



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 № 13

Дата проведения: 20.01.2022

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;

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

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

Иванова Ольга Викторовна - оценщик.

Секретарь Комиссии:

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

Присутствующие:

_____ – представитель заявителя по доверенности ООО «Факел»;

_____ – представитель заявителя по доверенности АО «Зерновой Терминал Волга»;

_____ – представитель заявителя по доверенности ООО «ЮТА».

На заседании присутствуют 6 членов Комиссии, таким образом, явка составляет 86%. Кворум имеется. Самоотводов не заявлено. Председателем Комиссии заседание объявляется открытым.

Повестка заседания:

1. 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, село Первомайский, улица Садовая, дом 25 его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую установлена его кадастровая стоимость;

2. Рассмотрение заявления ООО «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;

3. Рассмотрение заявления ООО «ЮТА», 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.

Вопрос 1 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 18549000 рублей;
Объект недвижимости (кадастровый номер, местоположение/адрес)	37:07:020701:406, адрес: Ивановская область, Кинешемский район, с. Первомайский, ул. Садовая, дом 25;
Объекты недвижимости	Земельные участки
Кадастровая стоимость, руб.	37:07:020701:406 – 45 972 889,37рублей;

Представлены пояснения:

ГБУ ИО «Центр кадастровой оценки» письмом от 18.01.2022 № 39 представило письменные пояснения, связанные с определением кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 37:07:020701:406 (приложение к настоящему протоколу).

Слушали:

Секретаря Комиссии Шувалова Ф. В.:

По итогам рассмотрения заявления Комиссией выявлены следующие замечания:

1. Приведенные в отчете об оценке № №А-476/2021 от 16.12.2021г. сведения не соответствуют порядку, указанному в пункте 8 Федерального стандарта оценки № 3 утвержденного приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года (далее по тексту – ФСО № 3).
2. В нарушении ст. 11 135-ФЗ от 29 июля 1998г. отсутствует полное описание объекта оценки.
3. В нарушении пункта 20 Федерального стандарта оценки № 7 утвержденного приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 года № 611 (далее по тексту – ФСО № 7) рыночная стоимость земельного участка, застроенного объектами капитального строительства оценивается исходя из вида фактического использования оцениваемого объекта.
4. В нарушении пункта 13 Федерального стандарта оценки № 3 утвержденного приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 299 (далее по тексту – ФСО №3) в отчете об оценке должен быть проведен анализ данного значения на соответствие рыночным данным. Стр 53.
5. В нарушении пункта 22 «б» 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 объектом оценки сегменту рынка. При объекты-аналоги подобраны с несопоставимой площадью к объекту оценки.
6. В нарушении ст. 12 Федерального закона №135-ФЗ от 29.07.1998 г. Об оценочной деятельности. Отчёт № А-476/2021 от 16.12.2021г. не соответствует данному пункту.

Шилин В.Л. (представитель АО «Зерновой Терминал Волга») представил письменное ходатайство об отзыве документов.

Вопрос 2**Рассмотрели:**

Заявитель	ООО «Факел» в лице директора [REDACTED]
Основание	- установление в отношении объекта недвижимости земельного участка с кадастровым номером 37:02:020114:205 кадастровой стоимости в размере рыночной 29961000 рублей;
Объект недвижимости (кадастровый номер, местоположение/адрес)	37:02:020114:205, адрес: Ивановская область, Вичугский район, д. Цепики вдоль автодороги Ковров-Шуя Кинешма.
Объект недвижимости	Земельные участки
Кадастровая стоимость, руб.	37:02:020114:205 – 58 142 880,6 рублей;

Представлены пояснения:

ГБУ ИО «Центр кадастровой оценки» письмом от 18.01.2022 № 39 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.:

По итогам рассмотрения заявления Комиссией выявлены следующие замечания:

