



**МИНИСТЕРСТВО ИМУЩЕСТВЕННЫХ ОТНОШЕНИЙ И
ИНВЕСТИЦИОННОЙ ПОЛИТИКИ КИРОВСКОЙ ОБЛАСТИ**

ПРОТОКОЛ

17.07.2020

10 - 00 ч (время московское)
г. Киров

№ 2

**заседания комиссии по рассмотрению споров о результатах
определения кадастровой стоимости объектов недвижимости,
расположенных на территории Кировской области**

- Председатель комиссии – ПОГОТОВКО Татьяна Николаевна, заместитель министра имущественных отношений и инвестиционной политики Кировской области, председатель комиссии
- Секретарь комиссии – БЫКОВА Надежда Александровна, начальник отдела развития земельных отношений министерства имущественных отношений и инвестиционной политики Кировской области, председатель комиссии

ПРИСУТСТВОВАЛИ:

- Члены комиссии:
- ВАРАНКИН Олег Владимирович, член экспертного совета регионального совета по оценочной деятельности при Союзе «Вятская торгово-промышленная палата»
 - ИСУПОВ Юрий Геннадьевич, старший вице – президент Союза «Вятская торгово-промышленная палата»
 - ПЛЕНКИН Андрей Николаевич, член экспертного совета регионального совета по оценочной деятельности при Союзе «Вятская торгово-промышленная палата»

Присутствующие на заседании комиссии, не являющиеся членами комиссии:
Чернова Вера Владимировна, директор Кировского областного государственного бюджетного учреждения «Бюро технической инвентаризации»;
Киселева Анна Сергеевна, начальник отдела Кировского областного государственного бюджетного учреждения «Бюро технической инвентаризации».
Шишкина Виктория Вячеславовна, оценщик ООО «Центр независимой экспертизы и оценки».

ПОВЕСТКА ЗАСЕДАНИЯ:

1. Рассмотрение заявления Холманских Константина Анатольевича от 16.06.2020 об установлении в отношении объекта недвижимости с кадастровым номером 43:40:002203:662, его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.

2. Рассмотрение заявления Ситниковой Светланы Анатольевны от 22.06.2020 об установлении в отношении объекта недвижимости с кадастровым номером 43:40:000304:63, его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость

Заявители:

1. Холманских Константин Анатольевич;
2. Ситникова Светлана Анатольевна.

Объекты недвижимости:

1. Холманских Константина Анатольевича

Кадастровый номер	43:40:002203:662
Местонахождение, адрес (при наличии)	Российская Федерация, Кировская обл., г.о. город Киров, п. Ганино, ул. Строителей, д 77а
Вид объекта недвижимости	здание (жилой дом)
Площадь (кв. м):	112,2
Сведения о кадастровой стоимости:	2 798 069,79 руб.
Основание подачи заявления о пересмотре кадастровой стоимости:	Установление рыночной стоимости в размере 1 345 000 руб., установленной отчетом об оценке: № О-110/43-2020 от 10.06.2020 по состоянию на 18.03.2020, выполненным ООО «Центр независимой экспертизы и оценки», оценщик Шишкина В.В., является членом СРО

2. Ситниковой Светланы Анатольевны

Кадастровый номер	43:40:000304:63
Местонахождение, адрес (при наличии)	Российская Федерация, Кировская обл., г. Киров, Первомайский р-н, ул. Спасская, д.4, помещение 1001
Вид объекта недвижимости	нежилое помещение
Площадь (кв. м):	77,2
Сведения о кадастровой стоимости:	1 600 701,08 руб.
Основание подачи заявления о пересмотре кадастровой стоимости:	Установление рыночной стоимости в размере 849 732 руб., установленной отчетом: серия ОИ № 03021 от 16.04.2020 по состоянию на 01.01.2019, выполненным ООО «Аналит», оценщик Королева М.А., является членом СРО

Заявления поданы по основанию установления в отношении объектов недвижимости их рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена их кадастровая стоимость.

