



**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 № 21

Дата проведения: 24.08.2022

Время проведения: 14.30 ч.

Место проведения: с использованием видеоконференцсвязи.

Присутствовали:

Председатель Комиссии:

Рощин Сергей Юрьевич - начальник Департамента управления имуществом Ивановской области.

Члены Комиссии:

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

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

Климова Мария Александровна – исполнительный директор Ассоциации «Совет муниципальных образований 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».

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

Повестка заседания:

1. Рассмотрение заявления ООО «РусЭнерго», по основанию установления в отношении объекта недвижимости – земельного участка с кадастровым номером 37:05:011130:461, расположенного по адресу: Ивановская область, Ивановский район, южнее с. Ново-Талицы, его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую установлена его кадастровая стоимость;

2. Рассмотрение заявления ООО «РусЭнерго», по основанию установления в отношении объекта недвижимости с кадастровым номером 37:05:011130:459, расположенного по адресу: Ивановская область, Ивановский муниципальный район, Новоталицкое сельское поселение, территория Metallургическая, земельный участок 1, его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую установлена его кадастровая стоимость;

3. Рассмотрение заявления ООО «Ника-ПВА», по основанию установления в отношении объекта недвижимости с кадастровым номером 37:19:013831:10, расположенного по адресу: Ивановская область, Фурмановский район, 750 м юго-западнее д. Бакшеево, д. 19, его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую установлена его кадастровая стоимость;

4. Рассмотрение заявления [REDACTED], по основанию установления в отношении объекта недвижимости – земельного участка с кадастровым номером 37:21:050414:5, расположенного по адресу: Ивановская область, г. Южа, в районе АЗС № 28, его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую установлена его кадастровая стоимость.

Рассмотрели:

Заявитель	ООО «РусЭнерго»
Основание	- установление в отношении объекта недвижимости земельного участка с кадастровым номером 37:05:011130:461 кадастровой стоимости в размере рыночной 9 089 000 рублей;
Объект недвижимости (кадастровый номер, местоположение/адрес)	Земельный участок с кадастровым номером 37:05:011130:461, адрес: Ивановская область, Ивановский район, южнее с. Ново-Талицы;
Кадастровая стоимость, руб.	17 396 646,4

Представлены пояснения:

ГБУ ИО «Центр кадастровой оценки» письмом от 18.08.2022 № 498 представило письменные пояснения, связанные с определением кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 37:05:011130:461 (приложение к настоящему протоколу).

Слушали:

Секретаря комиссии Шувалова Ф.В.:

Поступили замечания от члена комиссии Ивановой О.В.:

1) В нарушение пп. з п. 21 Федерального стандарта оценки № 1, утвержденного приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 года № 297 (далее по тексту – ФСО № 1) на стр. 3-4 в задании на оценку отсутствует иная информация (не приведены сведения об осмотре объекта оценки, предусмотренные п. 5 ФСО № 7).

2) В соответствии со ст. 11 Закона № 135-ФЗ, п. 5 ФСО № 3, отчет не должен вводить в заблуждение и допускать неоднозначного толкования. В нарушение вышеуказанной нормы:

- на стр. 4, стр. 12, стр. 13 указан неверный номер выписки из Единого государственного реестра недвижимости;

- на стр. 27 поправка на площадь (таблица 32, среднее по России) взята из справочника оценщика недвижимости под редакцией Лейфера Л.А. 2020 (далее по тексту – справочник), тогда как оцениваемый земельный участок относится к категории земель

под индустриальную застройку, в связи с чем необходимо использовать корректирующий коэффициент из таблицы № 34. на стр. 97 справочника;

- у объекта оценки есть наличие электроснабжения, водоснабжения и канализации. Вместе с тем, при расчете корректировки на инженерные коммуникации оценщик учитывает возможность подключения коммуникаций, тогда как в справочнике указывается фактическое их наличие.

В нарушение пп. е п. 22 ФСО № 7, в отчете не проведена корректировка на «местонахождение в пределах города». В справочнике к локальным характеристикам местоположения объекта относится 9 ценообразующих факторов, включая в том числе «местоположение в пределах города», оказывающее непосредственное влияние на рыночную стоимость объекта оценки.

