



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 № 15

Дата проведения: 16.03.2022

Время проведения: 14.30 ч.

Место проведения: с использованием видеоконференцсвязи.

Присутствовали:

Председатель Комиссии:

Рощин Сергей Юрьевич - начальник Департамента управления имуществом Ивановской области.

Заместитель председателя Комиссии:

Зайцева Ольга Олеговна - заместитель руководителя Управления Росреестра по Ивановской области.

Члены Комиссии:

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

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

Секретарь Комиссии:

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

Присутствующие:

_____ - представитель: ООО «Машинно-тракторная станция», действующий по доверенности от 03.11.2021; ООО АПК «Регион», действующий по доверенности от 03.11.2021;

_____ - заявитель АО «Зерновой Терминал Волга»

_____ - оценщик



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

Повестка заседания:

1. Рассмотрение заявления Общества с ограниченной ответственностью «Машинно-тракторная станция», по основанию установления в отношении объекта недвижимости – земельного участка с кадастровым номером 37:19:010401:3, расположенного по адресу: Ивановская область, Фурмановский район, в 430 м восточнее с. Юрьевское, его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую установлена его кадастровая стоимость;
2. Рассмотрение заявления Общества с ограниченной ответственностью «Машинно-тракторная станция», по основанию установления в отношении объекта недвижимости – земельного участка с кадастровым номером 37:19:010407:215, расположенного по адресу: Ивановская область, Фурмановский район, западнее с. Юрьевское, его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую установлена его кадастровая стоимость;
3. Рассмотрение заявления Общества с ограниченной ответственностью Аграрно-промышленная «Регион», по основанию установления в отношении объекта недвижимости – земельного участка с кадастровым номером 37:15:021110:443, расположенного по адресу: Ивановская область, Родниковский район, Колхоз «Красная Заря», его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую установлена его кадастровая стоимость;
4. Рассмотрение заявления Общества с ограниченной ответственностью Аграрно-промышленная «Регион», по основанию установления в отношении объекта недвижимости – земельного участка с кадастровым номером 37:19:010407:100, расположенного по адресу: Ивановская область, Фурмановский район, юго-восточнее с. Юрьевское, его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую установлена его кадастровая стоимость;
5. Рассмотрение заявления Общества с ограниченной ответственностью «Юрьевецкая туристическая авиакомпания», по основанию установления в отношении объекта недвижимости – земельного участка с кадастровым номером 37:22:000000:37, расположенного по адресу: Ивановская область, Юрьевецкий район, Аэродром-1, его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую установлена его кадастровая стоимость;
6. Рассмотрение заявления Общества с ограниченной ответственностью «Факел», по основанию установления в отношении объекта недвижимости – земельного участка с кадастровым номером 37:02:020114:205, расположенного по адресу: Ивановская область, Вичугский район, южнее д. Цепики вдоль автодороги Ковров-Шуя-Кинешма, его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую установлена его кадастровая стоимость;
7. Рассмотрение заявления Акционерного общества «Зерновой Терминал Волга», по основанию установления в отношении объекта недвижимости – земельного участка с кадастровым номером 37:07:020701:406, расположенного по адресу: Ивановская область, Кинешемский район, с. Первомайский, ул. Садовая, д. 23, его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую установлена его кадастровая стоимость.



Вопрос 1**Рассмотрели:**

Заявитель	ООО «Машинно-тракторная станция» в лице генерального директора [REDACTED]
Основание	- установление в отношении объекта недвижимости земельного участка с кадастровым номером 37:19:010401:3 кадастровой стоимости в размере рыночной 1 221 000 рублей;
Объект недвижимости (кадастровый номер, местоположение/адрес)	Земельный участок с кадастровым номером 37:19:010401:3, адрес: Ивановская область, Фурмановский район, в 430 м восточнее с.Юрьевское;
Кадастровая стоимость, руб.	2 223 466,41

Представлены пояснения:

ГБУ ИО «Центр кадастровой оценки» письмом от 09.03.2022 № 185 представило письменные пояснения, связанные с определением кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 37:19:010401:3 (приложение к настоящему протоколу).

