



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

**РЕШЕНИЕ**

28.10.2020

г. Киров

№ 29

**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 – ДУМНОВА Антонина Владимировна, и.о. начальника отдела развития земельных отношений министерства имущественных отношений и инвестиционной политики Кировской области, секретарь комиссии

**ПРИСУТСТВОВАЛИ:**

- Члены комиссии:
- АШИХМИНА Наталья Александровна, общественный помощник в сфере земельно-имущественных отношений и кадастровых работ уполномоченного по защите прав предпринимателей в Кировской области
  - ВАРАНКИН Олег Владимирович, член экспертного совета регионального совета по оценочной деятельности при Союзе «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:

Микрюков Вадим Анатольевич, заместитель директора Кировского областного государственного бюджетного учреждения «Бюро технической инвентаризации» (далее – КОГБУ «БТИ», Учреждение);

Киселева Анна Сергеевна, начальник отдела КОГБУ «БТИ»;

Булдаков Максим Александрович – оценщик;

Сэр Жанна Гуктеевна – представитель заявителей;

Шишкина Виктория Вячеславовна, оценщик ООО «Центр независимой экспертизы и оценки».

**ПОВЕСТКА ЗАСЕДАНИЯ:**

3. Рассмотрение заявления ООО «Нортех» от 13.10.2020 об установлении в отношении объекта недвижимости с кадастровым номером 43:41:000037:430, его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.



**Заявитель:** ООО «Нортех»

**Объект недвижимости** ООО «Нортех»

Кадастровый номер	43:41:000037:430
Местонахождение, адрес (при наличии)	Кировская обл., г. Вятские Поляны, ул. Кукина, д. 50
Вид объекта недвижимости	жилой многоквартирный дом со встроенной бальнеологической лечебницей
Площадь (кв. м):	6 222,2
Сведения о кадастровой стоимости:	169 190 142,41 руб
Основание подачи заявления	Установление рыночной стоимости в размере 119 353 000 руб., установленной отчетом: № О-160-43/2020 от 07.10.2020 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 три члена комиссии: Потапенко А.Ю., Исупов Ю.Г., Русинов В.А. 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 «Нортех» от 13.10.2020 об установлении в отношении объекта недвижимости с кадастровым номером 43:41:000037:430, его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость

**Дата установления кадастровой стоимости объекта недвижимости 01.01.2019.**

#### **В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:**

*Отсутствие корректировок, учитывающих индивидуальные особенности объекта оценки*

Для определения рыночной стоимости объекта оценки Оценщик использует затратный подход. В рамках проведения расчетов был использован справочник «Жилые дома. Укрупненные показатели стоимости строительства. В уровне цен на 01.01.2016 г., для условий строительства в Московской области» - М.: ООО "КО-ИНВЕСТ", 2016.- 158 с. В качестве аналога используется жилой дом с подвалом, этажность 6 этажей, объём от 20 000 куб.м. (стр. 48). При этом Оценщик не учитывает, что объект оценки кроме типовых помещений многоквартирного жилого дома включает в себя нежилые помещения общественно-делового назначения, в том числе водный центр, сауну, бассейн, соляные шахты. На основании вышеизложенного, учитывая индивидуальные особенности объекта оценки, недопустимо использовать в качестве аналога типовой многоквартирный дом без внесения соответствующих корректировок.



ВЫСТУПИЛИ:

1. Варанкин Олег Владимирович.

– Оценщиком в разделе 10.3.1. Определение затрат на воспроизводство (замещение) объекта оценки (стр. 38), в качестве объекта аналога выбрана стоимость замещения многоквартирного жилого дома, в тоже время объектом оценки является здание, основное назначение которого лечебно-профилактическое – бальнеотерапия, жилые помещения в котором ранее предназначались для временного проживания отдыхающих, проходящих водолечение, площадь нежилых помещений в данном здании составляет 1388,9 кв.м., в том числе лечебно-профилактического назначения 1313,5 кв.м., общественного питания 66,3 кв.м., торговли 9,1 кв.м. Соответственно выбранный оценщиком в качестве объекта аналога по сборнику КО-ИНВЕСТ в рамках затратного подхода жилой многоэтажный дом с подвалом (код гпЖЗ.002.001.0486) не может являться прямым аналогом объекта оценки.

– Оценщиком в таблице 10.3.2.1. Внешний износ (стр.54), перепутаны местами значения заработной платы г. Вятские Поляны и г.Киров, а сделанный вывод: Таким образом, в г. Вятские Поляны Кировской области цены на недвижимость на 30% ниже, чем в г. Киров, противоречат данным таблицы

– Оценщиком в таблице № 10.3.3.1. Расчет рыночной стоимости объекта оценки в рамках затратного подхода (стр. 56), произведен расчет здания с учетом НДС в размере 18% (данные 2018 года), в тоже время оценка производится на 01.01.2019. С данной даты НДС в Российской Федерации составляет 20%. Соответственно стоимость здания уменьшена на сумму 2 022 925,53 рубля (Округленно на 2 023 000 рубля).

ГОЛОСОВАЛИ:

По установлению в отношении объекта недвижимости с кадастровым номером 43:41:000037:430 его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.

Поготовко Т.Н. – председатель комиссии – «ПРОТИВ»

Варанкин О.В. – «ПРОТИВ»

Ашихмина Н.А. – «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 43:41:000037:430.

ИТОГИ ГОЛОСОВАНИЯ: решение принято единогласно.

Председатель комиссии:



Т.Н. Поготовко

Секретарь комиссии:



А.В. Думнова