



МИНИСТЕРСТВО ИМУЩЕСТВЕННЫХ ОТНОШЕНИЙ И ИНВЕСТИЦИОННОЙ ПОЛИТИКИ КИРОВСКОЙ ОБЛАСТИ

ПРОТОКОЛ

23.12.2020

10 - 00 ч (время московское)
г. Киров

№ 12

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:
- 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:

1. Рассмотрение заявления ООО «АЗС-Олимпийский» от 01.12.2020 об установлении в отношении объекта недвижимости с кадастровым номером 43:14:330110:2 его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.

2. Рассмотрение заявления ООО «Инвестиционно-строительный центр» от 01.12.2020 об установлении в отношении объекта недвижимости с кадастровым номером 43:40:000394:358 его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.

3. Рассмотрение заявления ООО «Фирма «Ивановская» от 04.12.2020 об установлении в отношении объекта недвижимости с кадастровым номером 43:40:000390:114 его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.

4. 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.

5. 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.

6. Рассмотрение заявления Занчурина Альберта Салихзяновича от 07.12.2020 об установлении в отношении объекта недвижимости с кадастровым номером 43:40:000273:340 его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.

7. Рассмотрение заявления Чепурных Асии Ярулловны от 07.12.2020 об установлении в отношении объекта недвижимости с кадастровым номером 43:28:310122:234 его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.

8. Рассмотрение заявления Шитова Александра Анатольевича от 07.12.2020 об установлении в отношении объекта недвижимости с кадастровым номером 43:03:460703:3 его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.

9. Рассмотрение заявления АО «Кировкнига» от 08.12.2020 об установлении в отношении объекта недвижимости с кадастровым номером 40:000370:1082 его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.

10. Рассмотрение заявлений АО «Моторавто» от 10.12.2020 об установлении в отношении объектов недвижимости с кадастровыми номерами: 43:40:000135:211, 43:40:000135:210 их рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена их кадастровая стоимость.

11. Рассмотрение заявления ООО «Автомотор» от 10.12.2020 об установлении в отношении объекта недвижимости с кадастровым номером 43:40:000135:209, его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.

12. Рассмотрение заявлений Долганова Константина Леонидовича от 10.12.2020 об установлении в отношении объектов недвижимости с кадастровыми номерами: 43:40:000218:24, 43:40:000218:22, их рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена их кадастровая стоимость.

Заявители:

1. ООО «АЗС-Олимпийский».
2. ООО «Инвестиционно-строительный центр
3. ООО «Фирма «Ивановская»
4. ООО «Промагропроект+»
5. Климов Евгений Львович
6. Занчурин Альберт Салихзянович
7. Чепурных Асия Ярулловна
8. Шитов Александр Анатольевич
9. АО «Кировкнига»
10. АО «Моторавто»
11. ООО «Автомотор»
12. Долганов Константин Леонидович

Объекты недвижимости:**1. ООО «АЗС-Олимпийский»**

Кадастровый номер	43:14:330110:2
Местонахождение, адрес (при наличии)	Кировская обл., Куменский район
Вид объекта недвижимости	земельный участок
Площадь (кв. м):	5 403
Сведения о кадастровой стоимости:	7 012 014,23 руб.
Основание подачи заявления	Установление рыночной стоимости в размере 2 023 000 руб., установленной отчетом № 368/1 ОРС от 20.11.2020 по состоянию на 01.01.2019, выполненным ООО «Оценочно-консультативный центр», оценщик Пленкина И.Н. ,является членом РОО

2. ООО «Инвестиционно-строительный центр»

Кадастровый номер	43:40:000394:358
Местонахождение, адрес (при наличии)	Кировская обл., г. Киров, Октябрьский проспект, д.104, пом.1003
Вид объекта недвижимости	нежилое помещение.
Площадь (кв. м):	741,8
Сведения о кадастровой стоимости:	19 363 935,24 руб.
Основание подачи заявления	Установление рыночной стоимости в размере 15 450 000 руб., установленной отчетом № 891/1 ОРС от 23.11.2020 по состоянию на 01.01.2019, выполненным ООО «Оценочно-консультативный центр», оценщик Пленкина И.Н. ,является членом РОО

3. ООО «Фирма «Ивановская»

Кадастровый номер	43:40:000390:114
Местонахождение, адрес (при наличии)	Кировская обл., г. Киров, ул. Милицейская, д. 29
Вид объекта недвижимости	нежилое здание
Площадь (кв. м):	673
Сведения о кадастровой стоимости:	20 821 211,89 руб.
Основание подачи заявления	Установление рыночной стоимости в размере 15 711 000 руб., установленной отчетом № 7049и от 23.11.2020 по состоянию на 01.01.2019, выполненным Шишкиной В.В., является членом РОО

4.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

5. Климов Евгений Львович

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

6. Занчурин Альберт Салихзянович

Кадастровый номер	43:40:000273:340
Местонахождение, адрес (при наличии)	г. Киров, ул. Преображенская, д.65
Вид объекта недвижимости	нежилое здание
Площадь (кв. м):	3 796,0
Сведения о кадастровой стоимости:	106 199 592,75 руб.
Основание подачи заявления	Установление рыночной стоимости в размере 81 053 000 руб., установленной отчетом: № 275 ОРС от 17.11.2020 по состоянию на 01.01.2019, выполненным ООО «Оценочно-консультативный центр», оценщик Пленкина И.Н., является членом РОО