По итогам рассмотрения заявления Комиссией замечания не выявлены.**Голосовали:**

По вопросу определения кадастровой стоимости объекта недвижимости – земельного участка с кадастровым номером 37:19:010401:3, в размере его рыночной стоимости:

Рощин Сергей Юрьевич	За
Зайцева Ольга Олеговна	За
Фабрициев Сергей Алексеевич	За
Астраханцев Геннадий Викторович	За

Решение принято большинством голосов.

По результатам рассмотрения заявления Комиссия РЕШИЛА:

Определить кадастровую стоимость объекта недвижимости – земельного участка с кадастровым номером 37:19:010401:3, адрес: Ивановская область, Фурмановский район, в 430 м восточнее с.Юрьевское в размере рыночной стоимости 1 221 000 рублей, установленной в отчете об оценке № 2021/288К-1 от 01.02.2022 года.



Вопрос 2**Рассмотрели:**

Заявитель	ООО «Машинно-тракторная станция» в лице генерального директора [REDACTED]
Основание	- установление в отношении объекта недвижимости земельного участка с кадастровым номером 37:19:010407:215 кадастровой стоимости в размере рыночной 3 779 000 рублей;
Объект недвижимости (кадастровый номер, местоположение/адрес)	Земельный участок с кадастровым номером 37:19:010407:215, адрес: Ивановская область, Фурмановский район, западнее с. Юрьевское
Кадастровая стоимость, руб.	5 659 170,24

Представлены пояснения:

ГБУ ИО «Центр кадастровой оценки» письмом от 09.03.2022 № 185 представило письменные пояснения, связанные с определением кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 37:19:010407:215 (приложение к настоящему протоколу).

По итогам рассмотрения заявления Комиссией замечания не выявлены.**Голосовали:**

По вопросу определения кадастровой стоимости объекта недвижимости – земельного участка с кадастровым номером 37:19:010407:215 в размере его рыночной стоимости:

Рощин Сергей Юрьевич	За
Зайцева Ольга Олеговна	За
Фабрициев Сергей Алексеевич	За
Астраханцев Геннадий Викторович	За

Решение принято большинством голосов.

По результатам рассмотрения заявления Комиссия РЕШИЛА:

Определить кадастровую стоимость объекта недвижимости – земельного участка с кадастровым номером 37:19:010407:215, адрес: Ивановская область, Фурмановский район, западнее с. Юрьевское в размере рыночной стоимости 3 779 000 рублей, установленной в отчете об оценке № 2021/288К-5 от 03.02.2022 года.



Вопрос 3**Рассмотрели:**

Заявитель	ООО АПК «Регион» в лице генерального директора
Основание	- установление в отношении объекта недвижимости земельного участка с кадастровым номером 37:15:021110:443 кадастровой стоимости в размере рыночной 9 380 000 рублей;
Объект недвижимости (кадастровый номер, местоположение/адрес)	Земельный участок с кадастровым номером 37:15:021110:443, адрес: Ивановская область, Родниковский район, Колхоз «Красная Заря»
Кадастровая стоимость, руб.	17 700 051,13

Представлены пояснения:

ГБУ ИО «Центр кадастровой оценки» письмом от 09.03.2022 № 185 представило письменные пояснения, связанные с определением кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 37:15:021110:443 (приложение к настоящему протоколу).

По итогам рассмотрения заявления Комиссией замечания не выявлены.**Голосовали:**

По вопросу определения кадастровой стоимости объекта недвижимости – земельного участка с кадастровым номером 37:15:021110:443 в размере его рыночной стоимости:

Рощин Сергей Юрьевич	За
Зайцева Ольга Олеговна	За
Фабрициев Сергей Алексеевич	За
Астраханцев Геннадий Викторович	За

Решение принято большинством голосов.

