



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

**РЕШЕНИЕ**

09.12.2020

г. Киров

№ 35

**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:

1. Рассмотрение заявления ООО «Юкон» от 18.11.2020 об установлении 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.

**Заявитель:** ООО «Юкон».

**Объект недвижимости:**

Кадастровый номер	43:38:260352:924
Местонахождение, адрес (при наличии)	Кировская обл., Юрьянский район, с/п Медянское
Вид объекта недвижимости	земельный участок
Площадь (кв. м):	1470
Сведения о кадастровой стоимости:	2 289 319,47 руб.
Основание подачи заявления	Установление рыночной стоимости в размере 634 400 руб., установленной отчетом № 028-2.1/20 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 43:38:260352:924 его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.

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

**Выявленные несоответствия в Отчете об оценке № 028-2.1/20 от 12.11.2020 законодательству в области оценочной деятельности.**

Неверное применение корректировок:

- На стр. 74 Отчета № 028-2.1/20 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 № 028-2.1/20). 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

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 № 028-1.1/20 составляет 39,31%.

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 43:38:260352:923 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 43:38:260352:923.

Председатель комиссии:



Т.Н. Поготовко

Секретарь комиссии:



Н.А. Быкова