Заявителем в комиссию представлены необходимые документы, установленные статьей 22 Федерального закона от 03.07.2016 № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» (далее - №2 37-ФЗ, Закон о ГКО).

ВЫСТУПИЛИ:

Поготовко Т.Н. объявила заседание комиссии открытым. Отсутствуют три члена комиссии: Русинов В. А., Попов В. Л., Потапенко А. Ю. Заседание комиссии является

правомочным, так как присутствуют не менее половины членов комиссии (кворум имеется).

В адрес муниципального образования город Киров направлена информация о поступлении в комиссию заявлений об установлении в отношении объектов недвижимости их рыночной стоимости. В адрес комиссии возражений от администрации муниципального образования не поступало.

Вопрос № 1. Рассматривается заявление Холманских Константина Анатольевича об установлении в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость:

- здание (жилой дом) с кадастровым номером 43:40:002203:662, расположенное по адресу: Российская Федерация, Кировская обл., г.о. город Киров, п. Ганино, ул. Строителей, д 77а, дата поступления в комиссию 16.06.2020.

Дата определения кадастровой стоимости объекта недвижимости 18.03.2020.

Слушали пояснения Киселевой Анны Сергеевны, начальника отдела бюджетного учреждения КОГБУ «БТИ» по вопросам:

1. Определение кадастровой стоимости Объектов оценки.

Кадастровая стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером 43:40:002203:662 определена КОГБУ «БТИ» при проведении государственной кадастровой оценки в соответствии со ст.16 Закона о ГКО.

В рамках расчета кадастровой стоимости в случаях, предусмотренных статьей 16 Закона о ГКО, сохраняется технология расчета, использованная при проведении последней государственной кадастровой оценки.

В процессе определения кадастровой стоимости объектов недвижимости в соответствии со статьей 16 Закона о ГКО результаты расчетов, полученные в соответствии с пунктом 12.1 Методических указаний, утвержденных Приказом Минэкономразвития России от 12.05.2017 № 226 «Об утверждении методических указаний о государственной кадастровой оценке» (далее – Методические указания), не подлежат индексированию на дату определения кадастровой стоимости, поскольку это не предусмотрено ни Законом о ГКО, ни Методическими указаниями.

Применение методов массовой оценки в рамках государственной кадастровой оценки (далее – ГКО) предполагает определение кадастровой стоимости путем группирования объектов недвижимости, которое включает в себя функциональную группировку по видам использования и группировку по территории.

Объект недвижимости с кадастровым номером 43:40:002203:662 отнесен к группе населенных пунктов СНП-1-1-1, т.е. сельский населенный пункт, расположен на расстоянии до 10 км от областного центра, с численностью населения более 1500 человек.

Относительно группировки по виду использования для указанных объектов недвижимости определены функциональная группа «Дома индивидуальные. Размещение индивидуального жилого дома (дом, пригодный для постоянного проживания, высотой не выше трех надземных этажей)», оценочная группа «Индивидуальная жилая застройка», на основании сведений ЕГРН.

Для определения кадастровой стоимости объектов, входящих в оценочную группу «Индивидуальная жилая застройка», был использован сравнительный подход, метод типового (эталонного) объекта.

По итогам проведенного анализа указанной оценочной группы были определены следующие основные ценообразующие факторы:

Ценообразующие факторы	Значение ЦФ
Группировка местоположения	СНП-1-1-1
Общая площадь (фактор масштаба)	112,2
Физическое (техническое) состояние здания	2019 год постройки, хорошее
Тип объекта (встроенное помещение, отдельно)	Отдельно стоящее здание

Ценообразующие факторы	Значение ЦФ
стоящее здание)	
Конструктивные характеристики (материал стен, класс конструктивной системы (КС), группа капитальности)	Газосиликатные блоки, КС-3, группа капитальности IV

При анализе рыночной информации оценочной группы «Индивидуальная жилая застройка» для территориальной зоны СНП-1-1-1 среднее значение удельного показателя цен предложений соответствующих объектов недвижимости составило 26 941,13 руб./кв. м. Количество предложений к продаже, участвующих в анализе цен предложений данной оценочной группы, составило 3524 предложения, в том числе 51 предложение по территориальной зоне «СНП-1-1-1», в которой расположен указанный объект недвижимости. С учетом местоположения объекта недвижимости с кадастровым номером 43:40:002203:662 (пос. Ганино – 22 предложения к продаже) диапазон цен составил от **10 920,00** руб./кв. м до **36 974,36** руб./кв.м, среднее **23 688,96** руб./кв.м.