По результатам рассмотрения заявления Комиссия РЕШИЛА:

Определить кадастровую стоимость объекта недвижимости – земельного участка с кадастровым номером 37:15:021110:443, адрес: Ивановская область, Родниковский район, Колхоз «Красная Заря» в размере рыночной стоимости 9 380 000 рублей, установленной в отчете об оценке № 2021/289К-2 от 01.02.2022 года.



Вопрос 4**Рассмотрели:**

Заявитель	ООО АПК «Регион» в лице генерального директора [REDACTED]
Основание	- установление в отношении объекта недвижимости земельного участка с кадастровым номером 37:19:010407:100 кадастровой стоимости в размере рыночной 4 141 000 рублей;
Объект недвижимости (кадастровый номер, местоположение/адрес)	Земельный участок с кадастровым номером 37:19:010407:100, адрес: Ивановская область, Фурмановский район, юго-восточнее с. Юрьевское
Кадастровая стоимость, руб.	7 458 484,97

Представлены пояснения:

ГБУ ИО «Центр кадастровой оценки» письмом от 09.03.2022 № 185 представило письменные пояснения, связанные с определением кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 37:19:010407:100 (приложение к настоящему протоколу).

По итогам рассмотрения заявления Комиссией замечания не выявлены.**Голосовали:**

По вопросу определения кадастровой стоимости объекта недвижимости – земельного участка с кадастровым номером 37:15:021110:443 в размере его рыночной стоимости:

Рощин Сергей Юрьевич	За
Зайцева Ольга Олеговна	За
Фабрициев Сергей Алексеевич	За
Астраханцев Геннадий Викторович	За

Решение принято большинством голосов.

По результатам рассмотрения заявления Комиссия РЕШИЛА:

Определить кадастровую стоимость объекта недвижимости – земельного участка с кадастровым номером 37:19:010407:100, адрес: Ивановская область, Фурмановский район, юго-восточнее с. Юрьевское в размере рыночной стоимости 4 141 000 рублей, установленной в отчете об оценке № 2021/289К-1 от 01.02.2022 года.



Вопрос 5**Рассмотрели:**

Заявитель	ООО «ЮТА» в лице генерального директора [REDACTED]
Основание	- установление в отношении объекта недвижимости земельного участка с кадастровым номером 37:22:000000:37 кадастровой стоимости в размере рыночной 3 407 000 рублей;
Объект недвижимости (кадастровый номер, местоположение/адрес)	Земельный участок с кадастровым номером 37:22:000000:37, адрес: Ивановская область, Юрьевоцкий район, Аэродром-1.
Кадастровая стоимость, руб.	12 503 051,6

Представлены пояснения:

ГБУ ИО «Центр кадастровой оценки» письмом от 09.03.2022 № 185 представило письменные пояснения, связанные с определением кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 37:22:000000:37 (приложение к настоящему протоколу).

По итогам рассмотрения заявления Комиссией замечания не выявлены.**Голосовали:**

По вопросу определения кадастровой стоимости объекта недвижимости – земельного участка с кадастровым номером 37:22:000000:37 в размере его рыночной стоимости:

Рощин Сергей Юрьевич	За
Зайцева Ольга Олеговна	За
Фабрициев Сергей Алексеевич	За
Астраханцев Геннадий Викторович	За

Решение принято большинством голосов.

По результатам рассмотрения заявления Комиссия РЕШИЛА:

Определить кадастровую стоимость объекта недвижимости – земельного участка с кадастровым номером 37:22:000000:37, адрес: Ивановская область, Юрьевоцкий район, Аэродром-1 в размере рыночной стоимости 3 407 000 рублей, установленной в отчете об оценке № 460/2021 от 15.02.2022 года.



