



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

РЕШЕНИЕ

23.09.2020

г. Киров

№ 13

**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, секретарь комиссии

ПРИСУТСТВОВАЛИ:

- Члены комиссии:
- РУСИНОВ Виталий Афонасьевич, заместитель руководителя Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Кировской области, заместитель председателя комиссии
 - ВАРАНКИН Олег Владимирович, член экспертного совета регионального совета по оценочной деятельности при Союзе «Вятская торгово-промышленная палата»
 - ПОПОВ Владислав Леонидович, уполномоченный по защите прав предпринимателей Кировской области
 - ИСУПОВ Юрий Геннадьевич, старший вице – президент Союза «Вятская торгово-промышленная палата»

Присутствующие на заседании комиссии, не являющиеся членами комиссии:

Чернова Вера Владимировна, директор Кировского областного государственного бюджетного учреждения «Бюро технической инвентаризации» (далее – КОГБУ «БТИ», Учреждение);

Киселева Анна Сергеевна, начальник отдела КОГБУ «БТИ»;

Булдаков Максим Александрович – оценщик;

Сэр Жанна Гуктеевна – представитель заявителей.

ПОВЕСТКА ЗАСЕДАНИЯ:

Рассмотрение заявления Мальцева Олега Андреевича от 02.09.2020 об установлении в отношении объекта недвижимости с кадастровым номером 43:40:000459:5894, его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.

Заявитель:

Мальцев Олег Андреевич

Объект недвижимости Мальцева Олега Андреевича

Кадастровый номер	43:40:000459:5894
Местонахождение, адрес (при наличии)	г. Киров, ул. Современная д.5, пом. 1011
Вид объекта недвижимости	нежилое помещение
Площадь (кв. м):	884,5
Сведения о кадастровой стоимости:	31 880 688,03 руб.
Основание подачи заявления о пересмотре кадастровой стоимости:	Установление рыночной стоимости в размере 17 690 000 руб., установленной отчетом: № 1808-01-2020/р от 18.08.2020 (далее – Отчет) по состоянию на 01.01.2019, выполненным ИП Булдаковым Максимом Александровичем, является членом СРО

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

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 два члена комиссии: Потапенко А. Ю., Пленкин А.Н., Заседание комиссии является правомочным, так как присутствуют не менее половины членов комиссии (кворум имеется).

Рассматривается заявление Мальцева Олега Андреевича 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 43:40:000459:5894, расположенное по адресу: г. Киров, ул. Современная д.5, пом.1011, дата поступления в комиссию 02.09.2020.

Дата определения кадастровой стоимости объекта недвижимости 01.01.2019.**В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:**

1. Отчет подготовлен индивидуальным предпринимателем, который в соответствии со ст.4 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (далее 135-ФЗ), не является субъектом оценочной деятельности.

Осуществление оценочной деятельности в качестве индивидуального предпринимателя законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности не предусмотрено. При этом оценщику не запрещено одновременно с оценочной деятельностью заниматься иными видами профессиональной деятельности, а также предпринимательской деятельностью.

2. Приказом Минэкономразвития России от 09.09.2019 № 548 внесены изменения в методические указания о государственной кадастровой оценке, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 12.05.2017 № 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, использованием 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. 73,74 Отчета).

3. Оценщиком на стр. 49 Отчета в разделе 4.2. «Методология оценки рыночной стоимости объекта оценки» при описании методов используемых в рамках сравнительного подхода, описаны методы, используемые при определении стоимости земельных участков: метод сравнения продаж, метод выделения, метод распределения, регламентированные методическими рекомендациями по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденные распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 № 568-р (в ред. от 31.07.2002 N 2314-р), и не предназначенные для определения рыночной стоимости нежилых помещений.

Оценщиком на стр.52 Отчета в разделе 4.3. «Выбор подходов и методов оценки» при выборе подходов и методов оценки имеются несоответствия выбранных объектов, оцениваемому объекту оценки (нежилое помещение, площадью 884,5 кв. м., этаж 2, кадастровый номер 43:40:000459:5894). Так при описании сравнительного подхода, оценщик указывает: «Учитывая цели и задачи оценки – для последующего пересмотра результатов определения кадастровой стоимости земельного участка в комиссии/суде в связи с установлением его рыночной стоимости, оценщик полагает, что применение сравнительного подхода способно дать достоверную и надежную оценку». При выборе доходного подхода оценщик указывает: «В доходном подходе для определения рыночной стоимости объектов оценки был использован метод прямой капитализации, так как объекты оценки не требуют капитальных вложений в ремонт или реконструкцию, фактическое использование объектов оценки соответствует наиболее эффективному использованию».

Также на данной странице 52 оценщиком в разделе 4.4.1. «Описание подхода и методов оценки» описывается метод оценки земельного участка: «Суть этого метода проста и понятна: и покупатель, и продавец хотят знать, сколько стоили на рынке аналогичные, уже проданные или предложенные к продаже объекты. Цена текущих продаж аналогичных земельных участков наилучшим образом отражает рыночные условия (при долговременной стабильности рынка и наличии достаточно большого количества данных, дающих необходимое статистическое обеспечение сопоставительного анализа и точность полученных выводов)».

Данные описки не влияют на итоговую стоимость, но вводят пользователя отчета в заблуждение относительно объекта оценки и его количества.

Таким образом, содержание Отчета, приложенного к заявлению об оспаривании, не соответствует требованиям, установленным ст. 11 № 135-ФЗ, не соответствует требованиям к составлению и содержанию отчета об оценке, требованиям к информации, используемой в отчете об оценке, п. 5 Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 299.

ГОЛОСОВАЛИ:

По установлению в отношении объекта недвижимости с кадастровым номером 43:40:000459:5894 его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.

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

Русинов В.А. - «ПРОТИВ»

Варанкин О.В. – «ПРОТИВ»

Исупов Ю.Г. – «ПРОТИВ»

Попов В.Л. – «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 43:40:000459:5894.

ИТОГИ ГОЛОСОВАНИЯ: решение принято единогласно

Председатель комиссии:



Т.Н. Поготовко

Секретарь комиссии:



Н.А. Быкова