



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

РЕШЕНИЕ

09.12.2020

г. Киров

№ 34

**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
- 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:

Чернова Вера Владимировна, директор Кировского областного государственного бюджетного учреждения «Бюро технической инвентаризации» (далее – КОГБУ «БТИ», Учреждение);

Киселева Анна Сергеевна, начальник отдела КОГБУ «БТИ»;

Шишкина Виктория Вячеславовна – оценщик ООО «Центр независимой экспертизы и оценки»;

Серенков Алексей Викторович – представитель ООО «Баско»;

Бычкова Мария Александровна – оценщик ООО «Консалтинговая компания «Аналитик»;

Метелева Татьяна Леонидовна – оценщик ООО «Консалтинговая компания «Аналитик»;

Татауров Алексей Николаевич – частнопрактикующий оценщик.

ПОВЕСТКА ЗАСЕДАНИЯ:

Рассмотрение заявления ООО «Юкон» от 18.11.2020 об установлении в отношении объекта недвижимости с кадастровым номером 43:38:260352:923 его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.

Заявитель: ООО «Юкон»

Объект недвижимости:

Кадастровый номер	43:38:260352:923
Местонахождение, адрес (при наличии)	Кировская обл., Юрьянский район, с/п Медянское
Вид объекта недвижимости	земельный участок
Площадь (кв. м):	5 565
Сведения о кадастровой стоимости:	8 666 709,42 руб.
Основание подачи заявления	Установление рыночной стоимости в размере 2 207 000 руб., установленной отчетом № 028-1.1/20 от 12.11.2020 по состоянию на 01.01.2019, выполненным Татауровым А.Н., 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 2 члена комиссии: Потапенко А.Ю., Исупов Ю.Г. 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 «Юкон» от 18.11.2020 об установлении в отношении объекта недвижимости с кадастровым номером 43:38:260352:923 его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.

Дата установления кадастровой стоимости объекта недвижимости 01.01.2019.

Выявленные несоответствия в Отчете об оценке №028-1.1/20 от 12.11.2020 законодательству в области оценочной деятельности.

Неверное применение корректировок:

- На стр. 74 Отчета № 028-1.1/20 для объекта аналога № 3, который реализуется посредством аукциона применена корректировка на торг в размере 17,1%. Данный земельный участок предлагается на открытом аукционе с начальной ценой 2 136 000 руб. и величиной повышения начальной цены продажи 106 800 руб.

- Не обосновано применяется корректировка на наличие коммуникаций для объекта аналога № 2 (стр. 79 Отчета № 028-1.1/20). В тексте объявления имеются данные о наличии электричества.

- После внесения необходимых корректировок в цены объектов аналогов, полученные результаты согласовываются для выведения стоимости в рамках сравнительного подхода. Как правило, это проводится путем взвешивания с применением удельных весовых коэффициентов, которые определяются обратно пропорционально

удельных весовых коэффициентов, которые определяются обратно пропорционально величине общей валовой коррекции. При расчете стоимости объектов оценки оценщик не согласовывает скорректированные цены объектов аналогов, а принимает в среднем размере. Это должно быть обосновано Выборка на начальном этапе (до применения корректировок) и после применения корректировок не однородная. Коэффициент вариации после применения корректировок в отчете № 028-2.1/20 составляет 38,42%.

Арифметическая ошибка в расчетах.

В Отчете № 028-2.1/20 на стр.78-79 неверный расчет скорректированной цены объекта аналога № 2. К базовой скорректированной цене продажи **472,9 руб./кв.м.** прибавляется **132,41 руб./кв.м. (или 28%)** и получается **605,31 руб./кв.м.**

Корректировка на площадь составляет: $472,9 \times 12\% = 56,75$ руб./кв.м.

Корректировка на наличие коммуникаций: $472,9 \times 16\% = 75,66$ руб./кв.м.

Суммарная корректировка составляет $56,75 + 75,66 = 132,41$ руб./кв.м.

Также Оценщик пишет, что был проведен анализ рыночной информации цен предложений земельных участков, аналогичных объектов оценки, выставленных на продажу после даты оценки. В апреле 2020 г. был выставлен на продажу земельный участок, состоящий из 3 объектов (кадастровые номера: 43:38:260352:315, 43:38:260352:316, 43:38:260352:317) за 10 000 000 руб., затем в июле этот же участок продается за 5 180 000 руб. Если посчитать кадастровую стоимость единым земельным участком, как и предлагается в объявлении о продаже, то кадастровая стоимость составит 9 086 896,87 руб., УПКС 243,62 руб./кв.м. из-за эффекта масштаба и избыточной площади. Анализ зависимости стоимости земельного участка от его общей площади показал, что стоимость участка свыше 6 000 кв.м. практически не изменяется, так как является невостребованной.

ВЫСТУПИЛИ:

1. Варанкин Олег Владимирович, Пленкин Андрей Николаевич

Для объекта аналога № 3, который реализуется посредством аукциона применена корректировка на торг в размере 17,1%. Применение указанной корректировки является неверным.

2. Татауров Алексей Николаевич. Согласен, что корректировка на торг применена необоснованно.

ГОЛОСОВАЛИ:

По установлению в отношении объекта недвижимости с кадастровым номером 43:38:260352:924 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»

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 43:38:260352:924.

Председатель комиссии:



Т.Н. Поготовко

Секретарь комиссии:



Н.А. Быкова