Вопрос 6**Рассмотрели:**

Заявитель	ООО «Факел» в лице генерального директора
Основание	- установление в отношении объекта недвижимости земельного участка с кадастровым номером 37:02:020114:205 кадастровой стоимости в размере рыночной 32 341 000 рублей;
Объект недвижимости (кадастровый номер, местоположение/адрес)	Земельный участок с кадастровым номером 37:02:020114:205, адрес: Ивановская область, Вичугский район, южнее д. Цепики вдоль автодороги Ковров-Шуя-Кинешма.
Кадастровая стоимость, руб.	58 142 880,6

Представлены пояснения:

ГБУ ИО «Центр кадастровой оценки» письмом от 09.03.2022 № 185 представило письменные пояснения, связанные с определением кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 37:02:020114:205 (приложение к настоящему протоколу).

Слушали:

Секретаря Комиссии Шувалова Ф. В.:

Поступили замечания от члена комиссии Ивановой О.В.:

По итогам рассмотрения заявления Комиссией выявлены следующие замечания:

1. В нарушение п. 30 Федерального стандарта оценки № 7 утвержденного приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 года № 611 (далее по тексту – ФСО № 7), отсутствуют возможные границы диапазона рыночной стоимости, при отсутствии иной информации в задании на оценку.

2. В нарушение ст. 11 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» отсутствует сведения о независимости оценщика.

3. В нарушение пп. «е» п. 22 ФСО № 7 отсутствует корректировка на местоположение. Объект оценки расположен в Вичугском районе, объект-аналог №1 расположен в д. Игнатово, Ивановский район. Корректировка на интенсивность движения не отражает местоположение объекта оценки и объектов-аналогов.

4. Нарушение пп. «д» п. 22 ФСО № 7 отсутствует корректировка на асфальтирование участка (таблица 19 стр.63 отчета). Объект оценки не имеет асфальтового покрытия, при этом приведенный объект-аналог №3 заасфальтирован. Справочник оценщика недвижимости под редакцией Лейфер Л.А. 2018 год, том 1, страница 73.

Голосовали:

По вопросу определения кадастровой стоимости объекта недвижимости – земельного участка с кадастровым номером 37:02:020114:205 в размере его рыночной стоимости:

Рощин Сергей Юрьевич

Зайцева Ольга Олеговна

Фабрициев Сергей Алексеевич

Астраханцев Геннадий Викторович

Против

Против

Против

Против



Решение принято большинством голосов.

По результатам рассмотрения заявления Комиссия РЕШИЛА:

Отклонить заявление Общества с ограниченной ответственностью «Факел» (ОГРН: 1103701000700, адрес: 155331, Ивановская область, Вичугский район, г. Вичуга, улица Кинешемская, дом 46 А) об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости объекта недвижимости – земельного участка с кадастровым номером 37:02:020114:205, расположенного по адресу: Ивановская область, Вичугский район, южнее д. Цепики вдоль автодороги Ковров-Шуя-Кинешма.

Вопрос 7

Рассмотрели:

Заявитель	АО «Зерновой Терминал Волга» в лице генерального директора [REDACTED]
Основание	- установление в отношении объекта недвижимости земельного участка с кадастровым номером 37:07:020701:406 кадастровой стоимости в размере рыночной 22 825 000 рублей;
Объект недвижимости (кадастровый номер, местоположение/адрес)	Земельный участок с кадастровым номером 37:07:020701:406, адрес: Ивановская область, Кинешемский район, с. Первомайский, ул. Садовая, дом 25.
Кадастровая стоимость, руб.	45 972 889,37

Представлены пояснения:

ГБУ ИО «Центр кадастровой оценки» письмом от 09.03.2022 № 185 представило письменные пояснения, связанные с определением кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 37:07:020701:406 (приложение к настоящему протоколу).

По итогам рассмотрения заявления Комиссией замечания не выявлены.

Голосовали:

По вопросу определения кадастровой стоимости объекта недвижимости – земельного участка с кадастровым номером 37:07:020701:406 в размере его рыночной стоимости:

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

Решение принято большинством голосов.