7. Чепурных Асия Ярулловна

Кадастровый номер	43:28:310122:234
Местонахождение, адрес (при наличии)	Кировская обл., Санчурский район, пгт. Санчурск, ул. Карла Либкнехта, д.3, пом.1003
Вид объекта недвижимости	нежилое помещеие
Площадь (кв. м):	416,3
Сведения о кадастровой стоимости:	2 170 910,62 руб.
Основание подачи заявления	Установление рыночной стоимости в размере 788 000 руб., установленной отчетом: № 271/1 ОРС от 30.10.2020 по состоянию на 01.01.2020, выполненным ООО «Оценочно-консультативный центр», оценщик Пленкина И.Н., является членом РОО

8. Шитов Александр Анатольевич

Кадастровый номер	43:03:460703:3
Местонахождение, адрес (при наличии)	Кировская обл., Белохолуницкий район, Белохолуницкое городское поселение

Вид объекта недвижимости	земельный участок
Площадь (кв. м):	2 529 кв.м.
Сведения о кадастровой стоимости:	3 282 136,59
Основание подачи заявления	Установление рыночной стоимости в размере 1 044 000 руб., установленной отчетом: № 379 ОРС от 20.11.2020 по состоянию на 01.01.2020, выполненным ООО «Оценочно-консультативный центр», оценщик Пленкина И.Н., является членом РОО

9. АО «Кировкнига»

Кадастровый номер	43:40:000370:1082
Местонахождение, адрес (при наличии)	г. Киров, ул. Ивана Попова, д.1а
Вид объекта недвижимости	нежилое здание
Площадь (кв. м):	2 381,0
Сведения о кадастровой стоимости:	73 936 924,04
Основание подачи заявления	Установление рыночной стоимости в размере 42 580 000 руб., установленной отчетом № 20200547 от 26.11.2020 по состоянию на 01.01.2019, выполненным ООО Центр комплексной оценки «Независимая экспертиза», оценщик Кузнецов Р.И., является членом СРО

10. АО «Моторавто»

Объект № 1

Кадастровый номер	43:40:000135:210
Местонахождение, адрес (при наличии)	г. Киров, ул. Московская, д.106, 106а
Вид объекта недвижимости	нежилое здание
Площадь (кв. м):	2 841,1
Сведения о кадастровой стоимости:	59 114 456,59
Основание подачи заявления	Установление рыночной стоимости в размере 34 779 000 руб., установленной отчетом № 20201221 от 04.12.2020 по состоянию на 01.01.2019, выполненным ООО Центр комплексной оценки «Независимая экспертиза», оценщик Кузнецов Р.И., является членом СРО

Объект № 2

Кадастровый номер	43:40:000135:211
Местонахождение, адрес (при наличии)	г. Киров, ул. Московская, д.106А
Вид объекта недвижимости	нежилое здание
Площадь (кв. м):	4 154,4
Сведения о кадастровой стоимости:	78 448 407,37
Основание подачи заявления	Установление рыночной стоимости в размере 46 350 000 руб., установленной отчетом № 20201222 от 04.12.2020 по состоянию на 01.01.2019, выполненным ООО Центр комплексной оценки «Независимая экспертиза», оценщик Кузнецов Р.И., является членом СРО

11. ООО «Автомотор»

Кадастровый номер	43:40:000135:209
Местонахождение, адрес (при наличии)	г. Киров, ул. Московская, д.106/1
Вид объекта недвижимости	нежилое здание

Площадь (кв. м):	2 201,7
Сведения о кадастровой стоимости:	45 810 530,81
Основание подачи заявления	Установление рыночной стоимости в размере 23 217 000 руб., установленной отчетом № 20201220 от 04.12.2020 по состоянию на 01.01.2019, выполненным ООО Центр комплексной оценки «Независимая экспертиза», оценщик Кузнецов Р.И., является членом СРО

12. Долганов Константин Леонидович
Объект № 1

Кадастровый номер	43:40:000218:22
Местонахождение, адрес (при наличии)	г. Киров, ул. Профсоюзная, д.11
Вид объекта недвижимости	нежилое здание
Площадь (кв. м):	1 894,3
Сведения о кадастровой стоимости:	58 823 483,92
Основание подачи заявления	Установление рыночной стоимости в размере 38 939 000 руб., установленной отчетом № 20201187 от 19.11.2020 по состоянию на 01.01.2019, выполненным ООО Центр комплексной оценки «Независимая экспертиза», оценщик Лактин К.В., является членом СРО

Объект № 2

Кадастровый номер	43:40:000218:24
Местонахождение, адрес (при наличии)	г. Киров, ул. Профсоюзная, д.11
Вид объекта недвижимости	нежилое здание
Площадь (кв. м):	1 115
Сведения о кадастровой стоимости:	37 869 966,15
Основание подачи заявления	Установление рыночной стоимости в размере 22 729 000 руб., установленной отчетом № 20201186 от 19.11.2020 по состоянию на 01.01.2019, выполненным ООО Центр комплексной оценки «Независимая экспертиза», оценщик Лактин К.В., является членом СРО

Заявления поданы по основанию установления в отношении объектов недвижимости их рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена их кадастровая стоимость.

Заявителями 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 муниципальных образований, направлена информация о поступлении в комиссию заявлений об установлении в отношении объектов недвижимости их рыночной стоимости. В адрес комиссии возражений от администраций муниципальных образований не поступало.

Вопрос № 1. Рассмотрение заявления ООО «АЗС-Олимпийский» от 01.12.02020 об установлении в отношении объекта недвижимости с кадастровым номером 43:14:330110:2

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.

Слушали пояснения представителей КОГБУ «БТИ»:

Отчет об оценке № 368/1 ОРС от 20.11.2020 г. был предоставлен взамен отчёта об оценке № 368 ОРС от 11.06.2020 г. В отчёте об оценке № 368/1 ОРС от 20.11.2020 г. были учтены несоответствия законодательству в области оценочной деятельности, выявленные по результатам анализа отчёта об оценке № 368 ОРС от 11.06.2020 г.

