



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

РЕШЕНИЕ

23.12.2020

г. Киров

№ 44

**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 комиссий, не являющиеся членами комиссии:

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

Казакова Екатерина Сергеевна, специалист КОГБУ «БТИ»;

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

Лактин Кирилл Вадимович - оценщик ООО Центр комплексной оценки «Независимая экспертиза».

ПОВЕСТКА ЗАСЕДАНИЯ:

Рассмотрение заявления ООО «Промагропроект+» от 07.12.2020 об установлении в отношении объекта недвижимости с кадастровым номером 43:40:000367:29342 его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.

Заявитель: ООО «Промагропроект+»

Объект недвижимости ООО «Промагропроект+»

Кадастровый номер	43:40:000367:29342
Местонахождение, адрес (при наличии)	Кировская обл., г. Киров, ул. Чапаева, д.11, пом.1007
Вид объекта недвижимости	нежилое помещение
Площадь (кв. м):	233,2
Сведения о кадастровой стоимости:	7 643 430,83руб.
Основание подачи заявления	Установление рыночной стоимости в размере 4 004 000 руб., установленной отчетом № 280 ОРС от 25.11.2020 по состоянию на 01.01.2019, выполненным ООО «Оценочно-консультативный центр», оценщик Пленкина И.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.

Рассмотрение заявления ООО «Промагропроект+» от 07.12.2020 об установлении в отношении объекта недвижимости с кадастровым номером 43:40:000367:29342 его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.

Дата установления кадастровой стоимости объекта недвижимости 01.01.2019.

Членом комиссии Пленкиным А.Н. заявлен самоотвод.

Выявленные несоответствия в Отчете об оценке № 280 ОРС от 23.11.2020 законодательству в области оценочной деятельности:

1. Неверное введение / отсутствие корректировок

- В рамках доходного подхода физическое состояние объекта аналога № 2 указано как хорошее, объект расположен по адресу: г. Киров, ул. Московская, д. 12, год постройки здания – 1958.

Одним из наиболее распространённых методов оценки физического износа зданий является метод хронологического возраста

Также физический износ зданий может быть рассчитан на основании метода эффективного возраста.

По данным отчета можно сделать вывод, что объект оценки находится в хорошем состоянии, а объект-аналог № 2 при расчете одним методом в неудовлетворительном, а

другим в удовлетворительном. Таким образом, к объекту аналогу № 2 необходимо применить повышающую корректировку хотя бы в минимальном размере $20\%=(1,20-1)*100\%$, т.е. как в удовлетворительном состоянии.

2. Неверный учёт характеристик объектов аналогов.

В рамках доходного подхода площадь аналога № 3 (стр.101-102 Отчета) в расчетах принимается равной 328,50 руб./кв. м., и расположенного на 1-м этаже, однако в объявлении указано, что сдаваемая площадь 328,5 кв. м. плюсом идет подвал 154 кв. м., цена аренды за все помещения с подвалом (стр.116 Отчета). Площадь объекта аналога составляет 482,5 кв. м. (328,5 кв.м.+154 кв. м.)

Таким образом, неверное введение / отсутствие корректировок, неверный учёт характеристик объектов аналогов нарушает требования к содержанию Отчёта об оценке, установленные ст. 11 Закона об оценке и п. 5 ФСО № 3.

3. Нарушение принципа проверяемости при определении стоимости объектов оценки

В соответствии с п. 25 ФСО № 7 при оценке недвижимости Оценщик должен основываться на принципах существенности, обоснованности, однозначности, проверяемости и достаточности. В соответствии с п. 11 ФСО № 3 «В тексте отчета об оценке должны присутствовать ссылки на источники информации либо копии материалов и распечаток, используемых в отчете, позволяющие делать выводы об источнике получения соответствующей информации и дате ее подготовки. В случае, если информация при опубликовании на сайте в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" не обеспечена свободным доступом на дату проведения оценки или после даты проведения оценки либо в будущем возможно изменение этой информации или адреса страницы, на которой она опубликована, либо используется информация, опубликованная не в общедоступном печатном издании, то к отчету об оценке должны быть приложены копии соответствующих материалов».

Отсутствует копия объявления объекта аналога № 3, в расчетах указана площадь объекта аналога 507,6 кв. м., цена предложения 14 500 000 руб., адрес: г. Киров, ул. Андрея Упита, д.11. (стр.82,84,86 Отчета) В приложенной копии объявления аналога №3 цена продажи 5 999 999 руб., площадь 200 кв. м., адрес: г. Киров, ул. Андрея Упита, д. 13, что не позволяет проверить дату актуальности объявления и характеристики объекта аналога, используемые при определении стоимости объектов оценки (стр.113-114 Отчета)

ВЫСТУПИЛИ:

1. Пленкин Андрей Николаевич. Стоимости объектов аналогов на юго-западе Кирова зачастую превышает стоимость аналогичных объектов в центре. Корректировка применена только к объекту аналогу ул. Казанская, т.к. это центр административного района, а корректировки объектов аналогов №№ 1,2,3 не нужно делать. По аналогу № 4 – не реализуется с торгов, реализуется банком, по рыночной стоимости.

В рамках доходного подхода аналог № 2 (ул. Московская, д. 12), объект достаточно ценный. Состояние отделки корректное, помещение в хорошем состоянии.

По аналог № 3 в доходном подходе (ул. Пятницкая), согласен, что указана неверно площадь, необходима корректировка на подвал. Надо доработать отчет.

ГОЛОСОВАЛИ

По установлению в отношении объекта недвижимости с кадастровым номером 43:40:000367:29342 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»

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 кадастровым номером 43:40:000367:29342.

Председатель комиссии:



Т.Н. Поготовко

Секретарь комиссии:



Н.А. Быкова