По итогам проведенного расчета кадастровая стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером 43:40:002203:662 составила 2 798 069,79 рублей, удельный показатель кадастровой стоимости (далее - УПКС) **24 938,23** руб./кв. м., что попадает в границы диапазона, сформированного рынком и близко к его среднему значению.

Проведенная КОГБУ «БТИ» проверка в отношении указанных объектов недвижимости показала достоверность сведений о характеристиках объектов недвижимости, использованных при определении кадастровой стоимости, и отсутствие нарушений расчетной (основной) части, включая использованную рыночную информацию, саму выбранную модель определения кадастровой стоимости.

Таким образом, кадастровая стоимость определена в соответствии с действующим законодательством, регулирующим определение кадастровой стоимости объектов недвижимости.

2. Результаты анализа отчета об оценке.

Отклонение рыночной стоимости от кадастровой стоимости в меньшую сторону по объекту недвижимости с кадастровым номером 43:40:002203:662 обусловлено, по мнению КОГБУ «БТИ», двумя основными факторами:

1. Расхождение в дате, на которую определены кадастровая и рыночная стоимость;
2. Учет индивидуальных особенностей объекта.

Расхождение в дате, на которую определены кадастровая и рыночная стоимость

Датой определения рыночной стоимости в Отчете № 0-110/43-2020 является 18.03.2020.

Поскольку объект оценки был поставлен на учет 18.03.2020 дата определения кадастровой стоимости 18.03.2020, при этом в соответствии с требованиями действующего законодательства в области ГКО КОГБУ «БТИ» использует рыночную информацию и модели, построенные на основе по состоянию на 01.01.2019.

Такой подход установлен с целью соблюдения принципа справедливости при налогообложении объектов в сопоставимом налоговом периоде, а также исходя из массового характера и периодичности кадастровой оценки, установленной Законом о ГКО (3-5 лет).

Рыночная информация, используемая в Отчете № 0-110/43-2020, актуальна с 01.01.2019 по 18.03.2020.

Учитывая подверженность рынка недвижимости, изменениям экономических, политических и социальных факторов, стоимости объекта недвижимости, определенные на различные даты, не сопоставимы между собой.

Таким образом, КОГБУ «БТИ» полагает, что для сопоставимости результатов рыночная стоимость должна определяться в ценах на дату основной ГКО, а на дату регистрации объекта принимаются только характеристики объекта. Указанное

обстоятельство можно урегулировать только путем внесения соответствующих изменений в законодательство.

Также при анализе Отчета об оценке №0-110/43-2020 были установлены следующие факты, оказывающие влияние на итоговое значение стоимости: неверные корректировки на отопление и отделку при реализации сравнительного подхода.

Учет индивидуальных особенностей объекта

Отличие стоимостей обусловлено также тем, что оценщик использует в качестве объектов аналогов объекты «без внутренней отделки».

Вместе с тем, КОГБУ «БТИ» в рамках массовой оценки исходит из допущения, что объекты недвижимости, поставленные на учет как Здания, являются законченными строительством. Учет состояния внутренней отделки учитывается в состоянии здания как один из конструктивных элементов, из которых складывается физический износ объекта недвижимости в целом.

Кадастровая оценка объектов недвижимости является массовой, при ее проведении учитываются только те характеристики, сведения о которых содержатся в ЕГРН и подлежат включению в Перечень объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке (далее - Перечень), сформированном в соответствии с Приказом Минэкономразвития России от 20.02.2017 № 74, либо сведения, сбор которых возможен массово и может быть документально подтвержден. Состояние внутренней отделки объектов недвижимости не является учетной характеристикой ЕГРН и не передается в Перечне.