По результатам рассмотрения заявления Комиссия РЕШИЛА:

Определить кадастровую стоимость объекта недвижимости – земельного участка с кадастровым номером 37:07:020701:406, адрес: Ивановская область, Кинешемский район, с. Первомайский, ул. Садовая, дом 25 в размере рыночной стоимости 22 825 000 рублей, установленной в отчете об оценке № А-476/2021 от 15.12.2021 года.



Заседание Комиссии объявлено закрытым.

Приложение:

1. Пояснения ГБУ ИО «Центр кадастровой оценки» от 16.02.2022 № 185 на 8 л. в 1 экз;
2. Письмо Администрации Наволокского городского поселения Кинешемского муниципального района от 09.03.2022 № 367 на 1 л. в 1 экз.

Председатель комиссии

(подпись)

Секретарь комиссии

(подпись)

Рощин С.Ю.

(фамилия, инициалы)

Шувалов Ф. В.

(фамилия, инициалы)

Пояснения по определению кадастровой стоимости.

Земельный участок с кадастровым номером 37:19:010407:215 расположен в Фурмановском муниципальном районе Ивановской области

Наименование показателя	Объект недвижимости	Источник информации
Кадастровый номер	37:19:010407:215	Перечень [1] на 01.01.2020
Адрес	Ивановская область, Фурмановский район, западнее с. Юрьевское	Перечень на 01.01.2020
Тип объекта	Земельный участок	Перечень на 01.01.2020
Назначение	для ведения сельскохозяйственного производства	Перечень на 01.01.2020
Площадь, кв. м	1 938 072	Перечень на 01.01.2020
Сегмент	сегмент 1 «Производственная деятельность»	Приложение 1 Методических указаний [2]
Код расчета	01.010 «Растениеводство в целом. Включает коды расчета вида использования 01.020-01.060»	Приложение 1 Методических указаний
Метод (способ), подход при определении кадастровой стоимости объекта недвижимости	Индивидуальная оценка Сравнительный подход Метод сравнения продаж	Пункт 1.3.12 Отчета [3]
Ценообразующие факторы, влияющие на кадастровую стоимость	Корректировка на перевод цены предложения в цену сделки	
	Корректировка на площадь	
Кадастровая стоимость, руб.	5 659 170,24	
Удельный показатель кадастровой стоимости, руб.	2,92	
Кадастровая стоимость предыдущего тура, руб.	3 469 148,88	
Рыночная стоимость, руб.	3 779 000	
Процент снижения, %	33,2	

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

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

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

Пояснения по определению кадастровой стоимости.
Земельный участок с кадастровым номером 37:15:021110:443 расположен в Родниковском муниципальном районе Ивановской области

Наименование показателя	Объект недвижимости	Источник информации
Кадастровый номер	37:15:021110:443	Перечень [1] на 01.01.2020
Адрес	Ивановская область, Родниковский район, Колхоз "Красная Заря"	Перечень на 01.01.2020
Тип объекта	Земельный участок	Перечень на 01.01.2020
Назначение	для ведения сельскохозяйственного производства	Перечень на 01.01.2020
Площадь, кв. м	5 015 664	Перечень на 01.01.2020
Сегмент	сегмент 1 «Сельскохозяйственное использование»	Приложение 1 Методических указаний [2]
Код расчета	01.010 «Растениеводство в целом. Включает коды расчета вида использования 01.020-01.060»	Приложение 1 Методических указаний
Метод (способ), подход при определении кадастровой стоимости объекта недвижимости	Индивидуальная оценка Сравнительный подход Метод сравнения продаж	Пункт 1.3.12 Отчета [3]
Ценообразующие факторы, влияющие на кадастровую стоимость	Корректировка на перевод цены предложения в цену сделки	
	Корректировка на площадь	
Кадастровая стоимость, руб.	17 700 051,13	
Удельный показатель кадастровой стоимости, руб.	3,52	
Кадастровая стоимость предыдущего тура, руб.	12 899 925,95	
Рыночная стоимость, руб.	9 380 000	
Процент снижения, %	47	

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

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

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

Пояснения по определению кадастровой стоимости.