██████████ (представитель заявителя ООО «РусЭнерго») представила письменное ходатайство об отзыве документов.

Рассмотрели:

Заявитель	ООО «РусЭнерго»
Основание	- установление в отношении объекта недвижимости земельного участка с кадастровым номером 37:05:011130:459 кадастровой стоимости в размере рыночной 4 222 000 рублей;
Объект недвижимости (кадастровый номер, местоположение/адрес)	Земельный участок с кадастровым номером 37:05:011130:459, адрес: Ивановская область, Ивановский район, Новоталицкое сельское поселение, территория Металлургическая, земельный участок 1;
Кадастровая стоимость, руб.	10 727 657,95

Представлены пояснения:

ГБУ ИО «Центр кадастровой оценки» письмом от 18.08.2022 № 498 представило письменные пояснения, связанные с определением кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 37:05:011130:459 (приложение к настоящему протоколу).

Слушали:

Секретаря комиссии Шувалова Ф.В.:

Поступили замечания от члена комиссии Ивановой О.В.:

1) В нарушение пп. з п. 21 ФСО № 1 на стр. 3-4 в задании на оценку отсутствует иная информация (не приведены сведения об осмотре объекта оценки, предусмотренные п. 5 ФСО № 7).

2) В соответствии со ст. 11 Закона № 135-ФЗ, п. 5 ФСО № 3, отчет не должен вводить в заблуждение и допускать неоднозначного толкования. В нарушение вышеуказанной нормы:

- на стр. 4, стр. 12, стр. 13 указан неверный номер выписки из Единого государственного реестра недвижимости;

- на стр. 29 использован справочник 2016 г., корректнее использовать справочник 2020 г;

- у объекта оценки есть наличие электроснабжения, водоснабжения и канализации. Вместе с тем, при расчете корректировки на инженерные коммуникации оценщик учитывает возможность подключения коммуникаций, тогда как в справочнике указывается фактическое наличие.

В нарушение пп. е п. 22 ФСО № 7, в отчете не проведена корректировка на «местонахождение в пределах города». В справочнике к локальным характеристикам местоположения объекта относится 9 ценообразующих факторов, включая в том числе «местоположение в пределах города», оказывающее непосредственное влияние на рыночную стоимость объекта оценки.

█ (представитель заявителя ООО «РусЭнерго») представила письменное ходатайство об отзыве документов.

Рассмотрели:

Заявитель	ООО «Ника-ПВА»
Основание	- установление в отношении объекта недвижимости земельного участка с кадастровым номером 37:19:013831:10 кадастровой стоимости в размере рыночной 2 707 000 рублей;
Объект недвижимости (кадастровый номер, местоположение/адрес)	Земельный участок с кадастровым номером 37:19:013831:10, адрес: Ивановская область, Лухский район;
Кадастровая стоимость, руб.	18 634 249,2

Представлены пояснения:

ГБУ ИО «Центр кадастровой оценки» письмом от 18.08.2022 № 498 представило письменные пояснения, связанные с определением кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 37:19:013831:10 (приложение к настоящему протоколу).

Слушали:

Члена комиссии Астраханцева Г.В.:

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

- на стр.17 и на стр. 42 содержатся противоречивые сведения наличия коммуникаций;
- отсутствует подтверждение характеристик объектов-аналогов (наличие коммуникаций, подъездных путей).
- корректировка на наличие строений на стр.45 в таблице 89 содержит ошибки, согласно которым объекты с одинаковыми характеристиками требуют корректировки, что является необоснованным.
- используемая корректировка на наличие строений на стр.45 и далее рассчитана для Омской области.

Секретаря комиссии Шувалова Ф.В.:

Поступили замечания от члена комиссии Ивановой О.В.:

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

- на стр. 43-44 применен минимальный корректирующий коэффициент из расширенного интервала, при этом обоснования отсутствуют и не проведен анализ цен сделок.