По результатам анализа Отчёта № 368/1 ОРС от 20.11.2020 г. несоответствий законодательству в области оценочной деятельности не выявлено.

ВЫСТУПИЛИ:

1. Варанкин Олег Владимирович, Ашихмина Наталья Александровна.

Замечаний к отчету не имеется.

ГОЛОСОВАЛИ:

По установлению в отношении объекта недвижимости с кадастровым номером 43:14:330110:2 его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.

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

Русинов В.А. – «ЗА»

Варанкин О.В. – «ЗА»

Ашихмина Н.А. – «ЗА»

РЕШИЛИ: Определить кадастровую стоимость недвижимости с кадастровым номером 43:14:330110:2 в размере его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость, в размере 2 023 000 руб.

Вопрос № 2. Рассмотрение заявления ООО «Инвестиционно-строительный центр» от 01.12.2020 об установлении в отношении объекта недвижимости с кадастровым номером 43:40:000394:358 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.

Слушали пояснения представителей КОГБУ «БТИ»:

1. Определение кадастровой стоимости объекта оценки.

Кадастровая стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером 43:40:000394:358 определена Учреждением при проведении государственной кадастровой оценки (далее – ГКО) 2019 года.

Применение методов массовой оценки в рамках ГКО предполагает определение кадастровой стоимости путем группирования объектов недвижимости, которое включает в себя функциональную группировку по видам использования и группировку по территории.

Объект недвижимости с кадастровым номером 43:40:000394:358 расположен в территориальной зоне «Центр» города Кирова (I).

Относительно группировки по виду использования для указанного объекта недвижимости определена функциональная группа «Кафе до 750 кв. м (75 человек), кафетерии, столовые, кухни, кухни - столовые до 750 кв. м (75 человек)», оценочная группа «Общественное питание», на основании сведений ЕГРН, поступивших в Перечне объектов оценки.

Для определения кадастровой стоимости объектов, входящих в оценочную группу «Общественное питание», был использован сравнительный подход, метод типового (эталонного) объекта с использованием метода сравнительного анализа сделок (продаж) с применением корректировки на вид использования.

По итогам проведенного анализа указанной оценочной группы были определены следующие основные ценообразующие факторы:

Ценообразующие факторы	Значение ЦФ
------------------------	-------------

Местоположение (в пределах города)	Центр
Общая площадь (фактор масштаба)	741,8
Тип объекта (встроенное помещение, отдельностоящее здание)	Встроенное помещение
Физическое (техническое) состояние здания	1973 год постройки, удовлетворительное
Этаж расположения (для встроенных помещений)	1 этаж, подвал
Конструктивные характеристики (материал стен, класс конструктивной системы (КС), группа капитальности)	Кирпичные, КС-1, группа капитальности II

Базой для определения кадастровой стоимости указанного объекта недвижимости, которая легла в основу определения стоимости эталонного объекта, стало среднее значение УПКС оценочных групп № 8 и 12 «Торговля» и «Офис» в территориальной зоне «Центр» территориальной группы населённых пунктов ГНП-1-1, что соответствует местоположению объекта оценки с применением корректировка на вид использования выполненной на основании данных Справочника Оценщика недвижимости – 2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Лейфер Л.А, Крайникова Т.В. – Н.Новгород: Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, 2018. – 264 таблица 159.

В дальнейшем стоимость конкретного объекта недвижимости определялась путем внесения корректировок на отличия от типового эталонного объекта.

По итогам проведенного расчета кадастровая стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером 43:40:000394:358 составила 19 363 935,24 рублей (удельный показатель кадастровой стоимости (далее - УПКС) 26 103,98 руб./кв. м.

2. Выявленные несоответствия в Отчете об оценке № 891/1 ОРС от 23.11.2020 законодательству в области оценочной деятельности:

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

В рамках анализа рынка Оценщик приводит 26 предложений к продаже (стр. 53-58 Отчёта). После исключения из выборки объектов, которые не попадают в доверительный интервал, сформированный как критерий отбора объектов аналогов осталось 10 предложений к продаже объектов недвижимости (стр. 79-80 Отчёта) и 6 предложений к аренде (стр. 92-93 Отчёта). Как было указано выше, чёткое формирование параметров отбора таких критериев как местоположение и площадь отсутствует. Так в рамках сравнительного подхода по принципу несоответствия по местоположению Оценщик отказывается от объекта № 3, расположенному на ул. Ленина (перекрёсток ул. Ленина и ул. Московская), и объекта № 10, расположенному по адресу Кировская обл., г. Киров, Октябрьский пр-т, д. 157. Местоположение объектов, которые были выбраны в качестве объектов аналогов как наиболее сопоставимые по фактору местоположение фактически не является наиболее сопоставимым по сравнению с местоположением объектов №№ 3, 10

Использование в качестве объектов аналогов объектов, не соответствующих виду использования объекта оценки.

Объект оценки представляет собой помещение кафе. В качестве объектов аналогов Оценщик использует помещения офисно-торгового / свободного назначения. Кроме того, в тексте объявления объекта аналога № 4, используемого при определении величины арендной ставки, указано, что объект возможно использовать только под офис (стр. 115 Отчёта)

Согласно данным «Справочника Оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», Нижний Новгород, 2018 г., под ред. Л. А. Лейфера (стр. 264, таблицы 159,160 Справочника) стоимость объекта общественного питания отличается от стоимости офисно-торговых объектов свободного назначения на 14% при продаже и на 15% при аренде объектов недвижимости.

Поскольку предполагаемое использование результатов оценки - оспаривания результатов определения кадастровой стоимости, оценка должна быть проведена в соответствии с видом использования объекта оценки – помещение кафе. В качестве объектов аналогов Оценщик использует объекты офисно-торгового свободного

назначения. На основании вышеизложенного, к объектам аналогам необходимо применить повышающие корректировки в размере 14% в рамках сравнительного подхода и в размере 15% при определении величины арендной ставки в рамках доходного подхода.