Земельный участок с кадастровым номером 37:07:020701:406, расположенный по адресу: Ивановская область, Кинешемский район, село Первомайский, улица Садовая, дом 25.

Наименование показателя	Объект недвижимости	Источник информации
Кадастровый номер	37:07:020701:406	Перечень [1] на 01.01.2020
Адрес	Ивановская область, Кинешемский район, село Первомайский, улица Садовая, дом 25	Перечень на 01.01.2020
Тип объекта	Земельный участок	Перечень на 01.01.2020
Назначение	для размещения производственных зданий и сооружений (ЗАО "Хлебная база №14")	Перечень на 01.01.2020
Площадь, кв. м	268 088	Перечень на 01.01.2020
Сегмент	сегмент 6 «Производственная деятельность»	Приложение 1 Методических указаний [2]
Код расчета	06:040 «Пищевая промышленность. Размещение объектов пищевой промышленности, по переработке сельскохозяйственной продукции способом, приводящим к их переработке в иную продукцию (консервирование, копчение, хлебопечение), в том числе для производства напитков, алкогольных напитков и табачных изделий»	Приложение 1 Методических указаний
Метод (способ), подход при определении кадастровой стоимости объекта недвижимости	Индивидуальная оценка Сравнительный подход Метод сравнения продаж	Пункт 1.3.12 Отчета [3]
Ценообразующие факторы, влияющие на кадастровую стоимость	Корректировка на дату предложения	
	Корректировка на торг	
	Корректировка на передаваемые имущественные права	
	Корректировка на площадь	
	Корректировка на наличие коммуникаций (электроснабжение, газоснабжение, водоснабжение, теплоснабжение и канализация)	
	Корректировка на территориальную зону	
	Корректировка на среднемесячную заработную плату в муниципальном образовании	
	Корректировка на подъездные пути	
Кадастровая стоимость, руб.	45 972 889,37	
Удельный показатель кадастровой стоимости, руб.	171,48	
Кадастровая стоимость предыдущего тура, руб.	4 753 200,24	
Рыночная стоимость, руб.	22 825 000	
Процент снижения, %	50,4	

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

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

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

Пояснения по определению кадастровой стоимости.

Земельный участок с кадастровым номером 37:02:020114:205, расположенный по адресу: Ивановская область, Вичугский район, южнее д. Цепики вдоль автодороги Ковров-Шуя-Кинешма.

Наименование показателя	Объект недвижимости	Источник информации
Кадастровый номер	37:02:020114:205	Перечень [1] на 01.01.2020
Адрес	Ивановская область, Вичугский район, южнее д. Цепики вдоль автодороги Ковров-Шуя-Кинешма	Перечень на 01.01.2020
Тип объекта	Земельный участок	Перечень на 01.01.2020
Назначение	для строительства автодорожного комплекса	Перечень на 01.01.2020
Площадь, кв. м	31 795	Перечень на 01.01.2020
Сегмент	сегмент 6 «Производственная деятельность»	Приложение 1 Методических указаний [2]
Код расчета	04:095 «Объекты придорожного сервиса. Размещение автозаправочных станций (бензиновых, газовых)»	Приложение 1 Методических указаний
Метод (способ), подход при определении кадастровой стоимости объекта недвижимости	Индивидуальная оценка Сравнительный подход Метод сравнения продаж	Пункт 1.3.12 Отчета [3]
Ценообразующие факторы, влияющие на кадастровую стоимость	Корректировка на дату предложения	
	Корректировка на торг	
	Корректировка на передаваемые имущественные права	
	Корректировка на площадь	
	Корректировка на наличие коммуникаций (электроснабжение, газоснабжение, водоснабжение, теплоснабжение и канализация)	
	Корректировка на территориальную зону	
	Корректировка на среднемесячную заработную плату в муниципальном образовании	
Корректировка на подъездные пути		
Кадастровая стоимость, руб.	58 142 880,6	
Удельный показатель кадастровой стоимости, руб.	1 828,68	
Кадастровая стоимость предыдущего тура, руб.	9 912 000	
Рыночная стоимость, руб.	32 341 000	
Процент снижения, %	44,4	

