



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 № 16

Дата проведения: 13.04.2022

Время проведения: 14.30 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;

Малыгина Альбина Раисовна - заместитель директора ФГБУ «ФКП Росреестра» по 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: _____,
действующий по доверенности от 30.12.2021; _____,
действующий по доверенности от 09.11.2021.

На заседании присутствуют 5 членов Комиссии, таким образом, явка составляет 62,5%. Кворум имеется. Самоотводов не заявлено. Председателем Комиссии заседание объявляется открытым.

Повестка заседания:

1. Рассмотрение заявления [REDACTED], 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 по адресу: Ивановская область, Лухский район, их рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую установлена их кадастровая стоимость;

2. Рассмотрение заявления [REDACTED], по основанию установления в отношении объекта недвижимости – земельного участка с кадастровым номером 37:05:021323:88, расположенного по адресу: Ивановская область, Ивановский район, 15 км, а/д Иваново-Родники, в районе д. Малинки, строение 1, его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую установлена его кадастровая стоимость;

Вопрос 1**Рассмотрели:**

Заявитель	[REDACTED]
Основание	- установление в отношении объекта недвижимости земельного участка с кадастровым номером 37:10:010422:207 кадастровой стоимости в размере рыночной 1 669 000 рублей; - установление в отношении объекта недвижимости земельного участка с кадастровым номером 37:10:010422:214 кадастровой стоимости в размере рыночной 1 415 000 рублей; - установление в отношении объекта недвижимости земельного участка с кадастровым номером 37:10:010422:216 кадастровой стоимости в размере рыночной 2 163 000 рублей;
Объект недвижимости (кадастровый номер, местоположение/адрес)	Земельные участки с кадастровыми номерами 37:10:010422:207, 37:10:010422:214, 37:10:010422:216, адрес: Ивановская область, Лухский район.
Кадастровая стоимость, руб.	37:10:010422:207 – 3 434 819,76; 37:10:010422:214 – 2 912 754,92; 37:10:010422:216 – 4 452 845,88.

Представлены пояснения:

ГБУ ИО «Центр кадастровой оценки» письмом от 05.04.2022 № 233 представило письменные пояснения, связанные с определением кадастровой стоимости объектов недвижимости с кадастровыми номерами 37:10:010422:207, 37:10:010422:214, 37:10:010422:216 (приложение к настоящему протоколу).

Слушали:**Члена Комиссии Зайцеву О.О.:**

По итогам рассмотрения заявления Комиссией выявлены следующие замечания:

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

1) в нарушение п.8 ФСО №1, утвержденного приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 297, на стр. 60 Отчета, согласно скриншоту объявления по объекту-

аналогу №1 дата обновления информации 06.09.2020 года, тогда как дата оценки 01.01.2020 года, следовательно, оценщиком использована информация после даты оценки.

В настоящем Отчете рыночная стоимость объектов оценки, в сравнении с Комиссией от 16.02.2022 незначительно уменьшилась, а именно, по всем трем земельным участкам стоимость 1 кв.м. составила 1,03 рубля, против 1,08 рублей в предыдущем отчете. (Оценщиком была пересчитана корректировка на условия рынка по объекту-аналогу №3: была 1,1277, стала – 1,0061)

Члена Комиссии Астраханцева Г.В.:

Необоснованно введена корректировка на изменение цен объекта-аналога №1 (стр.49 строка 4).

_____ (представитель заявителя _____) представил письменное ходатайство об отзыве документов.

Вопрос 2

Рассмотрели:

Заявитель	_____
Основание	- установление в отношении объекта недвижимости земельного участка с кадастровым номером 37:05:021323:88 кадастровой стоимости в размере рыночной 2 895 000 рублей;
Объект недвижимости (кадастровый номер, местоположение/адрес)	Земельный участок с кадастровым номером 37:05:021323:88, адрес: Ивановская область, Ивановский район, 15 км, а/д Иваново-Родники, в районе д. Малинки, строение 1;
Кадастровая стоимость, руб.	37:05:021323:88 – 11 688 652,71рублей;

Представлены пояснения:

ГБУ ИО «Центр кадастровой оценки» письмом от 05.04.2022 № 233 представило письменные пояснения, связанные с определением кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 37:05:021323:88 (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:

В нарушение пп. «е» п. 22 Федерального стандарта оценки № 7 утвержденного приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 года № 611 (далее по тексту – ФСО № 7) неверно определены зоны для объектов-аналогов. Объект оценки расположен в районе д. Малинки Ивановского района Ивановской области. Данный населенный пункт расположен в ближайших окрестностях г. Иваново (областного центра). Поэтому объект оценки относится ко II группе. При этом:

- объект-аналог №1 расположен в д. Антропово, Заволжского района;
- объект-аналог №2 расположен в Лежневском районе, вблизи д. Таковец;
- объект-аналог №3 расположен в Юрьевецком районе, вблизи д. Ершиха.

Расположение вышеуказанных аналогов соответствует V территориальной зоне - прочие населенные пункты, в соответствии со справочником Л.А. Лейфера земельные участки часть 1 2018 г. Определение зон влияет на выбор корректирующего

коэффициента. В анализируемом отчете, в виду ошибочного выбора зон, применен неверный корректирующий коэффициент на местоположение.

При расчете суммарной корректировки не учтена корректировка на торг.

_____ (представитель заявителя _____) представил письменное ходатайство об отзыве документов.

Заседание Комиссии объявлено закрытым.

Приложение:

1. Пояснения ГБУ ИО «Центр кадастровой оценки» от 05.04.2022 № 233 на 4 л. в 1 экз;
2. Письмо Администрации Ивановского муниципального района Ивановской области от 11.04.2022 № 2314-03 на 1 л. в 1 экз;
3. Письмо Администрации Лухского муниципального района Ивановской области от 23.03.2022 № 646 на 1 л. в 1 экз;
4. Справка о замечаниях к отчету об оценке № 08а/11-21 от 07.03.2022г. в отношении земельных участков 37:10:010422:207, 37:10:010422:214, 37:10:010422:216 Члена Комиссии Ивановой О.В. на 1 л. в 1 экз;
5. Справка о замечаниях к отчету об оценке № 17а/01-22 от 07.03.2022г. в отношении земельного участка 37:05:021323:88 Члена Комиссии Ивановой О.В. на 1 л. в 1 экз;
6. Справка о замечаниях к отчету об оценке № 08а/11-21 от 07.03.2022г Члена Комиссии Зайцевой О.О. на 1 л. в 1 экз;

Председатель комиссии

_____ (подпись)

Рощин С.Ю.

_____ (фамилия, инициалы)

Секретарь комиссии

_____ (подпись)

Шувалов Ф. В.

_____ (фамилия, инициалы)