Таким образом, отсутствует сопоставимость исходной информации, имеющейся в распоряжении рыночного оценщика и КОГБУ «БТИ», проводящего ГКО.

ВЫСТУПИЛИ:

1. Шишкина Виктория Вячеславовна.

В 2019 году объект недвижимости с кадастровым номером 43:40:002203:662 отсутствовал. Дата постановки на кадастровый учет 18.03.2020. Рыночная информация, используемая в Отчете № 0-110/43-2020, актуальна с 01.01.2019 по 18.03.2020.

Корректировки на отопление и отделку при реализации сравнительного подхода были взяты по нижней границе.

2. Варанкин Олег Владимирович, Исупов Юрий Геннадьевич, Пленкин Андрей Николаевич.

Отчет № 0-110/43-2020 подготовлен в соответствии с Федеральным законом от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (далее № 135-ФЗ) в связи с чем, рыночная цена объекта оценки определена более точно. Все корректировки определены в пределах допустимой нормы, аналоги адекватные. Критических замечаний к отчету не имеется.

Содержание отчета об оценке рыночной стоимости, приложенного к заявлению об оспаривании, соответствует требованиям, установленным статьей 11 № 135-ФЗ, и соответствует требованиям к составлению и содержанию отчета об оценке, требованиям к информации, используемой в отчете об оценке, а также требованиям к проведению оценки недвижимости, установленным федеральными стандартами оценки.

ГОЛОСОВАЛИ:

По установлению в отношении объекта недвижимости с кадастровым номером 43:40:002203:662 его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.

Поготовко Т.Н. – председатель комиссии – «ЗА»

Варанкин О.В. – «ЗА»

Исупов Ю.Г. – «ЗА»

Пленкин А.Н. – «ЗА»

РЕШИЛИ: Определить кадастровую стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером 43:40:002203:662 в размере его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость в размере 1 345 000 руб.

ИТОГИ ГОЛОСОВАНИЯ: решение принято единогласно.

Вопрос № 2. Рассматривается заявление Ситниковой Светланы Анатольевны об установлении в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость:

- нежилое помещение с кадастровым номером 43:40:000304:63, расположенное по адресу: Российская Федерация, Кировская обл., г. Киров, Первомайский р-н, ул. Спасская, д.4, помещение 1001, дата поступления в комиссию 22.06.2020.

Дата определения кадастровой стоимости объекта недвижимости **01.01.2019**.

Слушали пояснения Киселевой Анны Сергеевны, начальника отдела бюджетного учреждения КОГБУ «БТИ» по вопросам:

1. Определение кадастровой стоимости Объекта оценки.

Кадастровая стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером 43:40:000304:63 определена КОГБУ «БТИ» ГКО 2019 года.

Применение методов массовой оценки в рамках ГКО предполагает определение кадастровой стоимости путем группирования объектов недвижимости, которое включает в себя функциональную группировку по видам использования и группировку по территории.

Объект недвижимости с кадастровым номером 43:40:000304:63 расположен в территориальной зоне «Центр» города Кирова (I).

Для указанного объекта недвижимости определена функциональная группа «Прочие объекты», оценочная группа «Нежилые», на основании сведений ЕГРН, поступивших в Перечне объектов оценки, а также информации, содержащейся в архиве документов технической инвентаризации КОГБУ «БТИ».

В состав данной оценочной группы входят нежилые здания, нежилые помещения, в отношении которых в сведениях ЕГРН отсутствует установленный вид разрешенного использования и фактическое использование которых не удалось установить более детально.

