



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

**РЕШЕНИЕ**

14.10.2020

г. Киров

№ 20

**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»;

Лактин Кирилл Вадимович – оценщик ООО Центр комплексной оценки «Независимая экспертиза»;

Барна Елена Александровна – заявитель;

Ядыкина Татьяна Валентиновна, генеральный директор ООО «Лантана».

**ПОВЕСТКА ЗАСЕДАНИЯ:**

1. Рассмотрение заявления Сырцевой Татьяны Михайловны от 22.09.2020 об установлении в отношении объекта недвижимости с кадастровым номером 43:40:000234:851, его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.

**Заявитель:** Сырцева Татьяна Михайловна»

**Объект недвижимости Сырцевой Татьяны Михайловны**

Кадастровый номер	43:40:000234:851
Местонахождение, адрес (при наличии)	г. Киров, ул. Карла Либкнехта, д.13, пом.1011
Вид объекта недвижимости	нежилое помещение
Площадь (кв. м):	204,4
Сведения о кадастровой стоимости:	7 584 100,52 руб.
Основание подачи заявления о пересмотре кадастровой стоимости:	Установление рыночной стоимости в размере 5 249 000 руб., установленной отчетом: № О-153-43/2020 от 16.09.2020 по состоянию на 01.01.2019, выполненным ООО «Центр независимой экспертизы и оценки», оценщик Шишкина В.В., является членом РОО

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 заявлений об установлении в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости. В адрес комиссии возражений от администрации муниципальных образований не поступало.

Рассматривается заявление Сырцевой Татьяны Михайловны об установлении в отношении объекта недвижимости с кадастровым номером 43:40:000234:851, 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. Необоснованное использование в расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов*

В рамках анализа рынка Оценщик приводит 19 предложений к аренде (стр. 44-45) При определении величины арендной ставки Оценщик использует только 3 из приведённых в анализе рынка предложений (стр.81,85). Обоснование использования в расчётах лишь части доступных Оценщику объектов-аналогов и правила их отбора для проведения расчетов отсутствуют.

*2. Неверное введение корректировок*

- Оценщиком, определявшим рыночную стоимость, местоположение объекта недвижимости с кадастровым номером 43:40:000234:851 в пределах города определено как «Центр административного района» (стр.70,75,81,85).

В сравнительном подходе местоположение объектов аналогов № 1 и № 3 (Верхосунская улица, 22 и проспект Строителей, 5к2 соответственно, стр. 70,75) определено как «Спальный район высотной застройки». Однако территориально

указанные аналоги существенно удалены от района расположения объекта оценки и ближе к окраине основной городской черты.

В рамках доходного подхода местоположение объектов аналогов № 2 и № 3 (район Филейки и Московская 156) определено как «Спальный район среднеэтажной застройки» и «Спальный район высотной застройки». Однако территориально указанные аналоги существенно удалены от района расположения объекта оценки и ближе к окраине основной городской черты (стр.85-86).

Рынок объектов недвижимости, к которому относит объект оценки, позиционируется оценщиком как активный. На активном рынке не корректно использование аналогов, существенно удаленных от объекта оценки без обоснования.

- В рамках сравнительного подхода к объекту аналогу № 2 (ул. Молодой Гвардии,90) не обосновано применена корректировка на «красную линию» (-20%, стр.72-73). Объект аналог № 2 расположен на тупиковой улице с низким автомобильным и пешеходным трафиком.

- Оценщиком, определявшим рыночную стоимость, установлено, что в помещении с кадастровым номером 43:40:000234:851 отсутствуют приборы центральной системы отопления, а объекты аналоги обеспечены отоплением. Отсутствует обоснование наличия у объектов аналогов отопления.

На основании данных Справочника оценщика недвижимости – 2018. Производственно-складская 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. 198 корректировка вносится во все объекты аналоги в размере 24% со знаком «минус».

Использование справочника (производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов) не представляется возможным, поскольку объект оценки не относится к сегменту производственно-складской недвижимости.

Отсутствие в помещении приборов центральной системы отопления не исключает использование внутридомовой системы отопления.

Отсутствие фактического потребления тепловой энергии обуславливается согласованным в установленном порядке демонтажем системы отопления помещения с переходом на иной вид теплоснабжения и надлежащей изоляцией проходящих через помещение элементов внутридомовой системы, а также изначальным отсутствием в помещении элементов системы отопления (неотапливаемое помещение).

В отчете оценщика данные об изначальном отсутствии в помещении элементов системы отопления, о согласованном в установленном порядке демонтаже системы отопления помещения отсутствуют.

Следовательно, данное помещение нельзя признать неотапливаемым (постановление Конституционного Суда Российской Федерации от 20.12.2018 № 46-П; «Обзор судебной практики Верховного Суда Российской Федерации № 3 (2019)» (утв. Президиумом Верховного Суда РФ 27.11.2019) (п. 37); определение Верховного Суда Российской Федерации от 17.09.2020 № 302-ЭС20-12290).

3. При доходном подходе отсутствует обоснование выбора объектов-аналогов (стр.78-81).

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 43:40:000234:851 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 43:40:000234:851.

ИТОГИ ГОЛОСОВАНИЯ: решение принято единогласно.

Председатель комиссии:



Т.Н. Поготовко

Секретарь комиссии:



Н.А. Быкова