



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

**ПРОТОКОЛ**

23.06.2020

10 - 00 ч (время московское)

№ 1

г. Киров

**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».

#### **ПОВЕСТКА ЗАСЕДАНИЯ:**

Рассмотрение заявления Закрытого акционерного общества «Кировский молочный комбинат» от 26.05.2020 об установлении в отношении объектов недвижимости с кадастровыми номерами 43:40:000142:6631, 43:40:000367:28681, 43:40:000239:588 их рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена их кадастровая стоимость.

**Заявитель:** Закрытое акционерное общество «Кировский молочный комбинат», адрес: г. Киров, ул. Воровского, д. 105, ОГРН – 1034316500107.

#### **Объекты недвижимости:**

##### **Объект № 1.**

Кадастровый номер	43:40:000142:6631
Местонахождение, адрес (при наличии)	г. Киров, ул. Воровского, д.70
Вид объекта недвижимости	нежилое помещение
Площадь (кв. м):	832,9
Сведения о кадастровой стоимости:	24 410 191,09 руб.
Основание подачи заявления о пересмотре кадастровой стоимости:	Установление рыночной стоимости в размере 15 796 000 руб., установленной отчетом: № 20200339 от 07.04.2020 по состоянию на 01.01.2019, выполненным ООО Центр Комплексной Оценки «Независимая экспертиза», оценщик Лактин К.В., является членом СРО
Пояснения, бюджетного учреждения, проводившего государственную кадастровую оценку	Письменные пояснения КОГБУ «БТИ» приобщены к протоколу заседания комиссии.

##### **Объект № 2.**

Кадастровый номер	43:40:000367:28681
Местонахождение, адрес (при наличии)	г. Киров, ул. Чапаева, д.5
Вид объекта недвижимости	нежилое помещение
Площадь (кв. м):	764
Сведения о кадастровой стоимости:	22 390 906,46 руб.
Основание подачи заявления о пересмотре кадастровой стоимости:	Установление рыночной стоимости в размере 14 607 000 руб., установленной отчетом: № 20200340 от 07.04.2020 по состоянию на

	01.01.2019, выполненным ООО Центр Комплексной Оценки «Независимая экспертиза», оценщик Лактин К.В., является членом СРО
Пояснения, бюджетного учреждения, проводившего государственную кадастровую оценку	Письменные пояснения КОГБУ «БТИ» приобщены к протоколу заседания комиссии.

**Объект № 3.**

Кадастровый номер	43:40:000239:588
Местонахождение, адрес (при наличии)	г. Киров, ул. Ленина, д.16
Вид объекта недвижимости	нежилое помещение
Площадь (кв. м):	820,5
Сведения о кадастровой стоимости:	21 282 780,95 руб.
Основание подачи заявления о пересмотре кадастровой стоимости:	Установление рыночной стоимости в размере 11 544 000 руб., установленной отчетом: № 20200341 от 07.04.2020 по состоянию на 01.01.2019, выполненным ООО Центр Комплексной Оценки «Независимая экспертиза», оценщик Лактин К.В., является членом СРО
Пояснения, бюджетного учреждения, проводившего государственную кадастровую оценку	Письменные пояснения КОГБУ «БТИ» приобщены к протоколу заседания комиссии.

Заявление подано 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».

**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 объектов недвижимости их рыночной стоимости. В адрес комиссии возражений от администрации муниципального образования не поступало.

Председателем комиссии Поготовко Т.Н. заявлен отвод члену комиссии Варанкину Олегу Владимировичу, в связи с тем, что он является учредителем ООО Центр Комплексной Оценки «Независимая экспертиза»

(ИНН 4348034817, ОГРН 1024301349313), сотрудником которого является Лактин Кирилл Владимирович – оценщик, выполнивший оценку рыночной стоимости объектов недвижимости с кадастровыми номерами 43:40:000142:6631, 43:40:000367:28681, 43:40:000239:588.

ГОЛОСОВАЛИ:

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

Варанкин О.В. – «ПРОТИВ»

Исупов Ю.Г. – «ПРОТИВ»

Пленкин А.Н. – «ПРОТИВ».

Решение об отводе члену комиссии - Варанкину Олегу Владимировичу большинством голосов не принято.

