



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 № 27

Дата проведения: 27.12.2022

Время проведения: 14.30 ч.

Место проведения: с использованием видеоконференцсвязи.

Присутствовали:

Председатель Комиссии:

Рощин Сергей Юрьевич - начальник Департамента управления имуществом Ивановской области.

Члены Комиссии:

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

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

Климова Мария Александровна – исполнительный директор Ассоциации «Совет муниципальных образований 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:

1. Рассмотрение заявления от 12.12.2022 № ДУИ-3568-22

_____, 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;

2. Рассмотрение заявления от 20.12.2022 № ДУИ-4006-22 [REDACTED] по основанию установления в отношении объекта недвижимости – земельного участка с кадастровым номером 37:13:030401:1, расположенного по адресу: Ивановская область, Приволжский район, южнее с. Толпыгино, его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую установлена его кадастровая стоимость;

3. Рассмотрение заявления от 22.12.2022 № ДУИ-3007-22 ООО «Альфа-Консалтинг», по основанию установления в отношении объекта недвижимости – земельного участка с кадастровым номером 37:05:021323:29, расположенного по адресу: Ивановская область, Ивановский район, севернее 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 37:14:050218:16 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 23.12.2022 № 948 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 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», (далее Закон № 135-ФЗ) п. 5 ФСО № 3, утвержденного приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 299 (далее ФСО № 3) отчет не должен вводить в заблуждение и допускать неоднозначного толкования. Пунктом 8 ФСО № 1 определено, что датой определения стоимости объекта оценки является дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки. В нарушение вышеуказанных норм:

- у объекта-аналога № 2 дата размещения объявления после даты оценки (20 ноября 2020 года);

- у объекта-аналога № 3 дата размещения объявления после даты оценки (2 июня 2021 года);

- у объект-аналог № 4 отсутствует дата размещения объявления;

- у объекта-аналога № 5 в объявлении отсутствует год публикации (приложение к настоящему протоколу).

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

Вопрос 2

Рассмотрели:

Заявитель	_____
Основание	- установление в отношении объекта недвижимости земельного участка с кадастровым номером 37:13:030401:1 кадастровой стоимости в размере рыночной 4 618 000,00 рублей
Объект недвижимости (кадастровый номер, местоположение/адрес)	- земельный участок с кадастровым номером 37:13:030401:1, адрес: Ивановская область, Приволжский район, южнее с. Толпыгино
Кадастровая стоимость, руб.	29 242 879,05

Представлены пояснения:

ГБУ ИО «Центр кадастровой оценки» письмом от 23.12.2022 № 948 представило письменные пояснения, связанные с определением кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 37:13:030401:1 (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:

- в тексте объявления объекта-аналога № 1 указано, что он расположен в черте города Иваново, тогда как в расчетах – «прочие населенные пункты»;

- у объекта-аналога № 2 на фото имеется объект капитального строительства, при этом отсутствует соответствующая корректировка;

- в объявлении объекта-аналога № 3 земельный участок находится в районном центре (п. Пестяки), тогда как в расчетах – «прочие населенные пункты»;

- у объекта-аналога № 4 не учтена близость к областному центру;

- у объекта-аналога № 5 имеется нежилое здание, которое пригодно к эксплуатации, что является улучшением земельного участка. При этом отсутствует соответствующая корректировка.

_____ предоставил письменное ходатайство об отзыве документов.

Вопрос 3

Рассмотрели:

Представитель заявителя	_____
Основание	- установление в отношении объекта недвижимости земельного участка с кадастровым номером 37:05:021323:29 кадастровой стоимости в размере рыночной 6 108 000,00 рублей

Объект недвижимости (кадастровый номер, местоположение/адрес)	- земельный участок с кадастровым номером 37:05:021323:29, адрес: Ивановская область, Ивановский район, севернее д. Малинки, строение 1
Кадастровая стоимость, руб.	15 781 346,21

Представлены пояснения:

ГБУ ИО «Центр кадастровой оценки» письмом от 23.12.2022 № 948 представило письменные пояснения, связанные с определением кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 37:05:021323:29, (приложение к настоящему протоколу).

По итогам рассмотрения заявления Комиссией замечания не выявлены

Голосовали:

По вопросу определения кадастровой стоимости объекта недвижимости – земельному участку с кадастровым номером 37:05:021323:29, в размере его рыночной стоимости:

Рощин Сергей Юрьевич	За
Астраханцев Геннадий Викторович	За
Климова Мария Александровна	За
Фабрициев Сергей Алексеевич	За

Решение принято большинством голосов.

По результатам рассмотрения заявления Комиссия РЕШИЛА:

Определить кадастровую стоимость объекту недвижимости – земельному участку с кадастровым номером 37:05:021323:29, расположенного по адресу: Ивановская область, Ивановский район, севернее д. Малинки, строение 1, в размере его рыночной стоимости 6 108 000 рублей, установленной в отчете об оценке № 924-08.22 от 22.12.2022.

Заседание Комиссии объявлено закрытым.

Приложение:

1. Пояснения ГБУ ИО «Центр кадастровой оценки» от 23.12.2022 № 948 на 5 л. в 1 экз.;
2. Письмо Главы Ивановского муниципального района С.В. Низова от 27.12.2022 № 9474-03 на 1 л. В 1 экз.;
3. Справка о замечаниях к отчету об оценке от 20.10.2022 № 924-08.22 члена комиссии Ивановой О.В. на 1 л. в 1 экз..

Председатель комиссии

(подпись)

Рощин С.Ю.

(фамилия, инициалы)

Секретарь комиссии

(подпись)

Шувалов Ф.В.

(фамилия, инициалы)