_____ (представитель заявителя ООО «Ника-ПВА») представил письменное ходатайство об отзыве документов.

Рассмотрели:

Заявитель	_____
Основание	- установление в отношении объекта недвижимости земельного участка с кадастровым номером 37:21:050414:5 кадастровой стоимости в размере рыночной 3 698 000 рублей;
Объект недвижимости (кадастровый номер, местоположение/адрес)	Земельный участок с кадастровым номером 37:21:050414:5, адрес: Ивановская область, г. Южа в районе АЗС № 28;
Кадастровая стоимость, руб.	22 028 655,6

Представлены пояснения:

ГБУ ИО «Центр кадастровой оценки» письмом от 18.08.2022 № 498 представило письменные пояснения, связанные с определением кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 37:21:050414:5 (приложение к настоящему протоколу).

Слушали:

Члена комиссии Астраханцева Г.В.:

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

- на стр.17 и на стр. 44 содержатся противоречивые сведения о наличии коммуникаций;
- отсутствует подтверждение характеристик объектов-аналогов (наличие коммуникаций, подъездных путей и тп).
- для объекта-аналога № 3 отсутствует подтверждение отнесения к одному с объектом оценки сегменту. Так на стр.57 в скриншоте объявления указана только рубрика «Промназначение» сайта «Авито», однако в данную рубрику входят в том числе и объекты торгового и офисного назначения.

Секретаря комиссии Шувалова Ф.В.:

Поступили замечания от члена комиссии Ивановой О.В.:

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

- на стр. 43 в таблице 12 у объекта-аналога № 2 не указана площадь.
- на стр. 45-46 применен максимальный корректирующий коэффициент из расширенного интервала, при этом обоснования отсутствуют и не проведен анализ цен сделок.

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

Заседание Комиссии объявлено закрытым.

Приложение:

1. Пояснения ГБУ ИО «Центр кадастровой оценки» от 18.08.2022 № 498 на 5 л.

в 1 экз;

2. Письмо Администрации Ивановского муниципального района Ивановской области от 23.08.2022 № 6082-03 на 1 л. в 1 экз.

3. Письмо Администрации Ивановского муниципального района Ивановской области от 23.08.2022 № 6083-03 на 1 л. в 1 экз.

4. Письмо Администрации Фурмановского муниципального района Ивановской области от 17.08.2022 № 3606 на 1 л. в 1 экз.

5. Справка о замечаниях к отчету об оценке № 18/07-22 от 13.07.2022 в отношении земельного участка с кадастровым номером 37:05:011130:461, расположенного по адресу: Ивановская область, Ивановский район, южнее с. Ново-Талицы, члена комиссии Ивановой О.В. на 1 л. в 1 экз.

6. Справка о замечаниях к отчету об оценке № 17/07-22 от 13.07.2022 в отношении земельного участка с кадастровым номером 37:05:011130:459, расположенного по адресу: Ивановская область, Ивановский район, Новоталицкое сельское поселение, территория Metallургическая, земельный участок 1, члена комиссии Ивановой О.В. на 1 л. в 1 экз.

7. Справка о замечаниях к отчету об оценке № 765-07.22 от 25.07.2022 в отношении земельного участка с кадастровым номером 37:19:013831:10, расположенного по адресу: Ивановская область, Фурмановский район, 750 м юго-западнее д. Бакшеево, д. 19, члена комиссии Ивановой О.В. на 1 л. в 1 экз.

8. Справка о замечаниях к отчету об оценке № 793-07.22 от 21.07.2022 в отношении земельного участка с кадастровым номером 37:21:050414:5, расположенного по адресу: Ивановская область, г. Южа, в районе АЗС № 28, члена комиссии Ивановой О.В. на 1 л. в 1 экз.

9. Справка о замечаниях к отчетам об оценке № 765-07.22 от 25.07.2022 в отношении земельного участка с кадастровым номером 37:19:013831:10, № 793-07.22 от 21.07.2022 в отношении земельного участка с кадастровым номером 37:21:050414:5 члена комиссии Астроханцева Г.В. на 1 л. в 1 экз.

10. Заявления об отзыве документов [REDACTED] от 26.08.2022. на 2 л. в 1 экз.

11. Заявления об отзыве документов [REDACTED] от 25.08.2022. на 2 л. в 1 экз.

Председатель комиссии



(подпись)

Роцин С.Ю.
(фамилия, инициалы)

Секретарь комиссии



(подпись)

Шувалов Ф. В.
(фамилия, инициалы)