



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

**РЕШЕНИЕ**

07.10.2020

г. Киров

№ 19

**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 Чепурных Асси Ярулловны от 18.09.2020 об установлении в отношении объекта недвижимости с кадастровым номером 43:28:310122:234, его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.

**Заявитель:**

Чепурных Ассия Ярулловна

**Объект недвижимости Чепурных Асси Ярулловны**

Кадастровый номер	43:28:310122:234
Местонахождение, адрес (при наличии)	Кировская обл., Санчурский район, пгт. Санчурск, ул. К. Либкнехта, д.3 помещение 1003
Вид объекта недвижимости	нежилое помещение
Площадь (кв. м):	416,3
Сведения о кадастровой стоимости:	2 170 910,62
Основание подачи заявления	Установление рыночной стоимости в размере 1 037 000 руб., установленной отчетом: № 271 ОРС от 06.07.2020 по состоянию на 01.01.2020, 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 Чепурных Асси Ярулловны об установлении в отношении объекта недвижимости с кадастровым номером 43:28:310122:234 его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.

**Дата определения кадастровой стоимости объектов недвижимости 01.01.2020.**

Членом комиссии - Пленкиным Андреем Николаевичем заявлен самоотвод.

**В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:**

1. Искажение границ интервала стоимости в рамках анализа рынка, неверный подбор аналогов.

Объект оценки расположен в городском населённом пункте районном центре Санчурского района – пгт Санчурск. В рамках анализа рынка Оценщик приводит 15 предложений к продаже в диапазоне цен 637,6 руб./кв. м – 7 692 руб./кв. м. Границы доверительного интервала в составили от 3 785,71 кв. м. до 5 582,02 кв. м. При этом одно из предложений, стоимостью 637,6 руб./кв. м. (стр.48) расположено в сельском

населённом пункте с. Ильинское Немского района, что не соответствует типу и социально-экономическим характеристикам населённого пункта объекта оценки и значительно ниже по стоимости чем объекты, расположенные в городских населённых пунктах. (стр. 47-49) Так при исключении данного объекта из анализа рынка, диапазон цен в сегменте объект (а оценки составит 2 541,00 руб./кв. м – 7 692 руб./кв. м., а границы доверительного интервала, сформированного как критерий отбора объектов аналогов составят 4 018,81 руб./кв. м. - 5 602,52 руб./кв. м. Таким образом, объект аналог № 1 стоимостью 3 988 руб./кв. м. не попадает в границы доверительного интервала и не может быть использован в качестве объекта аналога (стр.90-91).

## 2. Отсутствие корректировок

По данным «Справочника оценщика недвижимости». Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А., научный руководитель ООО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», Н. Новгород, 2018 год (далее Справочник оценщика недвижимости) стоимость встроенного помещения отличается от стоимости отдельстоящего здания. Объект оценки представляет собой встроенное помещение, объекты аналоги №№ 2,3 являются отдельстоящими зданиями. На основании вышеизложенного **к объектам аналогам №№ 2 и 3 необходимо применить корректировку на тип объекта.** (стр.93,97)

Принадлежность района к промышленному или сельскохозяйственному определяется преобладающим видом деятельности на территории данного района. Объект оценки расположен в пгт Санчурск, объекты аналоги нежилого помещения расположены в г. Котельнич Котельничского района, пгт Мураши Мурашинского района, пгт Даровской Даровского района, объекты аналоги земельного участка расположены в г. Омутнинск Омутнинского района и г. Вятские Поляны Вятскополянского района. При определении рыночной стоимости местоположение объекта оценки и объектов аналогов было определено как «Райцентры сельскохозяйственных районов». Критерии определения принадлежности района к сельскохозяйственному или промышленному отсутствуют.

К объектам аналогам необходимо применить корректировку, учитывающую специализацию района. (стр.97)

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

4. На стр.100 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. 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 43:28:310122:234 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 43:28:310122:234.

ИТОГИ ГОЛОСОВАНИЯ: решение принято единогласно.

Председатель комиссии:



Т.Н. Поготовко

Секретарь комиссии:



Н.А. Быкова