



## 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 № 20

**Дата проведения:** 27.07.2022

**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:**

**Иванова Ольга Викторовна** – оценщик.

**Федорин Алексей Юрьевич** – заместитель председателя Ивановского регионального отделения «ОПОРА РОССИИ».

##### **Секретарь Комиссии:**

**Шувалов Филипп Вячеславович** – начальник отдела кадастровой оценки 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:**

Рассмотрение заявления , по основанию установления в отношении объекта недвижимости – земельного участка с кадастровым номером 37:10:010222:6, расположенного по адресу: Ивановская область, Лухский район, его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую установлена его кадастровая стоимость;

**Рассмотрели:**

|   |   |
|---|---|
| Заявитель   |   |
| Основание   | - установление в отношении объекта недвижимости земельного участка с кадастровым номером 37:10:010222:6 кадастровой стоимости в размере рыночной 31 433 937 рублей; |
| Объект недвижимости (кадастровый номер, местоположение/адрес) | Земельный участок с кадастровым номером 37:10:010222:6, адрес: Ивановская область, Лухский район;   |
| Кадастровая стоимость, руб.                                   | 139 776 600,37;   |

**Представлены пояснения:**

ГБУ ИО «Центр кадастровой оценки» письмом от 22.07.2022 № 437 представило письменные пояснения, связанные с определением кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 37:10:010222:6 (приложение к настоящему протоколу).

**Слушали:****Члена комиссии Зайцеву О.О.:**

1) В соответствии со ст. 11 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», п. 5 ФСО № 3, утвержденного приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 299, Отчет не должен вводить в заблуждение и допускать неоднозначного толкования.

В нарушение вышеуказанных норм:

- на стр. 18 Отчета в Таблице №7 при описании местоположения объекта оценки, указана ул. Калашникова, тогда как, адрес объекта оценки - «Ивановская область, Лухский район»;

- на стр. 70 Отчета при перечислении объектов-аналогов, выбранных оценщиком для последующих расчетов указано «Ошибка! Источник ссылки не найден»;

- на стр. 72 Отчета оценщик применяет корректировку на торг для всех объектов-аналогов в максимальном размере из доверительного интервала – 26,4%, при этом не дает никаких пояснений;

- на стр. 72 Отчета оценщик поясняет, в каких случаях применяется корректировка на площадь, не делая при этом выводов о применении/не применении указанной корректировки относительно объекта оценки;

- на стр. 90 Отчета таблица №27 предусматривает корректировку объекта-аналога №2, тогда как в названии некоторых граф таблицы указывается объект-аналог №1;

- на стр. 104 Отчета таблица №28 предусматривает корректировку объекта-аналога №3, тогда как в названии некоторых граф таблицы указывается объект-аналог №1.

2) В нарушение п. 226) ФСО № 7, утвержденного приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611, на стр. 72 Отчета в качестве объекта-аналога №2 выбран земельный участок не сопоставимый с объектом оценки по некоторым ценообразующим факторам, а именно:

- по площади (аналог №2 – 500 000 кв.м., объект оценки 44 960 562 кв.м.) что в 90 раз меньше площади объекта оценки.

- по дате продажи/предложения (аналог №2 предлагался к продаже в марте 2018, дата оценки объекта оценки – 01.01.2020), то есть за 1 год и 9 месяцев до даты оценки, что превышает максимальный срок экспозиции (12 месяцев – стр. 72-73 Отчета).

**Голосовали:**

По вопросу определения кадастровой стоимости объекта недвижимости – земельного участка с кадастровым номером 37:10:010222:6, в размере его рыночной стоимости:

|                          |        |
|--------------------------|--------|
| Роцин Сергей Юрьевич     | Против |
| Зайцева Ольга Олеговна   | Против |
| Федорин Алексей Юрьевич  | Против |
| Иванова Ольга Викторовна | За     |

Решение принято большинством голосов.

**По результатам рассмотрения заявления Комиссия РЕШИЛА:**

Отклонить заявление  об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости объекта недвижимости – земельного участка с кадастровым номером 37:10:010222:6, расположенного по адресу: Ивановская область, Лухский район.

Заседание Комиссии объявлено закрытым.

Приложение:

1. Пояснения ГБУ ИО «Центр кадастровой оценки» от 22.07.2022 № 437 на 2 л. в 1 экз;
2. Письмо Администрации Лухского муниципального района Ивановской области от 26.07.2022 № 1607 на 1л. в 1 экз.
3. Справка о замечаниях к отчету об оценке № 138/06-22А от 27.06.2022 в отношении земельного участка с кадастровым номером 37:10:010222:6 заместителя председателя комиссии Зайцевой О.О. на 1 л. в 1 экз.

Председатель комиссии



(подпись)

Роцин С.Ю.  
(фамилия, инициалы)

Секретарь комиссии



(подпись)

Шувалов Ф. В.  
(фамилия, инициалы)