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

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

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

Пояснения по определению кадастровой стоимости.
Земельный участок с кадастровым номером 37:22:000000:37, расположенный по адресу: Ивановская область, Юрьевецкий район.

Наименование показателя	Объект недвижимости	Источник информации
Кадастровый номер	37:22:000000:37	Перечень [1] на 01.01.2020
Адрес	Ивановская область, Юрьевецкий район, Аэродром-1	Перечень на 01.01.2020
Тип объекта	Земельный участок	Перечень на 01.01.2020
Назначение	Для строительства аэродрома сельскохозяйственной легкомоторной авиации (для нужд сельского хозяйства)	Перечень на 01.01.2020
Площадь, кв. м	290 180	Перечень на 01.01.2020
Сегмент	сегмент 6 «Производственная деятельность»	Приложение 1 Методических указаний [2]
Код расчета	07:040 «Воздушный транспорт. Размещение аэродромов, вертолетных площадок (вертодромов), обустройство мест для приводнения и причаливания гидросамолетов, размещение аэропортов (аэровокзалов) и иных объектов, необходимых для посадки и высадки пассажиров и их сопровождающего обслуживания и обеспечения их безопасности, а так же размещение объектов, необходимых для погрузки, разгрузки и хранения грузов, перемещаемых воздушным путем»	Приложение 1 Методических указаний
Метод (способ), подход при определении кадастровой стоимости объекта недвижимости	Индивидуальная оценка Сравнительный подход Метод сравнения продаж	Пункт 1.3.12 Отчета [3]
Ценообразующие факторы, влияющие на кадастровую стоимость	Корректировка на дату предложения	
	Корректировка на торг	
	Корректировка на передаваемые имущественные права	
	Корректировка на площадь	
	Корректировка на наличие коммуникаций (электроснабжение, газоснабжение, водоснабжение, теплоснабжение и канализация)	
	Корректировка на территориальную зону	
	Корректировка на среднемесячную заработную плату в муниципальном образовании	
Корректировка на подъездные пути		
Кадастровая стоимость, руб.	12 503 051,60	
Удельный показатель кадастровой стоимости, руб.	43,09	
Кадастровая стоимость предыдущего тура, руб.	69 643,20	
Рыночная стоимость, руб.	3 407 000	
Процент снижения. %	72,8	

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

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

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

Пояснения по определению кадастровой стоимости.
Земельный участок с кадастровым номером 37:19:010401:3 расположен в Фурмановском муниципальном районе Ивановской области

Наименование показателя	Объект недвижимости	Источник информации
Кадастровый номер	37:19:010401:3	Перечень [1] на 01.01.2020
Адрес	Ивановская область, Фурмановский район, в 430 м восточнее с.Юрьевское	Перечень на 01.01.2020
Тип объекта	Земельный участок	Перечень на 01.01.2020
Назначение	для ведения сельскохозяйственного производства	Перечень на 01.01.2020
Площадь, кв. м	660 103	Перечень на 01.01.2020
Сегмент	сегмент 1 «Сельскохозяйственное использование»	Приложение 1 Методических указаний [2]
Код расчета	01.010 «Растениеводство в целом. Включает коды расчета вида использования 01.020-01.060»	Приложение 1 Методических указаний
Метод (способ), подход при определении кадастровой стоимости объекта недвижимости	Индивидуальная оценка Сравнительный подход Метод сравнения продаж	Пункт 1.3.12 Отчета [3]
Ценообразующие факторы, влияющие на кадастровую стоимость	Корректировка на перевод цены предложения в цену сделки	
	Корректировка на площадь	
Кадастровая стоимость, руб.	2 223 466,41	
Удельный показатель кадастровой стоимости, руб.	3,36	
Кадастровая стоимость предыдущего тура, руб.	1 236 839,95	
Рыночная стоимость, руб	1 221 000	
Процент снижения, %	45,1	

