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 № 24

Дата проведения: 02.11.2022
Время проведения: 14.30 ч.
Место проведения: с использованием видеоконференцсвязи.

Присутствовали:

Председатель Комиссии:
Рощин Сергей Юрьевич - начальник Департамента управления имуществом Ивановской области.

Заместитель председателя Комиссии:
Зайцева Ольга Олеговна – заместитель руководителя Управления Росреестра по Ивановской области.

Члены Комиссии:
Астраханцев Геннадий Викторович - представитель Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» по Ивановской области.
Малыгина Альбина Раисовна - директор ФГБУ «ФКП Росреестра» по Ивановской области;

Секретарь Комиссии:
Низкошапка Максим Константинович – государственный кадастровый оценщик ГБУ ИО «Центр кадастровой оценки».

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

Повестка заседания:

1. Рассмотрение заявления ООО «Усадьба Алексеевская», по основанию установления в отношении объекта недвижимости – земельного участка с кадастровым номером 37:13:033001:3 расположенного по адресу: Ивановская область, Приволжский район, 200 метров севернее с. Ногино, его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую установлена его кадастровая стоимость;

2. Рассмотрение заявления ООО «Ника-ПВА», по основанию установления в отношении объекта недвижимости – земельного участка с кадастровым номером 37:19:013831:10, расположенного по адресу: Ивановская область, Фурмановский район, 750 м юго-западнее д. Бакшеево, д. 19, его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую установлена его кадастровая стоимость.

Вопрос 1

Рассмотрели:

Заявитель	ООО «Усадьба Алексеевская» ОГРН 1103702006143 155555, Ивановская область, Приволжский район, село Ногино, ул. Запрудная, д. 5
Основание	- установление в отношении объекта недвижимости земельного участка с кадастровым номером 37:13:033001:3 кадастровой стоимости в размере рыночной 1 045 000 рублей
Объект недвижимости (кадастровый номер, местоположение/адрес)	Земельный участок с кадастровым номером 37:13:033001:3, адрес: Ивановская область, Приволжский район, 200 метров севернее с. Ногино
Кадастровая стоимость, руб.	4 781 102.02

Представлены пояснения:

ГБУ ИО «Центр кадастровой оценки» письмом от 26.10.2022 № 728 представило письменные пояснения, связанные с определением кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 37:13:033001:3 (приложение к настоящему протоколу).

Слушали:

Члена комиссии Зайцеву О.О.:

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

В нарушение п. 22б ФСО № 7, утвержденного приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611, оценщиком при определении рыночной стоимости объекта оценки сравнительным подходом в качестве аналогов использованы объекты с низким уровнем рыночных цен, при этом сегмент рынка «под объекты рекреации» является достаточно развитым в Ивановской области (стр. 34-35 Отчета), и как следствие, указанная в Отчете рыночная стоимость объекта оценки (167,66 руб./кв.м.) значительно ниже средней рыночной стоимости аналогичных объектов недвижимости – 270 руб./кв.м. (стр.37 Отчета).

Голосовали:

По вопросу определения кадастровой стоимости объекта недвижимости – земельному участку с кадастровым номером 37:13:033001:3, в размере его рыночной стоимости:

Рощин Сергей Юрьевич	Против
Зайцева Ольга Олеговна	Против
Астраханцев Геннадий Викторович	За
Малыгина Альбина Раисовна	Против

Решение принято большинством голосов.

По результатам рассмотрения заявления Комиссия РЕШИЛА:

Отклонить заявление ООО «Усадьба Алексеевская» об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости объекта недвижимости – земельного участка с кадастровым номером 37:13:033001:3, расположенного по адресу: Ивановская область, Приволжский район, 200 метров севернее с. Ногино.