**Вопрос № 1.** Рассматривается заявление ЗАО «Кировский молочный комбинат» об установлении в отношении объектов недвижимости их рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена их кадастровая стоимость:

- нежилого помещения с кадастровым номером 43:40:000142:6631, расположенного по адресу: г. Киров, ул. Воровского, д.70, дата поступления в комиссию 26.05.2020 (далее – Объект № 1);

- нежилого помещения с кадастровым номером 43:40:000367:28681, расположенного по адресу: г. Киров, ул. Чапаева, д.5, дата поступления в комиссию 26.05.2020 (далее – Объект № 2);

- нежилого помещения с кадастровыми номерами 43:40:000239:588, расположенного по адресу г. Киров, ул. Ленина, д.16, дата поступления в комиссию 26.05.2020 (далее – Объект № 3) (далее - Объекты оценки).

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

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

1. Определения кадастровой стоимости Объектов оценки.

Кадастровая стоимость Объектов оценки проведена КОГБУ «БТИ» при проведении государственной кадастровой оценки 2019 года. В крупных населенных пунктах (в том числе в г. Киров) была выявлена зависимость стоимости объекта недвижимости от местоположения в пределах города. Объекты оценки расположены в территориальной зоне «Центр» города Кирова. Для объектов оценки также определена функциональная группа «Магазины 250 и более кв. м», оценочная группа «Торговля». Для определения кадастровой стоимости был использован сравнительный подход, метод типового (эталонного) объекта с использованием метода сравнительного анализа сделок (продаж). Среднее значение удельного показателя цен предложений соответствующих объектов недвижимости составило 40 495,39 руб./ кв. м , при этом цены предложений аналогов не корректируются на величину НДС. В дальнейшем стоимость конкретного объекта недвижимости определялась путем внесения корректировок на отличия от типового эталонного объекта.

2. Результаты анализа отчетов по оценке №№ 20200339, 20200340, 20200341 от 07.04.2020, выполненных ООО Центр Комплексной Оценки «Независимая экспертиза», (оценщик Лактин К.В.) (далее – Отчеты).

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

В результате рассмотрения заявлений комиссией установлено:

1. В соответствии Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным. В зависимости от имеющейся на рынке исходной информации в процессе оценки недвижимости могут использоваться качественные и количественные методы оценки, в том числе метод количественных корректировок. При применении метода корректировок каждый объект-аналог сравнивается с объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), выявляются различия объектов по этим факторам и цена объекта-аналога или ее удельный показатель корректируется по выявленным различиям с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки. При этом корректировка по каждому элементу сравнения основывается на принципе вклада этого элемента в стоимость объекта (п.22).

В рассматриваемых Отчетах к объектам – аналогам применены корректировки на площадь, на местоположение, на этаж.

Таким образом, при отборе объектов – аналогов отсутствует нарушение пункта 22 ФСО № 7.

2. 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 Отчетов 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 (ФСО №3)».

ГОЛОСОВАЛИ:

1. По установлению в отношении Объекта № 1 его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.

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

Варанкин О.В. – «ЗА»

Исупов Ю.Г. – «ПРОТИВ»

Пленкин А.Н. – «ПРОТИВ»

РЕШИЛИ:

В соответствии со статьей 22 Федерального закона от 03.07.2016 № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» и пунктами 10,15 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 № 1.

ИТОГИ ГОЛОСОВАНИЯ: Решение принято большинством голосов.

2. По установлению в отношении Объекта № 2 его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.

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

Варанкин О.В. – «ЗА»

Исупов Ю.Г. – «ПРОТИВ»

Пленкин А.Н. – «ПРОТИВ».

РЕШИЛИ:

В соответствии со статьей 22 Федерального закона от 03.07.2016 № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» и пунктами 10,15 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 № 2.

ИТОГИ ГОЛОСОВАНИЯ: Решение принято большинством голосов.

3. По установлению в отношении Объекта № 3 его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.

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

Варанкин О.В. – «ЗА»

Исупов Ю.Г. – «ПРОТИВ»

Пленкин А.Н. – «ПРОТИВ».

РЕШИЛИ:

В соответствии со статьей 22 Федерального закона от 03.07.2016 № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» и пунктами 10,15 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 № 3.

ИТОГИ ГОЛОСОВАНИЯ: Решение принято большинством голосов.

Председатель комиссии:



Т.Н. Поготовко

Секретарь комиссии:



Н.А. Быкова