Неверный учёт характеристик объектов аналогов.

1. Неверный учёт характеристик объекта аналога № 3 в рамках доходного подхода

При определении величины арендной ставки в рамках доходного подхода Оценщик использует площадь объекта аналога № 3 в размере 328,5 кв. м., расположение помещения – 1 этаж (стр. 100-102 Отчёта). При этом в тексте объявления данного объекта аналога (стр. 115 Отчёта) указано, что в указанную в объявлении стоимость аренды 120 000 руб. входит помещение, площадью 328,5 и подвал площадью 154 кв. м.

Исходя из характеристик, указанных в тексте объявления объекта аналога № 3, при определении величины арендной ставки объекта оценки, должна быть использована площадь объекта 482,5 кв. м. (328,5+154) и расположение в здании – 1 этаж, подвал. В случае использования неверных характеристик объекта аналога Оценщик применят к нему неверные корректировки при сопоставлении с объектом оценки.

Кроме того, при использовании фактической площади объекта аналога № 3 – 482,5 кв.м, удельный показатель ставки аренды для него составит 248,7 руб./кв. м. Доверительный интервал, сформированный Оценщиком как критерий отбора объектов аналогов, при определении величины арендной ставки в рамках доходного подхода составляет 330,29 руб./кв. м. – 391,85 руб./кв. м. (стр. 92 Отчёта). На основании вышеизложенного, объект аналог № 3 не попадает в доверительный интервал и не может быть использован в качестве объекта аналога при заданных критериях отбора.

2. Неверный учёт характеристик объекта аналога № 4 в рамках доходного подхода

При определении величины арендной ставки в рамках доходного подхода Оценщик использует этаж расположения объекта аналога № 4 - подвал (стр. 100-102 Отчёта). По результатам анализа фотографий, приложенных к объявлению объекта аналога №4 (стр. 115 Отчёта, можно сделать вывод, что данный объект расположен в цокольном этаже. Кроме того, по данным открытых источников информации установлено, что в здании, в котором расположен данный объект аналог отсутствуют подземные (подвальные) этажи

На основании вышеизложенного, при определении величины арендной ставки в рамках доходного подхода, необходимо использовать этаж расположения объекта аналога № 4 – цокольный.

3. Неверный учёт характеристик объекта аналога № 1 в рамках сравнительного подхода

При определении стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода Оценщик использует состояние внутренней отделки объекта аналога №1 – типовой косметический ремонт в хорошем состоянии (стр. 85-86 Отчёта). При этом по результатам анализа фотографий, приложенных к объявлению объекта аналога (стр. 112 Отчёта) можно сделать вывод, что объект аналог № 1 не имеет внутренней отделки.

На основании вышеизложенного, при определении стоимости объекта оценки в рамках доходного подхода, необходимо использовать состояние внутренней отделки – без отделки.

Неверное введение корректировок.

1. Неверное введение корректировок на этаж расположения объекта оценки

При определении стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода и величины арендной ставки в рамках доходного подхода Оценщик применяет корректировку на этаж расположения объекта, исходя из того, что 50% площади объекта оценки расположено на первом этаже и 50% площади – в подвале (стр. 84, 97 Отчёта).

Оценщик не учитывает, что по данным экспликации технического паспорта объекта оценки (стр. 126 Отчёта) фактически на первом этаже расположено 482,5 кв. м. – 65% площади объекта оценки, а в подвальном этаже 259,3 кв. м. 35% площади.

2. Использование при внесении корректировок не сопоставимых справочных данных.

При определении стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода и величины арендной ставки в рамках доходного Оценщик использует данные Справочника

Оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», Нижний Новгород, 2018 г., под ред. Л. А. Лейфера. В данном справочнике приложены значения корректировочных коэффициентов по основным элементам сравнения на основании усреднённых по России данных и по группам городов с разной численностью. В рамках Отчета № 891/1 ОРС Оценщик использует корректировочные коэффициенты на основании усреднённых по России данных, только при определении корректировки на этаж расположения в рамках доходного подхода Оценщик использует корректировочные коэффициенты для городов с численностью от 500 тыс. до 1 млн. чел.

Таким образом, при внесении корректировки на этаж расположения в рамках сравнительного и доходного подхода использовались разные справочные данные.

3. Неверное применение корректировки на определение величины операционных расходов

В рамках доходного подхода Оценщик использует величину корректировки на операционные расходы в размере 17,9% на основании данных «Справочника Оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода», Нижний Новгород, 2018 г., под ред. Л. А. Лейфера (стр. 103 Отчёта). По информации, приведённой в вышеуказанном справочнике, величину *операционных расходов необходимо определять от потенциального валового дохода – ПВД* (стр. 52 справочника таблица 13)

В рамках доходного подхода *Оценщик определяет величину корректировки на операционные расходы в размере 17,9% от действительного валового дохода – ДВД* (стр. 104 Отчёта)

Таким образом, неверное введение корректировок нарушает требования к содержанию Отчёта об оценке, установленные ст. 11 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (далее – Закон об оценке, № 135-ФЗ) и п. 5 ФСО № 3. Необоснованное использование в расчетах лишь части доступных Оценщику объектов-аналогов нарушает подпункт «в» пункта 22 Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости ФСО № 7.

ВЫСТУПИЛИ:

1. Пленкин Андрей Николаевич. Согласен не со всеми замечаниями, но недочеты в отчете есть. Необходима доработка отчета.

ГОЛОСОВАЛИ:

По установлению в отношении объекта недвижимости с кадастровым номером 43:40:000394:358 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 43:40:000394:358.