Вопрос 2
Рассмотрели:

Заявитель	ООО «Ника-ПВА» ОГРН 1033700071415, 153031, Ивановская область, г. Иваново, 23-я линия, д. 13, строение 19
Основание	- установление в отношении объекта недвижимости земельного участка с кадастровым номером 37:19:013831:10 кадастровой стоимости в размере рыночной 3 507 000 рублей
Объект недвижимости (кадастровый номер, местоположение/адрес)	Земельный участок с кадастровым номером 37:19:013831:10, адрес: Ивановская область, Фурмановский район, 750 м юго-западнее д. Бакшеево, дом 19
Кадастровая стоимость, руб.	18 634 249,2

Представлены пояснения:

ГБУ ИО «Центр кадастровой оценки» письмом от 26.10.2022 № 728 представило письменные пояснения, связанные с определением кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 37:19:013831:10 (приложение к настоящему протоколу).

По итогам рассмотрения заявления Комиссией замечания не выявлены.

Голосовали:

По вопросу определения кадастровой стоимости объекта недвижимости – земельному участку с кадастровым номером 37:19:013831:10, в размере его рыночной стоимости:

Рощин Сергей Юрьевич	За
Зайцева Ольга Олеговна	За
Астраханцев Геннадий Викторович	За
Малыгина Альбина Раисовна	Против

Решение принято большинством голосов.

По результатам рассмотрения заявления Комиссия РЕШИЛА:

Определить кадастровую стоимость объекта недвижимости – земельного участка с кадастровым номером 37:19:013831:10, адрес: Ивановская область, Фурмановский район, 750 м юго-западнее д. Бакшеево, дом 19, в размере рыночной стоимости 3 507 000 рублей, установленной в отче те об оценке № 765-09.22 от 12.09.2022.

Заседание Комиссии объявлено закрытым.

Приложение:

1. Пояснения ГБУ ИО «Центр кадастровой оценки» от 26.10.2022 № 728 на 3 л. в 1 экз.;

2. Справка о замечаниях к отчету об оценке № 305/2022 от 22.08.2022 заместителя председателя комиссии Зайцевой О.О. на 1 л. в 1 экз.;

Председатель комиссии	(подпись)	Рощин С.Ю. (фамилия, инициалы)
Секретарь комиссии	(подпись)	Низкошапка М.К. (фамилия, инициалы)

Ду ГБУ

Департамент управления имуществом Ивановской области

ГОСУДАРСТВЕННОЕ БЮДЖЕТНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ ИВАНОВСКОЙ ОБЛАСТИ «ЦЕНТР КАДАСТРОВОЙ ОЦЕНКИ»

153012, г. Иваново, ул. Суворова, 44, кабинет 32, тел. (4932) 70-01-21, E-mail: cko@cko37.ru

от 26.10 2022 г. № 728

(на №_____)

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

С.Ю. Рощину

пер. Пограничный, д.18
г. Иваново 153002

О направлении пояснений, связанных
с определением кадастровой стоимости

Уважаемый Сергей Юрьевич!

Государственное бюджетное учреждение Ивановской области «Центр кадастровой оценки» направляет пояснение, связанное с определением кадастровой стоимости земельного участка, в отношении которого подано заявление в комиссию по рассмотрению споров, о результатах определения кадастровой стоимости.

Приложение: на 2 л.

Директор Д. С. Мочалов

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

26.10.2022

Пояснения по определению кадастровой стоимости.

Земельный участок с кадастровым номером 37:13:033001:3 расположен в Приволжском муниципальном районе Ивановской области

