



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

РЕШЕНИЕ

23.12.2020

г. Киров

№ 45

**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);

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 Климова Евгения Львовича от 07.12.2020 об установлении в отношении объекта недвижимости с кадастровым номером 43:19:310110:391 его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.

Заявитель: Климов Евгений Львович

Объект недвижимости Климова Евгения Львовича

Кадастровый номер	43:19:310110:391
Местонахождение, адрес (при наличии)	Кировская обл., пгт. Нагорск, ул. Советская, д.66, пом.1002
Вид объекта недвижимости	нежилое помещение
Площадь (кв. м):	413,2
Сведения о кадастровой стоимости:	4 384 746,18 руб.
Основание подачи заявления	Установление рыночной стоимости в размере 1 104 000 руб., установленной отчетом: № 972 ОРС от 16.11.2020 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 Климова Евгения Львовича от 07.12.2020 об установлении в отношении объекта недвижимости с кадастровым номером 43:19:310110:391 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 № 972 ОРС от 16.11.2020 законодательству в области оценочной деятельности

1.Отсутствие чётких критериев отбора объектов аналогов, необоснованный отказ от использования объектов в качестве объектов аналогов

1. Отбор объектов аналогов помещения

В рамках анализа рынка Оценщик приводит 20 предложений к продаже (стр. 51-53 Отчёта). После исключения из выборки объектов, которые не попадают в доверительный интервал, сформированный как критерий отбора объектов аналогов осталось 8 предложения к продаже объектов недвижимости (стр. 96-97 Отчёта).

В качестве объектов аналогов выбраны объекты №№ 1,6,8. оценщик указывает, что выбрал данные объекты как наиболее сопоставимые с объектом оценки по основным критериям: местоположение, назначение, площадь, наличие доли ЗУ (стр. 98 Отчёта). Чёткое формирование параметров отбора таких критериев как местоположение и площадь отсутствует. Учреждением проведён анализ обоснованности отказа от объектов недвижимости, которые попали в доверительный интервал. Так объект № 4, от

использования которого в качестве объектов аналога Оценщик отказался, набрал 5 знаков «+», обозначающих сопоставимость с объектом оценки, в то время как объекты №№6,8, которые Оценщик использует в качестве объектов аналогов, как наиболее сопоставимые с объектом оценки, имеют по 4 знака «+». Таким образом, по результатам сравнения объект №4 является наиболее сопоставимым с объектом оценки по сравнению с объектами №№ 6,8.

Объекты №№ 5,7 набрали по 4 знака «+», так же, как и объекты №№ 6,8, которые Оценщик использует в качестве объектов аналогов, на основании чего можно сделать вывод, что данные объекты являются одинаково сопоставимыми с объектом оценки, и нет основания отказываться от использования в качестве аналогов объектов №№ 5,7.

На основании вышеизложенного у Оценщика нет оснований отказываться от объектов №№ 4,5,7 при определении рыночной стоимости объекта оценки.

2. Отбор объектов аналогов Земельного участка.

В рамках анализа рынка Оценщик приводит 7 предложений к продаже земельных участков (стр. 55 Отчёта). После исключения из выборки объектов, которые не попадают в доверительный интервал, сформированный как критерий отбора объектов аналогов, осталось 4 предложения к продаже объектов недвижимости (стр. 79 Отчёта).

В качестве объектов аналогов выбраны объекты №№ 1,3,4. Оценщик указывает, что выбрал данные объекты как наиболее сопоставимые с объектом оценки по основным критериям: местоположение, категория, вариант разрешенного использования ЗУ, площадь (стр. 79 Отчёта). Оценщик отказывается от использования в качестве объекта аналога объекта № 2, аргументируя это тем, что данный земельный участок с кадастровым номером 43:44:310175:76 снят с учета. То, что объект недвижимости снят с учёта на текущую дату (дату составления Отчёта – 16.11.2020) не является основанием для отказа от использования данного объекта в качестве объекта аналога, поскольку на дату предложения 30.05.2018 объект состоял на учёт в ЕГРН.

2. Неверное определение статуса населённого пункта.

При определении рыночной стоимости объекта оценки (стр. 100-101 Отчёта) и земельного участка, на котором расположен объект оценки (стр. 83-84 Отчёта), Оценщик определяет пгт. Нагорск, как центр сельскохозяйственного района, в результате чего к объектам аналогам №№ 2,3 при определении рыночной стоимости помещения (стр. 103 Отчёта) применяется понижающая корректировка в размере 17%, а к объектам аналогам №№1,2 при определении рыночной стоимости земельного участка (стр. 85 Отчёта) 15%.

При этом при описании местоположения объекта оценки, Оценщик указывает, что в Нагорском районе преобладает *лесоперерабатывающей сектор экономики* (стр. 32 Отчёта). Данные приведённые в Отчёте противоречат выводам Оценщика о том, что Нагорский район является сельскохозяйственным районом. Кроме того, на сайте Нагорского муниципального района в разделе экономика имеется информация о состоянии промышленности и сельского хозяйства на дату оценки.

Оборот промышленного производства по итогам 2018 г. в Нагорском районе составил 1 415,3 млн. рублей, в то время как оборот сельскохозяйственного производства 403 72,0 тыс. руб. На основании приведённых данных можно сделать вывод, что в Нагорском районе промышленное производство значительно преобладает над сельским хозяйством, а, следовательно, Нагорский район имеет статус промышленного района.

3. Неверное введение корректировок

1. Применение корректировки на этаж расположения для здания

При определении рыночной стоимости помещения Оценщик применяет корректировку на этаж расположения помещения для здания (стр. 101-103 Отчёта). Величина корректировки по данному фактору определена по данным «Справочника Оценщика недвижимости – 2018. Офисно-торговая 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. 215-219

По данным Справочника Оценщика недвижимости (стр. 215 справочника) из описательной части по элементу сравнения – этаж расположения следует, что данный фактор является ценообразующим для встроенных помещений.

На основании вышеизложенного, для отдельно стоящих зданий этаж расположения встроенных помещений в здании не является ценообразующим фактором и не должен учитываться при определении рыночной стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода. Таким образом, для объекта аналога № 2, который представляет собой отдельностоящее здание, не следует вводить корректировку на этаж расположения помещений.

2. Отсутствие корректировки на площадь земельного участка

При описании корректировок по второй группе элементов сравнения Оценщик ссылается на Справочник оценщика недвижимости-2018. Земельные участки. Часть II. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации. Нижний Новгород, 2018 г.» под ред. Л. А. Лейфера и отказывается от применения корректировки на площадь, указывая, что объект оценки и объекты аналоги относятся к группе площади менее 1 га (стр. 84-85 отчёта).

По данным, приведённым в отчете можно сделать вывод, что объект оценки и объекты аналоги №№ 1,2 относятся к одной группе площади – 0,1-0,5 га, а объект аналог № 3 относится к группе площади – <0,1. На основании вышеизложенного для объекта аналога требуется введение понижающей корректировки на площадь в размере $26\%=(0,74-1)*100\%$ со знаком «минус».

ВЫСТУПИЛИ:

1. Пленкин Андрей Николаевич. Действительно третий аналог подобран не верно. То, что пгт Нагорск имеет статус промышленного района можно сказать с большой натяжкой. Отчет требует доработки.

ГОЛОСОВАЛИ

По установлению в отношении объекта недвижимости с кадастровым номером 43:19:310110:391 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 43:19:310110:391.

Председатель комиссии:

Т.Н. Поготовко

Секретарь комиссии:

Н.А. Быкова