Вопрос № 3. Рассмотрение заявления ООО «Фирма «Ивановская» от 04.12.2020 об установлении в отношении объекта недвижимости с кадастровым номером 43:40:000390:114 его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.

Дата установления кадастровой стоимости объекта недвижимости 01.01.2019.

Слушали пояснения представителей КОГБУ «БТИ» по выявленным несоответствиям в Отчете об оценке № 7049 и законодательству в области оценочной деятельности:

Использование в рамках анализа рынка не рыночные данные и объекты, не соответствующие сегменту рынка объекта оценки.

1. В рамках анализа рынка (стр. 69-71 Отчёта) Оценщик использует объекты (объекты №№ 3 и 10), которые реализуются в рамках процедуры банкротства.

Объект № 10 предлагается к продаже по цене 4 227 835 руб. Данная стоимость используется Оценщиком в рамках анализа рынка для формирования интервала цен в сегменте объекта оценки. При этом в тексте объявления имеется информация, что рыночная стоимость объекта составляет 8 633 000 руб. Таким образом, Оценщик использует стоимость объекта, которая в 2 раза ниже рыночной.

Объект № 3 предлагается к продаже по цене 23 500 000 руб. По информации, опубликованной в Едином федеральном реестре сведений о банкротстве рыночная стоимость объекта составляет 31 330 000 руб. Таким образом, Оценщик использует при анализе рынка стоимость объекта, которая на 25% ниже рыночной.

Стоимость недвижимости при реализации заложенного имущества, либо реализации имущества по процедуре банкротства, не может быть использована в качестве аналогов при определении рыночной стоимости объекта оценки, в том числе для формирования интервала рыночных цен в сегменте рынка объекта оценки, поскольку:

1. Срок экспозиции при проведении аукциона всегда ограничен определенной процедурой;
2. Есть фактор обязательности продажи.

Указанные пункты характерны для ликвидационной стоимости, а не для рыночной (вынужденность продажи и с большой вероятностью не достаточный по времени маркетинг).

Заниженная стоимость объектов искажает диапазон рыночных цен. С учётом не рыночной стоимости данных объектов строиться доверительный интервал, который является одним из критериев отбора объектов аналогов для определения рыночной стоимости объекта оценки.

2. В рамках анализа рынка (стр. 69-71 Отчёта) Оценщик использует объекты (объект № 1), который не соответствует сегменту рынка объекта оценки.

В рамках Отчета об оценке № 7049и (стр. 41 Отчёта) объект оценки был отнесен к сегменту коммерческой недвижимости, в частности к офисно-торговой. По данным объявления о продаже объект № 1, используемый в рамках анализа рынка, является торгово-складским зданием. По сведениям ЕГРН объект № 1 – является складским объектом. Из вышеизложенного следует, что объект № 1 не является объектом офисно - торгового назначения, не соответствует сегменту объекта оценки и не может быть использован для формирования интервала рыночных цен в сегменте рынка объекта оценки.

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

В рамках анализа рынка Оценщик приводит 8 предложений к аренде объектов недвижимости, расположенных в цокольных подвальных этажах (стр. 51-52 Отсчёта). После исключения из выборки объектов, которые не попадают в доверительный интервал, сформированный как критерий отбора объектов аналогов осталось 5 предложений к аренде (стр. 108-109 Отчёта). Как было указано выше, чёткое формирование параметров отбора по критерию местоположение отсутствует. Так по принципу несоответствия по местоположению Оценщик отказывается от объекта №8, расположенному по адресу г. Киров, ул. Стахановская, 16 (адрес объекта уточнён по копии объявления на стр. 142 Отчёта). Местоположение объекта, который используется в качестве объекта аналога № 2 как наиболее сопоставимый по фактору местоположение фактически не является наиболее сопоставимым по сравнению с местоположением объекта № 8.

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.».

Копии объявлений, используемых в качестве объектов аналогов (стр. 76-78, 95-97, 110-112) представлены в нечитаемом виде, не позволяющем проверить дату актуальности объявления и характеристики объектов аналогов, используемые при определении стоимости объектов оценки.

Таким образом, нарушены п. 11 ФСО № 3 и п.25 ФСО № 7.

Использование корректировки на этаж расположения помещений при оценке отдельно стоящего здания.

В рамках сравнительного подхода Оценщик применяет корректировку на этаж расположения помещения при оценке отдельно стоящего здания (стр. 83 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. 215-220 (далее Справочник Оценщика недвижимости).

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.

Отсутствие описание методологии применения корректировок

В рамках сравнительного подхода (стр. 83,85 Отчёта) Оценщик применяет корректировки на этаж расположения и состояние внутренней отделки на основании «соотношения». Описание методологии определения «соотношения», на основании которого определена величина корректировки на этаж расположения и величины внутренней отделки отсутствует.

Неверное округление итоговой величины стоимости объекта оценки.

По правилам округления, если первая из отбрасываемых цифр больше чем 5, то последняя из сохраняемых цифр увеличивается на единицу.

По правилам округления рыночная стоимость объекта оценки в размере 15 711 836 рублей должна быть округлена до 15 712 000 рублей, а не до 15 711 000 рублей, как это приведено в Отчёте № 7049и.

Таким образом, необоснованное использование в расчетах лишь части доступных Оценщику объектов-аналогов нарушает подпункт «в» пункта 22 Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости ФСО № 7.

Использование в рамках анализа рынка не рыночные данные и объекты, не соответствующие сегменту рынка объекта оценки, использование корректировки на этаж расположения помещений при оценке отдельно стоящего здания нарушают требования к содержанию Отчёта об оценке, установленные ст. 11 Закона об оценке и п. 5 ФСО № 3.

