



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 № 11

Дата проведения: 21.12.2021

Время проведения: 15.00 ч.

Место проведения: с использованием видеоконференцсвязи.

Присутствовали:

Председатель Комиссии:

Рошин 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:

Арефьев Руслан Борисович – представитель заявителя по доверенности ООО «ЮТА».

Повестка заседания:

1. 1. Рассмотрение заявления общества с ограниченной ответственностью «ЮТА», по основанию установления в отношении объекта недвижимости – земельного участка с кадастровым номером 37:22:000000:37, расположенного по адресу: Ивановская область, Юрьевоцкий район, Аэродром-1.

1020
21.12.2021

Процедура и сроки извещения и уведомления заявителей (правообладателей), органов местного самоуправления, на территории которого находится объект недвижимости, членов Комиссии соблюдены.

Вопрос 1

Рассмотрели:

Заявитель	Арефьев Руслан Борисович представитель ООО «ЮТА», действующий по доверенности от 15.11.2021 (ОГРН: 1113702024688, адрес: 153023, Ивановская область, г. Иваново, ул. Уводьстроевская, д.2)
Основание	Установление в отношении объекта недвижимости кадастровой стоимости в размере рыночной стоимости 1 785 000,00 рублей
Объект недвижимости (кадастровый номер, местоположение/адрес)	37:22:000000:37, расположенного по адресу: Ивановская область, Юрьевоцкий район, Аэродром-1.
Объект недвижимости	Земельный участок
Кадастровая стоимость, руб.	12 503 051,60 рублей

Представлены пояснения:

ГБУ ИО «Центр кадастровой оценки» письмом от 15.12.2021 № 891 представило письменные пояснения, связанные с определением кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 37:22:000000:37 (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-аналогов выбраны объекты из разных сегментов рынка.

Оцениваемый земельный участок кадастровая стоимость которого оспаривается имеет разрешенное использование для размещения иных объектов промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, обеспечения космической деятельности, обороны, безопасности и иного специального назначения, а также для строительства аэродрома сельскохозяйственной легкомоторной авиации для нужд сельского хозяйства.

Оценщиком О. А. Коноваловым в качестве объектов-аналогов подобраны земельные участки из категории земель – земли сельскохозяйственного назначения с видом разрешенного использования СНТ и ДНП, что не соответствует виду разрешенного использования оцениваемого земельного участка (стр. 63-68 отчета об оценке).

2. В нарушении пункта 20 ФСО № 7 для целей внесения стоимости в государственный кадастр недвижимости: рыночная стоимость земельного участка.

оценена, не исходя из вида фактического использования, оцениваемого объект, а исходя из категории земельного участка.

3. На странице 20 отчета об оценке № 460/2021 от 24.11.2021г. указано, что к оцениваемому земельному участку подведено электроснабжение. На странице стр. 63-68 отчета об оценке № 460/2021 от 24.11.2021г. в описании объектов-аналогов отсутствует электроснабжение. В таблице 31 отчета отсутствует корректирующий коэффициент отражающий разницу в подведённых коммуникациях.
4. От члена комиссии Ивановой О. В. поступили замечания на отчет об оценке № 460/2021 от 01.11.2021 года в форме заключения № 3О-460/2021 от 20.12.2021г. Заключение приобщено к протоколу.
5. В Комиссию поступило письмо Главы Юрьевецкого муниципального района Ивановской области № 3415 от 10.12.2021г. о возражениях в установлении по рассматриваемому участку рыночной стоимости взамен кадастровой. Письмо приобщено к протоколу.

Арефьев Р. Б. (представитель ООО «ЮТА») представил письменное ходатайство об отзыве документов.

Заседание Комиссии объявлено закрытым.

Приложение:

1. Пояснения ГБУ ИО «Центр кадастровой оценки» от 15.12.2021 № 891 на 2 л. в 1 экз;
2. Замечания к отчету об оценке Ивановой О. В. в форме заключения № 3О-460/2021 от 20.12.2021г. на 10 л. в 1 экз;
3. Письмо Главы Юрьевецкого муниципального района Ивановской области от 10.12.2021 № 3415 на 1 л. в 1 экз;

Председатель комиссии

(подпись)

Секретарь комиссии

(подпись)

Рощин С.Ю.

(фамилия, инициалы)

Шувалов Ф. В.

(фамилия, инициалы)