Наименование показателя	Объект недвижимости	Источник информации
Кадастровый номер	37:13:033001:3	Перечень [1] на 01.01.2020
Адрес	Ивановская область, Приволжский район, 200 метров севернее с. Ногино	Перечень на 01.01.2020
Тип объекта	Земельный участок	Перечень на 01.01.2020
Назначение	Для базы отдыха	Перечень на 01.01.2020
Площадь, кв. м	6 232	Перечень на 01.01.2020
Сегмент	сегмент 5 «Отдых (рекреация)»	Приложение 1 Методических указаний [2]
Код расчета	05:022 «Туристическое обслуживание. Размещение пансионатов, туристических гостиниц, кемпингов, домов отдыха, не оказывающих услуги по лечению, а также иных зданий, используемых с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них, размещение детских лагерей)»	Приложение 1 Методических указаний
Метод (способ), подход при определении кадастровой стоимости объекта недвижимости	Индивидуальная оценка Сравнительный подход Метод сравнения продаж	Пункт 1.3.12 Отчета [3]
Ценообразующие факторы, влияющие на кадастровую стоимость	Корректировка на наличие строений на участке	
	Корректировка на качество прав	
	Корректировка на условия финансирования	
	Корректировка на условия продажи	
	Корректировка на условия рынка	
	Корректировка на торг	
	Корректировка на вид использования	
	Корректировка на местоположение	
	Корректировка на физические характеристики	
	Корректировка на экономические характеристики	
	Корректировка на наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	
Кадастровая стоимость, руб.	4 781 102,02	
Удельный показатель кадастровой стоимости, руб.	767,18	
Кадастровая стоимость предыдущего тура, руб.	2 636 260,64	
Рыночная стоимость, руб.	1 045 000	
Процент снижения. %	78,15	

[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 37:19:013831:10 расположен в Фурмановский муниципальном районе Ивановской области

Наименование показателя	Объект недвижимости	Источник информации
Кадастровый номер	37:19:013831:10	Перечень [1] на 01.01.2020
Адрес	Ивановская область, Фурмановский район, 750 м юго-западнее д. Бакшеево, д. 19	Перечень на 01.01.2020
Тип объекта	Земельный участок	Перечень на 01.01.2020
Назначение	Под автозаправочную станцию № 45	Перечень на 01.01.2020
Площадь, кв. м	8 152	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 торг	
	Корректировка на условия рынка	
	Корректировка на условия финансирования	
	Корректировка на условия продажи	
	Корректировка на передаваемые имущественные права	
	Корректировка на местоположение	
	Корректировка на близость автодорог	
	Корректировка на наличие строений на участке	
	Корректировка на вид зонирования	
	Корректировка на площадь	
	Корректировка на возможность подведения коммуникаций	
Кадастровая стоимость, руб.	18 634 249,2	
Удельный показатель кадастровой стоимости, руб.	2 285,85	
Кадастровая стоимость предыдущего тура, руб.	1 287 880	
Рыночная стоимость, руб.	3 507 000	
Процент снижения. %	81,18	

[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.

Справка на Комиссию на 02.11.2022
ООО «Усадьба Алексеевская»

Заявитель **ООО «Усадьба Алексеевская»** представил Отчет № 305/2022 об оценке рыночной стоимости земельного участка с кадастровым номером 37:13:033001:3, расположенный по адресу: Ивановская область, Приволжский район, 200 м севернее с. Ногино, составленный 22.08.2022.

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

Объект недвижимости – земельный участок с кадастровым номером 37:13:033001:3 площадью 6232 кв.м., категории земель «Земли особо охраняемых территорий и объектов», разрешенное использование – для базы отдыха.

Кадастровая стоимость **4 781 102,02** рублей (**767,2** руб./кв.м.)

Рыночная стоимость составляет **1 045 000** рублей (**167,7** руб./кв.м.)

Отклонение рыночной стоимости от кадастровой составило **78%**

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

В нарушение п. 22б ФСО № 7, утвержденного приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611, оценщиком при определении рыночной стоимости объекта оценки сравнительным подходом в качестве **аналогов использованы объекты с низким уровнем рыночных цен**, при этом сегмент рынка «под объекты рекреации» является достаточно развитым в Ивановской области (стр. 34-35 Отчета), и как следствие, указанная в Отчете рыночная стоимость объекта оценки (167,66 руб./кв.м.) значительно ниже средней рыночной стоимости аналогичных объектов недвижимости – 270 руб./кв.м. (стр.37 Отчета).

Аксентьева Е.В.