



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

РЕШЕНИЕ

17.07.2020

г. Киров

№ 5

**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:

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

Заявитель:

Ситникова Светлана Анатольевна.

Объект недвижимости:

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

Заявление подано по основанию установления в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.

Заявителем в комиссию представлены необходимые документы, установленные статьей 22 Федерального закона от 03.07.2016 № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке».

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 заявления об установлении в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости. В адрес комиссии возражений от администрации муниципального образования не поступало.

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.

В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:

1. Приказом Минэкономразвития России от 09.09.2019 № 548 внесены изменения в методические указания о государственной кадастровой оценке, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 12 мая 2017 г. № 226 (далее - Методические указания).

В соответствии с абзацем 3 пункта 1.2 результаты расчета кадастровой стоимости объекта недвижимости, определенной в соответствии с Методическими 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).

Аналогичная позиция содержится в письме Росреестра Председателю Ассоциации государственных бюджетных учреждений по кадастровой оценке И.Б. Мельдебекову от 10.06.2020 № 13-5172-АБ/20.

Вместе с тем, при подготовке Отчета оценщиком было принято решение о корректировке цен предложений к продаже объектов – аналогов на величину НДС, что противоречит требованиям, установленным Методическими рекомендациями, а также пункту 5 Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (далее - ФСО №3)» (стр. 173 Отчета).

2. Нарушен подпункт «в» пункта 22 Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года № 611, 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. Использование в расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов не обосновано.

3. Имеется нарушение п. 5 ФСО № 3, утвержденного Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 20.05.2015 № 299, а именно 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 стр. 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 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», 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