Для определения кадастровой стоимости объектов, входящих в оценочную группу «Нежилые», был использован сравнительный подход, метод моделирования на основе удельных показателей кадастровой стоимости (УПКС). Данный метод применяется в случаях, когда отсутствует возможность применения метода статистического (регрессионного) моделирования, метода типового (эталонного) объекта недвижимости, а также методов индивидуальной оценки, вследствие недостатка информации о точном местоположении (адресе) объекта недвижимости, о других точных его характеристиках, то есть когда, в частности, отсутствуют значения ценообразующих факторов, которые необходимо было бы подставить в статистическую модель, полученную в результате применения метода статистического (регрессионного) моделирования, или для применения метода типового (эталонного) объекта недвижимости. Метод может применяться для определения кадастровой стоимости ОНС или объектов неопределенного вида использования.

Метод моделирования на основе УПКС реализован в следующей последовательности:

1. Определяется уровень детализации расположения объекта недвижимости (кадастровый квартал, населенный пункт, муниципальное образование, субъект Российской Федерации);

2. Определяется минимальное значение УПКС объектов недвижимости, имеющих сходство по виду использования групп (подгрупп) объектов недвижимости,

существующих в пределах территориальной единицы (кадастровый квартал, населенный пункт, муниципальное образование, субъект Российской Федерации), в которой расположен объект недвижимости;

3. Кадастровая стоимость объекта недвижимости определяется путем умножения минимального значения УПКС объектов недвижимости, схожих по виду использования групп (подгрупп) объектов недвижимости по кадастровому кварталу (в случае отсутствия в кадастровом квартале - в населенном пункте, муниципальном образовании, субъекте Российской Федерации), в котором расположен объект недвижимости, на его площадь, объем, иные характеристики.

Использование в качестве базы расчета минимальных значений УПКС обусловлено отсутствием полной информации о значениях основных ценообразующих факторов об объектах оценки, кадастровая стоимость которых определена методом моделирования на основе удельных показателей кадастровой стоимости (УПКС)..

По итогам проведенного анализа указанной оценочной группы были определены следующие основные ценообразующие факторы:

Ценообразующие факторы	Значение ЦФ
Местоположение (в пределах города)	Центр
Общая площадь (фактор масштаба)	77,2
Тип объекта (встроенное помещение, отдельностоящее здание)	Встроенное помещение
Конструктивные характеристики (материал стен, класс конструктивной системы (КС), группа капитальности (ГК))	Кирпичные, КС-1
Кадастровый номер здания, в котором расположено встроенное помещение	43:40:000304:55

Базой для определения минимального значения УПКС объекта недвижимости с кадастровым номером 43:40:000304:63 являлись объекты недвижимости, расположенные в здании с кадастровым номером 43:40:000304:55, рассчитанные методом статистического (регрессионного) моделирования, методом типового (эталонного) объекта недвижимости, а также методом индивидуальной оценки. Значения УПКС данных объектов недвижимости составили от 20 734,47 руб./ кв. м до 30 484,13 руб./ кв. м.

По итогам проведенного расчета кадастровая стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером 43:40:000304:63 составила 1 600 701,08 руб. (удельный показатель кадастровой стоимости (далее - УПКС) 20 734,47 руб./кв. м).

Проведенная КОГБУ «БТИ» проверка в отношении указанных объектов недвижимости показала достоверность сведений о характеристиках объекта недвижимости, использованных при определении кадастровой стоимости, и отсутствие нарушений расчетной (основной) части, включая использованную рыночную информацию, саму выбранную модель определения кадастровой стоимости.

Таким образом, кадастровая стоимость определена в соответствии с действующим законодательством, регулирующим определение кадастровой стоимости объектов недвижимости.

2. Результаты анализа отчета по оценке.

Снижение рыночной стоимости по сравнению с кадастровой стоимостью по объекту недвижимости с кадастровым номером 43:40:000304:63 обусловлено следующими основными факторами:

1. Неверное введение корректировок
2. Ограниченность приведенной рыночной информации в рыночном отчете.
3. Исключение из цен предложений объектов - аналогов величины НДС в рыночном отчете.

Неверное введение корректировок

Фундаментальным требованием к отчету об оценке, закрепленным в ст. 11 № 135-ФЗ и в п. 5 ФСО №3, утвержденного Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 20.05.2015 № 299 (далее – ФСО № 3), является то, что отчет об оценке не должен вводить в заблуждение его пользователя.