Отсутствие описания методологии применения корректировок нарушает п. 25 ФСО №7 в части соответствия принципам существенности, обоснованности, однозначности, проверяемости и достаточности, и не позволяет пользователю отчета об оценке понять логику процесса определения величины корректировок.

Неверное округление итоговой величины стоимости объекта оценки, нарушает п. 14 ФСО № 3, а также требования к содержанию Отчёта об оценке, установленные ст. 11 Закона об оценке и п. 5 ФСО № 3.

ВЫСТУПИЛИ:

1. Шишкина Виктория Вячеславовна.

В законе о банкротстве сказано, что цены, по которым реализуется имущество, должны быть рыночными. На торги объекты выставляются по рыночной стоимости, далее цену регулирует рынок.

По вопросу объекта № 1, используемого в рамках анализа рынка и являющегося торгово-складским зданием. Его убрали из сравнительного подхода, но в рамках анализа рынка он использовался.

По вопросу корректировки на этаж. Произведена корректировка на площадь, все объекты приведены к 1 этажу.

С замечаниями по округлению итоговой величины кадастровой стоимости согласна.

ГОЛОСОВАЛИ

По установлению в отношении объекта недвижимости с кадастровым номером 43:40:000390:114 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 кадастровым номером 43:40:000390:114.

Вопрос № 4. 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.

Слушали пояснения представителей КОГБУ «БТИ» по выявленным несоответствиям в Отчете об оценке № 280 ОРС от 25.11.2020 законодательству в области оценочной деятельности:

Неверное введение / отсутствие корректировок.

- Оценщиком, определявшим рыночную стоимость, местоположение объекта недвижимости с кадастровым номером 43:40:000367:29342 в пределах города определено как «Спальные микрорайоны высотной застройки». По сведениям Учреждения объект оценки находится в территориальной зоне – Центр.

В сравнительном подходе местоположение объектов аналогов № 1, № 2 и № 3 определено как «Спальный район высотной застройки», а объекта налога № 4 определено как «Административный центр». Однако территориально аналоги № 2 и № 3 существенно удалены от района расположения объекта оценки и ближе к окраине основной городской черты.

Оценщик принимает объекты аналоги № 1, № 2 и № 3 как соответствующие объекту оценки, без применения корректировок, а объект аналог № 4 с понижающей корректировкой (стр. 86).

В рамках доходного подхода местоположение объекта аналога № 3 определено как «Спальный район высотной застройки», а объекты аналоги № 1, № 2 и № 4 как

«Административный центр», однако по сведениям Учреждения объект аналогии № 1, № 2, № 4, также как и объект оценки, находятся в территориальной зоне – Центр.

Оценщик принимает объекты аналогии № 1, № 2 и № 4 с понижающими корректировками, а объект аналог № 3, как соответствующий объекту оценки, без применения корректировок (стр. 101).

Рынок объектов недвижимости, к которому относит объект оценки, позиционируется оценщиком как активный. На активном рынке не корректно использование аналогов, существенно удаленных от объекта оценки без обоснования.

- В рамках сравнительного подхода к объекту аналогу № 4 не обосновано применена корректировка на «торг» (-10,3%). Объект аналог № 4 продается путем публичных торгов в рамках возбужденного исполнительного производства.

- 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.

- В рамках доходного и сравнительного подходов Оценщик использует разные корректировки на этаж расположения из справочника Лейфера Л.А. При расчете сравнительного подхода использует данные усредненные по России (стр. 85), а при расчете арендных ставок данные для городов с численностью от 500 тыс. до 1 млн. чел.

После внесения верных корректировок: в сравнительном подходе на торг, в доходном подходе на физический износ здания, стоимость в рамках сравнительного подхода составит 4 142 841,75 руб., в рамках доходного подхода составит 4 095 644,44 руб., после согласования стоимость составит 4 123 000 руб.

Неверный учёт характеристик объектов аналогов.

В рамках доходного подхода площадь аналога № 3 в расчетах принимается равной 328,50 кв. м., и расположенного на 1-м этаже, однако в объявлении указано, что сдаваемая площадь 328,5 кв. м. плюс идет подвал 154 кв. м., цена аренды за все помещения с подвалом. 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.

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. В приложенной копии объявлении 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.

Таким образом, нарушены п. 11 ФСО № 3 и п.25 ФСО № 7.

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.

Вопрос № 5. 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.

Членом комиссии Пленкиным А.Н. заявлен самоотвод.

Слушали пояснения представителей КОГБУ «БТИ» по выявленным несоответствиям в Отчете об оценке № 972 ОРС от 16.11.2020 законодательству в области оценочной деятельности:

Отсутствие четких 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). Четкое 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.

Таким образом, необоснованное использование в расчетах лишь части доступных Оценщику объектов-аналогов нарушает подпункт «в» пункта 22 Федерального стандарта оценки ФСО № 7, а также нарушает требования к содержанию Отчёта об оценке, установленные ст. 11 Закона об оценке и п. 5 ФСО № 3.

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.

Таким образом, неверное определение статуса населённого пункта, нарушает требования к содержанию Отчёта об оценке, установленные ст. 11 Закона об оценке и п. 5 ФСО № 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».

Таким образом, неверное введение корректировок нарушает требования к содержанию Отчёта об оценке, установленные ст. 11 Закона об оценке и п. 5 ФСО № 3.

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.

Вопрос № 6. Рассмотрение заявления Занчурина Альберта Салихзяновича от 07.12.2020 об установлении в отношении объекта недвижимости с кадастровым номером 43:40:000273:340 его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.

Членом комиссии Пленкиным А.Н. заявлен самоотвод.

Слушали пояснения представителей КОГБУ «БТИ» по выявленным несоответствиям в Отчете об оценке № 275 ОРС от 17.11.2020 законодательству в области оценочной деятельности:

Не обоснованный отказ от использования доходного подхода.

