



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

РЕШЕНИЕ

07.10.2020

г. Киров

№ 18

**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 Чикишевой Ирины Владимировны от 18.09.2020 об установлении в отношении объекта недвижимости с кадастровым номером 43:40:000160:148, его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.

Заявитель:

Чикишева Ирина Владимировна

Объект недвижимости Чикишевой Ирины Владимировны

Кадастровый номер	43:40:000160:148
Местонахождение, адрес (при наличии)	Кировская обл. г. Киров, ул. Щорса, д.119/18
Вид объекта недвижимости	здание (жилой дом)
Площадь (кв. м):	460
Сведения о кадастровой стоимости:	9 012 620,85
Основание подачи заявления	Установление рыночной стоимости в размере 5 320 000 руб., установленной отчетом: № 866 ОРС от 29.08.2020 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 Чикишевой Ирины Владимировны об установлении в отношении объекта недвижимости с кадастровым номером 43:40:000160:148, 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. Использование в рамках анализа рынка объектов не сопоставимых по местоположению с объектом оценки

Объект оценки расположен в границах г. Киров (юго-западный район, вблизи сл. Шкляевская). В рамках анализа рынка Оценщик приводит 14 предложений к продаже объектов недвижимости, которые расположены в значительном удалении от объекта оценки, 9 из них расположены в сельских населённых пунктах (стр.55-56) Подобный подбор объектов для анализа рынка искажает уровень цен на объекты недвижимости в сегменте объекта оценки с учётом местоположения.

2. Использование документально не подтверждённых характеристик объекта оценки.

В рамках рыночного отчета Оценщиком установлено, что объект оценки имеет материал стен газобетонные блоки, облицовочный кирпич.

По данным сведений ЕГРН (информация размещена в приложении к отчёту № 866 ОРС от 29.08.2020) объект оценки имеет материал стен – кирпич (стр. 107).

3. Отсутствие корректировок / неверное введение корректировок

Объект оценки расположен в городском населённом пункте (г. Киров), объект аналог № 1 расположен в сельском населённом пункте (п. Садаковский). В рамках рыночного отчёта местоположение объектов оценки и объектов аналогов определено Оценщиком как «областной центр». (стр.95-96)

По данным «Справочника оценщика недвижимости – 2018. Жилые дома», под редакцией Л.А. Лейфера (далее - Справочник оценщика недвижимости) установлены основные типовые территориальные зоны в пределах региона.

На основании справочных данных местоположение объекта оценки – «областной центр», а местоположение объекта аналога №1 – «Населённые пункты в ближайшей окрестности областного центра».

Как указано выше, по данным сведений ЕГРН объект оценки имеет материал стен – кирпич. В рамках рыночного отчёта оценщиком установлен материал стен газосиликатные блоки, облицовочный кирпич в следствие чего применены неверные корректировки к объектам аналогам. На основании вышеизложенного к объекту аналогу № 1 необходимо применить повышающую корректировку в размере 15% $(0,85-1)*100\%$.

Материал стен объекта аналога № 1 газосиликатные блоки, облицовочный кирпич, объекта аналога № 2 - пенобетонные блоки.

На основании справочных данных к объекту аналогу № 1 необходимо применить повышающую корректировку из расширенного интервала в размере 6% $(1/0,94-1)*100\%$. К объекту аналогу № 2 необходимо применить повышающую корректировку в размере 12 % $(1,12-1)*100\%$. (стр. 98-101).

На стр.96 отчета в объявлении указано «Объект-аналог № 3 представляет собой жилой дом (материал стен – кирпич), общей площадью 200 кв. м., расположенный по адресу: Кировская обл., г. Киров, район Первомайский, Коминтерновский. Дата предложения: 16.10.2018 г. Цена предложения 3 700 000 руб.», Исходя из представленных к отчету фотографий объекта-аналога №3 (газосиликатные блоки – стр.109). Соответственно внесенная корректировка на стр. 96 в размере -11% необоснованно снижает стоимость объекта оценки.

Также внесение корректировки в размере 6% со знаком минус для объекта-аналога № 2 (пенобетонные блоки к газобетонным блокам) таблицей 12.3.6. Корректирующие коэффициенты по ценообразующему фактору: «материал стен», не обосновано (стр.99).

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. 11 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 43:40:000160:148 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 43:40:000160:148.

ИТОГИ ГОЛОСОВАНИЯ: решение принято единогласно.

Председатель комиссии:



Т.Н. Поготовко

Секретарь комиссии:



Н.А. Быкова