1. Приведенные в отчете об оценке № №А-476/2021 от 16.12.2021г. сведения не соответствуют порядку, указанному в пункте 8 Федерального стандарта оценки № 3 утвержденного приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года (далее по тексту – ФСО № 3).
2. В нарушении ст. 11 135-ФЗ от 29 июля 1998г. отсутствует точное описание объекта оценки. Не приведены следующие указанные в используемом оценщике справочнике характеристики:
 - а) Корректировка на торг применена не верно. Приведенная таблица в отчёте на странице 42 не соответствует таблице приведенной в справочнике оценщика недвижимости под редакцией Лейфера Л.А. на странице 279.
 - б) При использовании справочника оценщика под редакцией Лейфера Л.А. не все ценообразующие факторы учтены, а именно: статус НП, местонахождение в пределах города, расположение относительно автомагистралей наличие свободного подъезда к участку и т.д.
3. В нарушении ст. 11 135-ФЗ от 29 июля 1998г. Нарушены требования статьи 16 настоящего ФЗ.
4. Не приведен аргументированный выбор объектов аналогов в нарушении пункта 22 «д» ФСО № 7.

Мухина А. П. (представитель ООО «Факел») представила письменное ходатайство об отзыве документов.

Вопрос 3

Рассмотрели:

Заявитель	_____, представитель ООО «ЮТА», действующий по доверенности от 15.11.2021, (ОГРН: 1113702024688, адрес: 153023, Ивановская область, город Иваново, улица Уводьстроевская, дом 2 получен 20.02.2018)
Основание	Установление в отношении объекта недвижимости земельного участка с кадастровым номером 37:22:000000:37 кадастровой стоимости в размере рыночной 1785000 рублей
Объект недвижимости (кадастровый номер, местоположение/адрес)	37:22:000000:37, адрес: Ивановская область, Юрьеvecкий район, Аэродром-1
Объект недвижимости	Земельный участок
Кадастровая стоимость, руб.	37:22:000000:37 – 12 503 051,6 рублей;

Представлены пояснения:

ГБУ ИО «Центр кадастровой оценки» письмом от 18.01.2022 № 39 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 8 Федерального стандарта оценки № 3 утвержденного приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 года N 254 (далее по тексту – ФСО № 3) отчет об оценке № 460/2021 от 24.11.2021г не соответствует содержанию.
2. В нарушении пункта 20 Федерального стандарта оценки № 7 утвержденного приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 года № 611 (далее по тексту – ФСО № 7) рыночная стоимость земельного участка, застроенного объектами капитального строительства оценивается исходя из вида фактического использования оцениваемого объекта – под аэродром. Аналоги же подобраны исходя из разрешенного использования СНТ.

Голосовали:

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

Рощин Сергей Юрьевич	Против
Зайцева Ольга Олеговна	Против
Фабрициев Сергей Алексеевич	За
Малыгина Альбина Раисовна	Против
Иванова Ольга Викторовна	Против
Астраханцев Геннадий Викторович	За

Решение принято большинством голосов.

По результатам рассмотрения заявления Комиссия РЕШИЛА:

Отклонить заявление Общества с ограниченной ответственностью «ЮТА» (ОГРН: 1113702024688, адрес: 153023, Ивановская обл, город Иваново, улица Уводьстроевская, дом 2) об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости объекта недвижимости – земельного участка с кадастровым номером 37:22:000000:37, расположенного по адресу: Ивановская область, Юрьевоцкий район, Аэродром-1.

Заседание Комиссии объявлено закрытым.

Приложение:

1. Пояснения ГБУ ИО «Центр кадастровой оценки» от 18.01.2022 № 39 на 4 л. в 1 экз;
2. Письмо Администрации Наволокского городского поселения Кинешемского муниципального района Ивановской области от 17.01.2022 № 68 на 1 л. в 1 экз;
3. Письмо Администрации Юрьевецкого муниципального района Ивановской области от 17.01.2022 № 95 на 1 л. в 1 экз;


Председатель комиссии



(подпись)

Рощин С.Ю.
(фамилия, инициалы)

Секретарь комиссии



(подпись)

Шувалов Ф. В.
(фамилия, инициалы)