В рамках Отчёта об оценке 275 ОРС (стр. 92 Отчёта) Оценщик отказывается от применения доходного подхода при определении стоимости объекта оценки, обосновывая отказ нижеприведёнными аргументами:

- во первых: во-первых, имеется необходимый объем рыночных данных сегмента рынка объекта оценки;

- во-вторых, в соответствии с п.16 ФСО 1 «Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы». Отсутствие достоверной информации об имеющихся выгодах от владения объектом оценки на дату в прошлом (дату оценки) собственника и информации об ожидаемых доходах, как собственника, так и потенциального инвестора не позволяет составителю отчета измерить текущую стоимость будущих выгод от владения оцениваемым имуществом, следовательно, п. 16 ФСО 1 не выполняется, вследствие чего оценщик вынужден отказаться от доходного подхода.

Рынок аренды помещений в торгово-офисных центрах является достаточно активным. На интернет ресурсах, используемых Оценщиком, для формирования выборки о продаже объектов недвижимости в сегменте объекта оценки, имеется досочно предложений к аренде, которые позволяют на дату оценки определить величину потенциального валового дохода от использования объекта недвижимости.

Таким образом, необоснованный отказ от использования доходного подхода нарушает п. 11 ФСО № 1 в части обоснования выбора подходов, используемых оценщиком, а недостоверные сведения о неудовлетворительном состоянии объекта оценки нарушает требования к содержанию Отчёта об оценке, установленные ст. 11 Закона об оценке и п. 5 ФСО № 3.

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

В рамках анализа рынка Оценщик приводит 13 предложений к продаже объектов недвижимости (стр. 50 Отчёта). После исключения из выборки объектов, которые не попадают в доверительный интервал, сформированный как критерий отбора объектов аналогов осталось 8 предложений к продаже объектов недвижимости (стр. 96-97 Отчёта). Для процедуры отбора применен метод оценки параметров объектов-аналогов по бальной шкале совместимости с объектом оценки. В дальнейшем расчете использованы объекты, набравшие максимальное количество баллов. Значения, принятые оценщиком по шкале баллов, соответствуют параметрическим характеристикам совместимости: 0 – значительное отклонение параметра, 1 – частичное соответствие параметра, 2 – достаточное соответствие параметра (стр. 94 Отчёта). Чёткое формирование параметров критериев отбора отсутствует. Так по принципу несоответствия по виду использования Оценщик отказывается от объекта № 8. Объект оценки представляет собой торгово-офисный центр, а не административное здание, на основании чего объект недвижимости № 8 не является менее сопоставимым по виду использования по сравнению с объектами №№ 1 и 6 (объекты аналоги №№ 1 и 3).

Таким образом, необоснованное использование в расчетах лишь части доступных Оценщику объектов-аналогов нарушает подпункт «в» пункта 22 Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости ФСО № 7».

Использование при определении рыночной стоимости земельного участка, на котором расположен объект оценки, земельных участков, застроенных ОКС.

При определении рыночной стоимости земельного участка, на котором расположен объект оценки, в качестве объектов аналогов Оценщик использует земельные участки, застроенные ОКС (стр. 81-87 Отчёта). По данным информационного ресурса Росреестр Публичная кадастровая карта установлено, что объекты аналоги являются земельными участками, застроенными ОКС. Без введения корректировки земельные участки, застроенные ОКС, не могут быть использованы в качестве объектов аналогов земельного участка, который оценивается как свободный от застройки.

Таким образом, использование при определении рыночной стоимости земельного участка, на котором расположен объект оценки, земельных участков, застроенных ОКС, нарушает требования к содержанию Отчёта об оценке, установленные ст. 11 Закона об оценке и п. 5 ФСО № 3.

Использование справочной информации, не соответствующей дате предложения / сделки.

При определении рыночной стоимости объекта оценки в рамках Отчёта № 275 ОРС величина корректировки на дату продажи, предложения определена по данным «Справочник оценщика недвижимости-2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода», 2017 г, Нижний Новгород, под ред. Л. А. Лейфера – далее Справочник оценщика недвижимости - 2017 (стр. 83-84, 99-100 Отчёта).

По данным, приведённым в вышеуказанном справочнике, значение среднегодового роста цен, используемое Оценщиком, является актуальным для прогнозирования изменения цен объектов в 2018 году.

Дата предложения объектов аналогов №№ 1,2, используемых для определения рыночной стоимости объекта оценки, – 2017 г. Дата сделки объекта аналога № 3, используемого для определения рыночной стоимости земельного участка, на котором расположен объект оценки, – 2016 г. На основании вышеизложенного для данных объектов аналогов при определении величины корректировки на дату предложения, сделки не может быть использована информация, приведённая в Справочнике оценщика недвижимости-2017.

Таким образом, использование справочной информации, не соответствующей дате предложения / сделки, нарушает требования к содержанию Отчёта об оценке, установленные ст. 11 Закона об оценке и п. 5 ФСО № 3.

Неверное определение местоположения.

В рамках сравнительного подхода Оценщик определяет местоположение объекта оценки как центр административного района города (II), а местоположение объекта аналога № 3 как культурный и исторический центр города (I), на основании чего к объекту аналогу № 3 применяется понижающая корректировка в размере 12% со знаком «минус» (стр. 102 Отчёта).

По результатам анализа местоположения объекта оценки и объектов аналогов на карте территориального зонирования г Кирова, согласованного с Администрацией города можно сделать вывод о сопоставимости местоположения объекта оценки объекта аналога № 3. Кроме того, в соответствии с утвержденной схемой границ территории исторического поселения регионального значения «Город Киров (Хлынов, Вятка)» и объект оценки и объект аналог № 3 расположены внутри границ данной территории.

