



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

РЕШЕНИЕ

25.08.2020

г. Киров

№ 8

**заседания 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:

- ВАРАНКИН Олег Владимирович, член экспертного совета регионального совета по оценочной деятельности при Союзе «Вятская торгово-промышленная палата»
- ПОПОВ Владислав Леонидович, уполномоченный по защите прав предпринимателей в Кировской области
- ИСУПОВ Юрий Геннадьевич, старший вице – президент Союза «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);

Новокшонова Марина Владимировна, начальник отдела КОГБУ «БТИ»;

Погудина Анжела Павловна, оценщик КОГБУ «БТИ»;

Андреева Ольга Олеговна, представитель ИФНС по г. Кирову;

Дудин Владимир Геннадьевич, начальник отдела земельных отношений департамента муниципальной собственности администрации города Кирова;

Ашихмина Наталья Александровна, общественный помощник в сфере земельно-имущественных отношений и кадастровых работ уполномоченного по защите прав предпринимателей в Кировской области;

Ядыкина Татьяна Валентиновна, генеральный директор ООО «Лантана»;

Обухова Анна Владимировна, юрисконсульт ООО «Лантана»;

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

ПОВЕСТКА ЗАСЕДАНИЯ:

Рассмотрение заявления ООО «Лантана» от 05.08.2020 об установлении в отношении объекта недвижимости с кадастровым номером 43:40:000459:2455, его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.

Заявитель:

ООО «Лантана», адрес: Кировская обл., г. Киров, ул. Ленина, д. 205, этаж 3, помещение 7, ОГРН – 1184350015673.

Объект недвижимости ООО «Лантана»:

Кадастровый номер	43:40:000459:2455
Местонахождение, адрес (при наличии)	г. Киров, ул. Ленина, д.205
Вид объекта недвижимости	нежилое здание
Площадь (кв. м):	1482,5
Сведения о кадастровой стоимости:	32 683 736,09 руб.
Основание подачи заявления о пересмотре кадастровой стоимости:	Установление рыночной стоимости в размере 5 894 000 руб., установленной отчетом: № 20200308-и от 20.07.2020 (далее – Отчет) по состоянию на 01.01.2019, выполненным ООО Центр Комплексной Оценки «Независимая экспертиза», оценщик Лактин К.В., является членом СРО

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).

ВЫСТУПИЛИ:

Поготовко Т.Н. объявила заседание комиссии открытым. Отсутствуют два члена комиссии: Русинов В. А., Потапенко А. Ю. Заседание комиссии является правомочным, так как присутствуют не менее половины членов комиссии (кворум имеется).

В адрес муниципального образования город Киров 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 «Лантана» от 05.08.2020 об установлении в отношении объекта недвижимости нежилого здания с кадастровым номером 43:40:000459:2455 его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.

Дата определения кадастровой стоимости объектов недвижимости 01.01.2019.

В результате рассмотрения заявления комиссией установлено, что аналоги, используемые при проведении оценки, подобраны оценщиком не корректно:

- выборка объектов аналогов, используемых для определения стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода, не отвечает требованиям статистической однородности (коэффициент вариации превышает 33%) (страница 40, 69-76 Отчета);

- в рамках отчета об оценке рыночной стоимости недвижимого имущества, объект недвижимости с кадастровым номером 43:40:000459:2455 магазин непродовольственных

товаров был отнесен к сегменту коммерческой недвижимости, объекты торгово – складского назначения. При определении величины арендной ставки в рамках доходного подхода, Оценщик использовал объекты аналоги складского назначения, что не соответствует сегменту объекта оценки, установленному Оценщиком, без введения корректировок на вид использования (страницы 77-88 Отчета).

Таким образом, содержание отчета об оценке рыночной стоимости, приложенного к заявлению об оспаривании, не соответствует требованиям, установленным ст. 11 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (далее № 135-ФЗ), не соответствует требованиям к составлению и содержанию отчета об оценке, требованиям к информации, используемой в отчете об оценке, а также требованиям к проведению оценки недвижимости, установленным п. 22 Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года № 611, п. 5 Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО N 3)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 N 299.

ГОЛОСОВАЛИ:

По установлению в отношении объекта недвижимости – нежилого здания с кадастровым номером 43:40:000459:2455, расположенного по адресу: г. Киров, ул. Ленина, д.205, его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.

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

Варанкин О.В. – «ПРОТИВ»

Попов В.Л. – «ПРОТИВ»

Исупов Ю.Г. – «ПРОТИВ»

Пленкин А.Н. – «ПРОТИВ»

РЕШИЛИ: В соответствии со статьей ст. 11 № 135-ФЗ, ст. 22 № 237-ФЗ 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 43:40:000459:2455, расположенного по адресу: г. Киров, ул. Ленина, д.205.

ИТОГИ ГОЛОСОВАНИЯ: решение принято единогласно.

Председатель комиссии:



Т.Н. Поготовко

Секретарь комиссии:



Н.А. Быкова