



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

РЕШЕНИЕ

07.10.2020

г. Киров

№ 14

**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»

– 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» (далее – КОГБУ «БТИ», Учреждение);

Киселева Анна Сергеевна, начальник отдела КОГБУ «БТИ»;

Ашихмина Наталья Александровна, общественный помощник в сфере земельно-имущественных отношений и кадастровых работ уполномоченного по защите прав предпринимателей в Кировской области;

Пономарев Владимир Евгеньевич – директор ООО «Машснабкомплект».

ПОВЕСТКА ЗАСЕДАНИЯ:

Рассмотрение заявления ООО «Машснабкомплект» от 14.09.2020 об установлении в отношении объекта недвижимости с кадастровым номером 43:40:000233:834, его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.

Заявитель:

ООО «Машснабкомплект»

Объект недвижимости ООО «Машснабкомплект»

Кадастровый номер	43:40:000233:834
Местонахождение, адрес (при наличии)	г. Киров, проспект Октябрьский, д.46, пом.1004
Вид объекта недвижимости	нежилое помещение
Площадь (кв. м):	460,9
Сведения о кадастровой стоимости:	12 124 174,46 руб.
Основание подачи заявления о пересмотре кадастровой стоимости:	Установление рыночной стоимости в размере 8 325 000 руб., установленной отчетом: № О-147-43/2020 от 04.09.2020 по состоянию на 01.01.2019, выполненным ООО «Центр независимой экспертизы и оценки», оценщик Шишкина В.В., 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» (далее – № 237-ФЗ, Закон о ГКО).

ВЫСТУПИЛИ:

Поготовко Т.Н. объявила заседание комиссии открытым. Отсутствуют два члена комиссии: Потапенко А. Ю., Попов В.Л. Заседание комиссии является правомочным, так как присутствуют не менее половины членов комиссии (кворум имеется).

В адрес муниципального образования, 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 ООО «Машснабкомплект» от 14.09.2020 об установлении в отношении объекта недвижимости с кадастровым номером 43:40:000233:834, его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость

Дата определения кадастровой стоимости объекта недвижимости 01.01.2019.

В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:

1. В рамках анализа рынка Оценщик приводит 13 предложений к аренде (стр.48-49). При определении величины арендной ставки Оценщик использует только 3 из приведённых в анализе рынка предложений (стр.84-85, 89-90). Обоснование использования в расчётах лишь части доступных Оценщику объектов-аналогов и правила их отбора для проведения расчетов отсутствуют.

2. В соответствии с ГОСТ Р 51303-2013 Торговля. Термины и определения в магазинах кроме торгового зала предусматривается наличие подсобных, административно-бытовых и складских помещений. По данным сведений ЕГРН, поступивших в Перечне объектов оценки, объект недвижимости с кадастровым номером 43:40:000233:834 является помещением магазина, то есть должен быть оценен как объект торговли. Меньшая эффективность использования помещений, расположенных в подвальном этаже учтена при введении корректировки на этаж расположения.

3. Оценщиком, определявшим рыночную стоимость, установлено, что объект недвижимости с кадастровым номером 43:40:000233:834, имеет вспомогательные площади. Для этих помещений величина арендной ставки, рассчитанная Оценщиком в рамках доходного подхода уменьшена на 0,68 (стр.88) согласно корректировочному коэффициенту, приведённому в «Справочнике оценщика недвижимости – 2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», под редакцией Л.А. Лейфера, канд. тех. наук, научный руководитель ЗАО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», Нижний Новгород 2018 г. стр. 210. При этом Оценщиком не учтено, что объекты аналоги, которые были использованы для определения стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода (арендной ставки объекта оценки в рамках доходного подхода), также имеют основные и вспомогательные площади. Данный факт подтверждается информацией, содержащейся в архиве документов технической инвентаризации Учреждения.

4. Оценщиком на странице 77 указано, что согласно данным Технического паспорта на помещение магазина, составленного по состоянию на 24.12.2014 и данным визуального осмотра большая часть помещения расположена в подвале 281,3 кв. м. (61%). На долю первого этажа приходится 39% (179,6 кв. м.). Подвальная часть помещений носит вспомогательный характер, в ней расположены кладовые и помещения для хранения товара. Во все объекты-аналоги вносится корректировка в размере 19,53% со знаком «минус» $((281,3 \text{ кв. м.} / 460,9 \text{ кв. м.} * 0,68 + 179,6 \text{ кв. м.} / 460,9 \text{ кв. м.} * 1) - 1)$

На стр.79 в таблице № 10.3.3.1 применена корректировка ко всем объектам аналогам в размере -19,53%. Данная корректировка является излишней, так как аналогичного разделения по объектам-аналогам, на основную и вспомогательную площадь оценщиком не произведено (стр.80).

Аналогичная корректировка в размере (-19,53%) применена оценщиком в рамках доходного подхода на стр. 89 в таблице 10.4.1.8., данная корректировка является излишней, так как разделения по объектам-аналогам, на основную и вспомогательную площадь оценщиком также как и в рамках сравнительного подхода не произведено.

5. Вычет доли земельного участка в размере 1,71% от стоимости единого объекта недвижимости, без расчета стоимости земельного участка, при описанном среднем значении 17,5% вводит пользователя отчета в заблуждение (стр.98).

6. В отчете отсутствуют кадастровые номера объектов-аналогов, в связи с чем невозможно проверить достоверность их характеристик (стр.79, 84,89)

Таким образом, содержание отчета об оценке рыночной стоимости, приложенного к заявлению об оспаривании, не соответствует требованиям, установленным ст. 11 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», п. 22 Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611, 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 43:40:000233:834 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»

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 43:40:000233:834.

ИТОГИ ГОЛОСОВАНИЯ: решение принято единогласно.

Председатель комиссии:



Т.Н. Поготовко

Секретарь комиссии:



Н.А. Быкова