



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

**РЕШЕНИЕ**

07.10.2020

г. Киров

№ 17

**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 «АЗС – Олимпийский» от 18.09.2020 об установлении в отношении объекта недвижимости с кадастровым номером 43:14:330110:2, его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.

**Заявитель:**

ООО «АЗС – Олимпийский»

**Объекты недвижимости ООО «АЗС – Олимпийский»**

Кадастровый номер	43:14:330110:2
Местонахождение, адрес (при наличии)	Кировская обл., Куменский район
Вид объекта недвижимости	земельный участок для размещения автозаправочной станции
Площадь (кв. м):	5 403
Сведения о кадастровой стоимости:	7 012 014,23
Основание подачи заявления	Установление рыночной стоимости в размере 1 180 000 руб., установленной отчетом: № 368 ОРС от 11.06.2020 по состоянию на 01.01.2019, выполненным ООО «Оценочно-консультативный центр», оценщик Пленкина Ирина Николаевна, 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 «АЗС – Олимпийский» об установлении в отношении объекта недвижимости с кадастровым номером 43:14:330110:2, его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.

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

Членом комиссии - Пленкиным Андреем Николаевичем заявлен самоотвод.

**В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:**

1. В рамках анализа рынка Оценщик приводит 7 предложений (стр.40-41) При определении рыночной стоимости оценщик использует только 3 из приведенных в анализе рынка предложений (стр. 57,58). Обоснование использования в расчётах лишь части доступных Оценщику объектов-аналогов и правила их отбора для проведения расчетов отсутствуют.

2. Анализ рынка земельных участков показал, что рынок объектов придорожного сервиса не развит на территории Кировской области, что подтверждается отчетом на стр. 39 и имеющими аналогами в Таблице 9.3.1 в количестве 7 объектов по всей территории Кировской области. Скидку на торг оценщик применяет в размере 11,8 %, что соответствует среднему значению на активном рынке на основании данных Справочника оценщика недвижимости – 2018. Земельные участки. Часть 2 / Л.А. Лейфер, Т.В. Крайникова. – Н. Новгород: Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, 2018. (стр.43). Скидка на торг для земельных участков под объекты придорожного сервиса на неактивном рынке оставляет 17,1%.

3. Объект аналог № 2 находится на значительном удалении от дорог (стр. 57) и не относится к объектам придорожного сервиса, так как к объектам придорожного сервиса относятся объекты недвижимости, расположенные на полосах отвода дорог. Объект аналог № 2 по данным Учреждения относится к оценочной группе Производственная деятельность. В объявлении о продаже указано, что участок идеально подходит для пром. производства, складирования материалов, ремонтных баз (стр.70).

4. Отсутствует корректировка на интенсивность транспортного потока (категория автодороги). Объект оценки расположен вблизи дороги регионального и межмуниципального значения 33Р-002 Киров-Малмыж-Вятские Поляны, объекты аналоги № 1 и № 3 расположены вблизи федеральной трассы Р-243. (стр. 58-62)

5. Не обосновано наличие коммуникаций либо возможности подключения у объектов аналогов, в тексте объявлений объектов аналогов № 1 и № 3 отсутствуют данные о имеющихся коммуникациях либо возможности подключения (стр. 69,72) По сведениям Учреждения у объектов аналогов №1, № 3 отсутствуют коммуникации, что не соответствует объекту оценки, который оснащен электричеством.

6. На стр.2 Отчета в оглавлении «ОШИБКА Закладка не определена» (не обновлена информация).

7. Таблица 9.3.1 стр. 40 (Указана не полная информация об объектах-аналогах) страница не переведена в альбомный формат.

8. В разделе 9.4 Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости, с приведением интервалов значений этих факторов, указаны ценообразующие факторы не являющиеся основными для земельных участков под объекты придорожного сервиса (такие как интенсивность движения автомобилей в сутки, расположение относительно автодороги) (стр.42)

10. На стр.65 отчета отсутствует печать, что нарушает общие требования к содержанию отчета об оценке объекта оценки, установленные ст.11 № 135-ФЗ.

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 43:14:330110:2 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»

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 43:14:330110:2.

ИТОГИ ГОЛОСОВАНИЯ: решение принято единогласно.

Председатель комиссии:



Т.Н. Поготовко

Секретарь комиссии:



Н.А. Быкова