Имеющиеся в отчете об оценке логические противоречия, вводят в заблуждение пользователя отчета, и оказывают влияние на итоговое значение рыночной стоимости объекта оценки.

Ограниченность приведенной рыночной информации в рыночном отчете

Оценщик использовал в рыночном отчете только часть рыночной информации.

Нарушен подпункт «в» пункта 22 Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года № 611 (далее – ФСО №7), который гласит, что при проведении оценки должны быть описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах - аналогах и правила их отбора для проведения расчетов. Использование в расчетах лишь части доступных оценщику объектов - аналогов должно быть обосновано в отчете об оценке.

Оценщиком в отчете не сформулированы правила отбора объектов для анализа рынка. Оценщиком указано только, что анализ проводился по предложениям, опубликованным на сайтах риэлтерских агентств.

КОГБУ «БТИ» была проанализирована база объектов недвижимости, сформированная для реализации положений п. 7 ст. 8 Закона о ГКО. В период со 2 по 4 квартал 2018 года на сайте <https://www.avito.ru> («Avito») имеются 615 предложений к продаже торгово-офисной недвижимости. Из них в городе Кирове 458 предложений к продаже. По условной территориальной зоне «Центр» 203 предложения, в то время как в Отчете приведены только 15 предложений к продаже.

Диапазон цен по 203 предложениям составляет от 13 950,54 руб./кв. м. по 142 142,86 руб./кв. м., среднее значение 48 728,13 руб./кв. м.

Использование в расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов не обосновано.

Оценщик преднамеренно использовал в расчетах недостаточную информацию: целенаправленный отбор объектов-аналогов с нижней границы рыночного диапазона.

Следовательно, отсутствие части объектов сравнения привело к искажению интервала анализируемой выборки, и тем самым к некорректному выбору объектов - аналогов при расчете рыночной стоимости объекта оценки.

При проведении ретроспективной оценки, когда дата оценки удалена от даты составления отчета, оценщику необходимо создавать базу объектов - аналогов, чтобы учесть все тенденции рынка, которые существовали на дату оценки.

Исключение НДС

В кадастровой оценке вопрос учета НДС урегулирован.

09.09.2019 года был утвержден Приказ Минэкономразвития России от 09.09.2019 года №548 «О внесении изменений в методические указания о государственной кадастровой оценке, утвержденные Приказом Минэкономразвития России от 12.05.2007 года №226», в котором регламентирована указанная норма, а именно в п.1.2 Приказа прописано, что «Результаты расчета кадастровой стоимости ...не подлежат корректировке на вероятную величину доходов и расходов продавца, возникающих в связи с владением, пользованием и распоряжением таким объектом недвижимости (в том числе связанных с налоговыми обязательствами продавца, возникающими (либо которые могут возникнуть) в связи с владением, пользованием и распоряжением таким объектом».

По указанному вопросу также были даны разъяснительные письма Минфина России (в частности, письмо Д22и-1031 от 12.10.2017), в котором было разъяснено, что «...режим налогообложения НДС не может определять различия в величине стоимости одного и того же объекта недвижимости. В связи с этим представляется, что величина

рыночной стоимости, установленная в качестве кадастровой стоимости, не должна зависеть от особенностей налогообложения НДС, ...а рыночная информация не анализируется на предмет наличия или отсутствия в ценах НДС. При этом рыночная стоимость не должна отражать включение или невключение в ее состав НДС».

Кроме того, от Ассоциации государственных бюджетных учреждений по кадастровой оценке (АБУКО), членом которой является КОГБУ «БТИ», в адрес Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр) было направлено письмо на разъяснение в том числе по вопросу НДС.

Письмом от 10.06.2020 № 13-5172-АБ/20 получены следующие разъяснения: «В соответствии с пунктом 1.2 Указаний определение кадастровой стоимости предполагает расчет вероятной суммы типичных для рынка затрат, необходимых для приобретения объекта недвижимости на открытом и конкурентном рынке.

