



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 № 25

Дата проведения: 23.11.2022

Время проведения: 14.30 ч.

Место проведения: с использованием видеоконференцсвязи.

Присутствовали:

Председатель Комиссии:

Рошин Сергей Юрьевич - начальник Департамента управления имуществом 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;

Фабрициев Сергей Алексеевич - общественный помощник Уполномоченного по защите прав предпринимателей в Ивановской области.

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 [REDACTED], по основанию установления в отношении объектов недвижимости – земельных участков с кадастровыми номерами 37:14:050218:16, 37:14:050218:553, расположенных по адресу: Ивановская область, Пучежский район, 2.1 км северо-восточнее деревни Умеково и 1 км от д. Мельничное, оздоровительный лагерь «Чайка», их рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую установлена их кадастровая стоимость;

Рассмотрели:

Заявитель	
Основание	- установление в отношении объекта недвижимости земельного участка с кадастровым номером 37:14:050218:16 кадастровой стоимости в размере рыночной 5 546 000,00 рублей - установление в отношении объекта недвижимости земельного участка с кадастровым номером 37:14:050218:553 кадастровой стоимости в размере рыночной 1 855 000,00 рублей
Объект недвижимости (кадастровый номер, местоположение/адрес)	- земельный участок с кадастровым номером 37:14:050218:16, адрес: Ивановская область, Пучежский район, 2 км северо-восточнее д. Умеково - земельный участок с кадастровым номером 37:14:050218:553, адрес: Ивановская область, Пучежский район, 2,1 км северо-восточнее д. Умеково
Кадастровая стоимость, руб.	37:14:050218:16 – 35 335 623,73 37:14:050218:553 – 7 882 701,37

Представлены пояснения:

ГБУ ИО «Центр кадастровой оценки» письмом от 18.11.2022 № 817 представило письменные пояснения, связанные с определением кадастровой стоимости объектов недвижимости с кадастровыми номерами 37:14:050218:16, 37:14:050218:553 (приложение к настоящему протоколу).

Слушали:**Секретаря комиссии Шувалова Ф.В.:**

Поступили замечания от члена комиссии Астраханцева Г.В.:

В соответствии со ст. 11 Закон № 135-ФЗ, п. 5 ФСО № 3, отчет не должен вводить в заблуждение и допускать неоднозначного толкования. В нарушение вышеуказанных норм:

- на стр. 37,38 анализ ценообразующих факторов не содержит значения интервалов значений этих факторов (нарушение п.11г ФСО 7 «...с приведением интервалов значений этих факторов») в отчёте содержатся только ссылки на справочники, а не сами значения интервалов

- стр. 36 в ходе анализа рынка продажи и аренды офисных помещений в г. Иваново;

- стр. 39 в ходе анализа рынка продажи и аренды офисных помещений в г. Иваново, а также рынка продажи земельных участков для размещения административно – офисных зданий (застройку), установлено;

- неполнота исследования (вводит в заблуждение. п. 5 ФСО 3) в плане необоснованности допущений.

- в целом, при отсутствии в объявлениях информации о наличии подведенных к земельным участкам коммуникаций (электроснабжение, газоснабжение, водоснабжение) допускается, что объекты не обеспечены данными видами коммуникаций;

- в целом, в объявлениях о продаже земельных участках при указании местоположения в населенных пунктах допускается, что объекты-аналоги относятся к категории земель земли населенных пунктов.

- в отчёте отсутствуют правила отбора объектов-аналогов (нарушение п. 22 ФСО 7)

- в разделе 9.3 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА значения корректировок не проверяемы, выбор значений из интервала значений не обоснован. (в отчете должна быть изложена информация, существенная с точки зрения оценщика для определения стоимости объекта оценки, п. 5 ФСО 3)

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

Приложение:

1. Пояснения ГБУ ИО «Центр кадастровой оценки» от 18.11.2022 № 817 на 3 л. в 1 экз.;
2. Письмо Пучежского муниципального района № 3523 от 22.11.2022
3. Справка о замечаниях к отчету об оценке № И01.09/2022-01-ОН от 19.09.2022 члена комиссии Астраханцева Г.В. на 1 л. в 1 экз.;

Председатель комиссии



(подпись)

Рощин С.Ю.

(фамилия, инициалы)

Секретарь комиссии



(подпись)

Шувалов Ф.В.

(фамилия, инициалы)