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

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

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

Пояснения по определению кадастровой стоимости.
Земельный участок с кадастровым номером 37:19:010407:100 расположен в Фурмановском муниципальном районе Ивановской области

Наименование показателя	Объект недвижимости	Источник информации
Кадастровый номер	37:19:010407:100	Перечень [1] на 01.01.2020
Адрес	Ивановская область, Фурмановский район, юго-восточнее с.Юрьевское	Перечень на 01.01.2020
Тип объекта	Земельный участок	Перечень на 01.01.2020
Назначение	для ведения сельскохозяйственного производства	Перечень на 01.01.2020
Площадь, кв. м	2 214 276	Перечень на 01.01.2020
Сегмент	сегмент 1 «Сельскохозяйственное использование»	Приложение 1 Методических указаний [2]
Код расчета	01.010 «Растениеводство в целом. Включает коды расчета вида использования 01.020-01.060»	Приложение 1 Методических указаний
Метод (способ), подход при определении кадастровой стоимости объекта недвижимости	Индивидуальная оценка Сравнительный подход Метод сравнения продаж	Пункт 1.3.12 Отчета [3]
Ценообразующие факторы, влияющие на кадастровую стоимость	Корректировка на перевод цены предложения в цену сделки	
	Корректировка на площадь	
Кадастровая стоимость, руб.	7 458 484,97	
Удельный показатель кадастровой стоимости, руб.	3,36	
Кадастровая стоимость предыдущего тура, руб.	3 966 951,02	
Рыночная стоимость, руб.	4 141 000	
Процент снижения, %	44,5	

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

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

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



АДМИНИСТРАЦИЯ НАВОЛОКСКОГО ГОРОДСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ КИНЕШЕМСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА

ул. Ульянова, д. 6А, г. Наволоки,
Кинешемский р-н, Ивановская обл., 155830

тел./факс: (49331) 9-79-11
e-mail: adminngp@navoloki.ru

09.03.2022 № 384

На №172 от 05.03.2022

Государственное бюджетное
учреждение Ивановской области
«Центр кадастровой оценки»
г.Иваново, ул.Суворова д.44

Рассмотрев уведомление о проведении заседания комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости при Департаменте управления имуществом Ивановской области от 05.03.2022 №172 Администрация Наволокского городского поселения Кинешемского муниципального района сообщает следующее.

Рыночная стоимость земельного участка, расположенного по адресу: Ивановская область, Кинешемский район, с.Первомайский, ул.Садовая д.25 указанная в отчете об оценке №А-476/2021 по мнению Администрации Наволокского городского поселения Кинешемского муниципального района занижена.

Для предоставления мотивированного мнения по вопросу установления кадастровой стоимости указанного объекта в размере его рыночной стоимости Администрации Наволокского городского поселения Кинешемского муниципального района необходимо на предоставленный отчет об оценке №А-476/2021 получить заключение эксперта на его соответствие требованиям закона об оценочной деятельности, федеральных стандартов оценки и определения рыночной стоимости спорного земельного участка, что не представляется возможным выполнить до 16 марта 2022 года.

На заседании Комиссии просим Вас обратить внимание на то, что заявление по установлению в отношении земельного участка, расположенного по адресу: Ивановская область, Кинешемский район, с.Первомайский, ул.Садовая д.25 рыночной стоимости в размере 18 549 009 рублей (отчет об оценке №А-476/2021) было рассмотрено 20 января 2022 года.

С уважением,

Глава Наволокского городского поселения

А.А. Костин