в размере рыночной стоимости 2 251 000 рублей, установленной в отчете об оценке № 07/11-21 от 04.11.2021.

Вопрос 13
Рассмотрели:

Заявитель	_____, представитель ООО «СПК Хлебобоб», действующий по доверенности от 09.11.2021, (ОГРН: 1063706006484, адрес: 119361, г. Москва, ул. Очаковская Б., дом 47А, строение 01, помещение 043/2)
Основание	Установление в отношении объекта недвижимости кадастровой стоимости в размере рыночной стоимости 411 000 рублей
Объект недвижимости (кадастровый номер, местоположение/адрес)	37:20:030210:155, адрес: Ивановская область, Шуйский район, в 1 м от деревни Кудряково, по направлению на юго-запад
Объект недвижимости	Земельный участок
Кадастровая стоимость, руб.	706 791,1 рублей

Представлены пояснения:

ГБУ ИО «Центр кадастровой оценки» письмом от 10.01.2022 № 9 представило письменные пояснения, связанные с определением кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 37:20:030210:155 (приложение к настоящему протоколу).

Слушали:

Секретаря Комиссии Шувалова Ф. В.:

По итогам рассмотрения заявления Комиссией выявлены следующие замечания:

1. В нарушении пункта 22 «в» Федерального стандарта оценки № 7 утвержденного приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 года № 611 (далее по тексту – ФСО № 7).
Оценщиком _____ при проведении оценки не были описаны рыночные данные об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов. Использование в расчетах лишь части объектов-аналогов должно быть обосновано.
2. Не приведен аргументированный выбор объектов аналогов в нарушении пункта 22 «д» ФСО № 7.
3. В нарушении пункта 8 Федерального стандарта оценки № 3 утвержденного приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 года N 254 (далее по тексту – ФСО № 3) отчет об оценке № 10/11-21 от 08.11.2021г. не соответствует содержанием.
4. Отчет об оценке № 10/11-21 от 08.11.2021г. не соответствует ст. 11 135 ФЗ «об оценочной деятельности в российской федерации от 29 июля 1998 года». Не полное описание объекта оценки.
5. Не все ценообразующие факторы из Справочника оценщика недвижимости-2018. Земельные участки сельскохозяйственного назначения учтены.
6. Нарушен пункт 5 ФСО № 7, не производился осмотр объекта оценки.

Голосовали:

По вопросу определения кадастровой стоимости объекта недвижимости – земельного участка с кадастровым номером 37:20:030210:155, в размере его рыночной стоимости:

Рощин Сергей Юрьевич	Против
Зайцева Ольга Олеговна	За
Фабрицев Сергей Алексеевич	За
Малыгина Альбина Раисовна	За
Климова Мария Александровна	За
Астраханцев Геннадий Викторович	За
Федорин Алексей Юрьевич	Против

Решение принято большинством голосов.

По результатам рассмотрения заявления Комиссия РЕШИЛА:

Определить кадастровую стоимость объекта недвижимости – земельного участка с кадастровым номером 37:20:030210:155, адрес: Ивановская область, Шуйский район, в 1 м от деревни Кудряково, по направлению на юго-запад, в размере рыночной стоимости 411 000 рублей, установленной в отчете об оценке № 10/11-21 от 08.11.2021.

Вопрос 14**Рассмотрели:**

Заявитель	представитель ФГБОУ ВО «ИГЭУ» им. В. И. Ленина, действующий по доверенности от 18.10.2021 (ОГРН: 1033700074430, адрес: 153003, Ивановская область, г. Иваново, ул. Рабфаковская, д.34)
Основание	Установление в отношении объекта недвижимости кадастровой стоимости в размере рыночной стоимости 30 326 000,00 рублей
Объект недвижимости (кадастровый номер, местоположение/адрес)	37:18:050203:3, адрес: Ивановская область, Тейковский район, 2.2 км северо-западнее с. Золотниковская Пустынь
Объект недвижимости	Земельный участок
Кадастровая стоимость, руб.	61 174 112,36 рублей

Представлены пояснения:

ГБУ ИО «Центр кадастровой оценки» письмом от 10.01.2022 № 9 представило письменные пояснения, связанные с определением кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 37:20:030210:155 (приложение к настоящему протоколу).

Слушали:

Секретаря Комиссии Шувалова Ф. В.:

По итогам рассмотрения заявления Комиссией выявлены следующие замечания:

Отчет № 412/2021 от 22.11.2021 г. (заявление ФГБОУ ВО Ивановский государственный энергетический университет имени В. И. Ленина, в отношении объекта недвижимости – земельного участка с кадастровым номером 37:18:050203:3) далее по тексту «Отчет», возвращен в Комиссию по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости при Департаменте управления имуществом Ивановской области для повторного рассмотрения, без исправления выявленных замечаний, представленных ГБУ ИО «Центр кадастровой оценки» письмом от 01.12.2021 за № 833.

Голосовали:

По вопросу определения кадастровой стоимости объекта недвижимости – земельного участка с кадастровым номером 37:18:050203:3, в размере его рыночной стоимости:

Рощин Сергей Юрьевич	Против
Зайцева Ольга Олеговна	Против
Фабрициев Сергей Алексеевич	За
Малыгина Альбина Раисовна	Против
Климова Мария Александровна	За
Астраханцев Геннадий Викторович	За
Федорин Алексей Юрьевич	За

Решение принято большинством голосов.

По результатам рассмотрения заявления Комиссия РЕШИЛА:

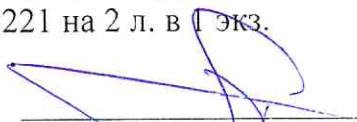
Определить кадастровую стоимость объекта недвижимости – земельного участка с кадастровым номером 37:18:050203:3, адрес: Ивановская область, Тейковский район, 2,2 км северо-западнее с. Золотниковская Пустынь, в размере рыночной стоимости 30 326 000 рублей, установленной в отчете об оценке № 412/2021 от 22.11.2021.

Заседание Комиссии объявлено закрытым.

Приложение:

1. Пояснения ГБУ ИО «Центр кадастровой оценки» от 10.01.2022 № 9 на 1 л. в 1 экз;
2. Письмо Администрации Фурмановского муниципального района Ивановской области от 24.12.2021 № 5204 на 1 л. в 1 экз;
3. Письмо Администрации Ильинского муниципального района Ивановской области от 10.01.2022 № 4 на 1 л. в 1 экз;
4. Письмо Администрации Фурмановского муниципального района Ивановской области от 28.12.2021 № 5221 на 2 л. в 1 экз.

Председатель комиссии


(подпись)

Рощин С.Ю.
(фамилия, инициалы)

Секретарь комиссии


(подпись)

Шувалов Ф. В.
(фамилия, инициалы)