Результаты расчета кадастровой стоимости объекта недвижимости, определенной в соответствии с Указаниями, не подлежат корректировке на вероятную величину доходов и расходов продавца, возникающих в связи с владением, пользованием и распоряжением таким объектом недвижимости (в том числе связанных с налоговыми обязательствами продавца, возникающими (либо которые могут возникнуть) в связи с владением, пользованием и распоряжением таким объектом).

Согласно пункту 7.1.1 Указаний в рамках сравнительного подхода в качестве цены аналога используются сведения о цене сделки (предложения), выраженные в виде запрашиваемой, предлагаемой или уплачиваемой денежной суммы в отношении схожего по характеристикам объекта недвижимости.

Исходя из положений статей 454, 485 Гражданского кодекса Российской Федерации отчуждение объекта по возмездной сделке предусматривает передачу определенной суммы денежных средств покупателем продавцу.

При этом покупатель не несет дополнительные издержки в связи с обязательствами продавца, связанными с использованием объекта недвижимости или с реализацией такого объекта недвижимости (в том числе необходимость уплаты налога на добавленную стоимость).

Таким образом, рыночная стоимость объекта оценки представляет собой общую стоимость отчуждаемого имущества и при ее определении указанные обязательства продавца не могут рассматриваться в итоговом результате рыночной стоимости объекта оценки как величины, добавляемые или вычитаемые из такой стоимости.»

Следовательно, при уменьшении цены предложений объектов - аналогов на величину НДС при установлении кадастровой стоимости в размере рыночной рыночная стоимость всегда будет снижена.

По итогам проведенного анализа КОГБУ «БТИ» выявлены несоответствия ст. 11 № 135-ФЗ, п. 5 ФСО №3, и п. 22 ФСО №7.

ВЫСТУПИЛИ:

Варанкин Олег Владимирович, Исупов Юрий Геннадьевич, Пленкин Андрей Николаевич.

Имеется нарушение п. 5 ФСО №3. Содержание отчета об оценке не должно вводить в заблуждение заказчика оценки и иных заинтересованных лиц (пользователи отчета об оценке), а также не должно допускать неоднозначного толкования полученных результатов.

Так, на странице 29 отчета в Таблице 14 строке 9 «отделка» оцениваемое помещение имеет значение – **«улучшенная, евро стандарт»**.

На стр. 40 отчета - экспертно физическое состояние для элементов внутренней отделки в соответствии с таблицей принимается как **нормальное**: (помещение пригодно к использованию по функциональному назначению без проведения ремонта, имеет незначительные дефекты отделки (волосные трещины и сколы штукатурки, единичные

повреждения окрасочного слоя, царапины, отдельные мелкие повреждения покрытия стен и полов).

Стр.118 отчета в строке 9.6 таблицы «Состояние внутренней отделки (состояние и необходимость проведения ремонтных работ)» Оценщиком состояние охарактеризовано как «*Ремонт типовой, состояние - хорошее, проведение дополнительных ремонтных работ не требуется*».

Имеется противоречие в описании (а, следовательно, возможно и в расчетах) состояния внутренней отделки объекта оценки.

ГОЛОСОВАЛИ:

По установлению в отношении объекта недвижимости с кадастровым номером 43:40:000304:63 его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.

Поготовко Т.Н. – председатель комиссии – «ПРОТИВ»

Варанкин О.В. – «ПРОТИВ»

Исупов Ю.Г. – «ПРОТИВ»

Пленкин А.Н. – «ПРОТИВ»

РЕШИЛИ:

В соответствии со статьей ст. 11 № 135-ФЗ, ст. 22 Федерального закона от 03.07.2016 № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» и пунктами 10,14 Порядка работы комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости, утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 17.11.2017 № 620 отклонить заявление об оспаривании кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 43:40:000304:63.

ИТОГИ ГОЛОСОВАНИЯ: Решение принято единогласно

Председатель комиссии:



Т.Н. Поготовко

Секретарь комиссии:



Н.А. Быкова