



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

**РЕШЕНИЕ**

07.10.2020

г. Киров

№ 16

**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;



**ПОВЕСТКА ЗАСЕДАНИЯ:**

Рассмотрение заявления ООО «Юкон» от 18.09.2020 об установлении в отношении объекта недвижимости с кадастровым номером 43:38:260352:923 его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость;

**Заявитель:** ООО «Юкон»

**Объект недвижимости ООО «Юкон»**

Кадастровый номер	43:38:260352:923
Местонахождение, адрес (при наличии)	Кировская обл., Юрьянский район, с/п Медянское
Вид объекта недвижимости	земельный участок для размещения автозаправочной станции
Площадь (кв. м):	5 565
Сведения о кадастровой стоимости:	8 666 709,42 руб.
Основание подачи заявления о пересмотре кадастровой стоимости:	Установление рыночной стоимости в размере 1 334 600 руб., установленной отчетом: № 028-1/20 от 15.09.2020 по состоянию на 01.01.2019, выполненным Татауровым Алексеем Николаевичем, 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 «Юкон» об установлении в отношении объекта недвижимости с кадастровым номером 43:38:260352:923 его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость

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

**В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:**

1. Объект - аналог № 1 на дату определения стоимости 01.01.2019 снят с кадастрового учета. Оценщиком указано на стр. 77 Отчета (Качество прав на объект. Оцениваемый земельный участок и объекты-аналоги находятся в собственности, поэтому величина корректировки на качество прав равна нулю), в тоже время в таблице 24 на стр.78 применена корректировка в размере 14,9% на право собственности.

2. Оценщик описывает транспортную доступность объекта оценки как отличную, с интенсивностью движения свыше 6 000 автомобилей в сутки, что соответствует сведениям, имеющимся в распоряжении Учреждения. Именно по этой группе интенсивности (свыше 6 000 автомобилей в сутки) и рассчитывался объект оценки. Объекты аналоги №2, №3, №4, №5 также расположены у федеральной дороги Р-243, но с наименьшей интенсивностью автомобилей – от 2000 до 6000, что указано на страницах 75 и 81 Отчета, корректировка на интенсивность отсутствует. Интенсивность объектов аналогов №2, №3, №4, №5 по сведениям, имеющимся в распоряжении Учреждения,



составляет 2 999 автомобилей в сутки. Интенсивность объекта оценки составляет 10 022 автомобиля в сутки.

3. Не обосновано наличие коммуникаций либо возможности подключения у объектов аналогов, в тексте объявлений объектов аналогов отсутствуют данные о имеющихся коммуникациях либо возможности подключения. По сведениям Учреждения у объектов аналогов №2, №3, №4, №5 отсутствуют коммуникации, что не соответствует объекту оценки, который оснащен электричеством (стр.70-73)

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. 5 Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО N 3)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 N 299.

ГОЛОСОВАЛИ:

По установлению в отношении объекта недвижимости с кадастровым номером 43:38:260352:923 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 43:38:260352:923.

ИТОГИ ГОЛОСОВАНИЯ: решение принято единогласно.

Председатель комиссии:



Т.Н. Поготовко

Секретарь комиссии:



Н.А. Быкова