Таким образом, неверное определение местоположения, нарушает требования к содержанию Отчёта об оценке, установленные ст. 11 Закона об оценке и п. 5 ФСО № 3.

ВЫСТУПИЛИ:

1. Пленкин Андрей Николаевич, Варанкин Олег Владимирович. По замечанию на местоположение в районе, границы исторического центра четко определены, объект оценки не попадает в эти границы. Отказ от доходного подхода связан с тем, что у объекта половина площадей пустовала, парковок нет. По ФСО оценщик должен обосновать использование подхода, отказ от выбора обосновывать не должен. По выбору аналогов земельных участков - все аналоги продаются отдельно от зданий, стоимость земельного участка не включает стоимость зданий, расположенных на нем. В Кирове практически нет свободных земельных участков, чтобы брать для расчетов.

2. Ашихмина Наталья Александровна. По объекту аналогу пер. Березняковский, 32, по данным публичной кадастровой карты в границах участка расположена ТП, на земельный участок накладываются ограничения в зоне радиуса 10 метров, 30-40 % участка будет под ограничениями, но это не учтено в расчетах.

ГОЛОСОВАЛИ:

По установлению в отношении объекта недвижимости с кадастровым номером 43:40:000273:340 его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.

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

Русинов В.А. – «ЗА»

Варанкин О.В. – «ЗА»

Ашихмина Н.А. – «ПРОТИВ»

РЕШИЛИ: Определить кадастровую стоимость недвижимости с кадастровым номером 43:40:000273:340 в размере его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость, в размере 81 053 000 руб.

Вопрос № 7. Рассмотрение заявления Чепурных Асии Ярулловны от 07.12.2020 об установлении в отношении объекта недвижимости с кадастровым номером 43:28:310122:234 его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.

Членом комиссии Пленкиным А.Н. заявлен самоотвод.

Слушали пояснения представителей КОГБУ «БТИ» по выявленным несоответствиям в Отчете об оценке: № 271/1 ОРС от 30.10.2020 законодательству в области оценочной деятельности:

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

В рамках анализа рынка Оценщик приводит 15 предложений к продаже (стр. 48-50 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. 93-94 Отчёта). Чёткое формирование параметров отбора таких критериев как местоположение и площадь отсутствует. Так по принципу несоответствия по площади Оценщик отказывается от объекта № 2.

По данным «Справочника оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», Нижний Новгород, 2018 г., под ред. Л. А. Лейфера, стр. 180-186., который Оценщик использует для корректировки на площадь объект № 1, который Оценщик использует в качестве аналога и объект № 2, который Оценщик исключил по принципу несоответствия по параметру площади относятся к одной группе площади «100-250 кв. м», то есть являются одинаково сопоставимыми с объектом оценки.

На основании вышеизложенного у Оценщика нет оснований отказываться от объекта № 2 при определении рыночной стоимости объекта оценки.

Таким образом, необоснованное использование в расчетах лишь части доступных Оценщику объектов-аналогов нарушает подпункт «в» пункта 22 Федерального стандарта оценки ФСО № 7, нарушает требования к содержанию Отчёта об оценке, установленные ст. 11 Закона об оценке и п. 5 ФСО № 3.

ВЫСТУПИЛИ:

1. Пленкин Андрей Николаевич. Аналоги и цена адекватные, обоснования есть. Повторный отчет, замечания все учтены. Не воспользовались аналогом, так как не попал в доверительный интервал, отказ по площади.

ГОЛОСОВАЛИ:

По установлению в отношении объекта недвижимости с кадастровым номером 43:28:310122:234 его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.

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

Русинов В.А. – «ЗА»

Варанкин О.В. – «ЗА»

Ашихмина Н.А. – «ЗА»

РЕШИЛИ: Определить кадастровую стоимость недвижимости с кадастровым номером 43:28:310122:234 в размере его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость, в размере 788 000 руб.

Вопрос № 8. Рассмотрение заявления Шитова Александра Анатольевича от 07.12.2020 об установлении в отношении объекта недвижимости с кадастровым номером 43:03:460703:3 его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.

Членом комиссии Пленкиным А.Н. заявлен самоотвод.

Слушали пояснения представителей КОГБУ «БТИ» по выявленным несоответствиям в Отчете об оценке № 379 ОРС от 20.11.2020 законодательству в области оценочной деятельности:

Неверное / необоснованное использование в расчетах корректировок.

Оценщик применяет значение корректировки на площадь на основании статьи А.Д. Власова из журнала «Имущественные отношения в Российской Федерации», № 1 (40) 2005 г. - «Проблемы кадастровой оценки земельных участков под промышленными объектами в поселениях», хотя в распоряжении оценщика имеется более свежее издание - Справочник Лейфера Л.Р. на более свежую дату – 2018 год (из указанного справочника так же введены корректировки в отчёте). Оценщик представляет таблицу из справочника Лейфера Л.Р. с корректировками на площадь, но пишет, что данная зависимость не отражает полного представления о конкретном сегменте рынка, а отражает лишь общие тенденции в целом, хотя в отчете № 368/1 ОРС (АЗС Олимпийский) от 20.11.2020 г. оценщик применяет корректировку из справочника Лейфера Л.Р. на свежую дату (стр. 62 и 64).

После внесения верной корректировки на площадь, стоимость земельного участка с кадастровым номером составит 1 167 000 рублей.

Таким образом, неверное / необоснованное введение корректировок нарушает требования к содержанию Отчёта об оценке, установленные ст. 11 Закона об оценке и п. 5 ФСО № 3.

ВЫСТУПИЛИ:

1. Пленкин Андрей Николаевич, Варанкин Олег Владимирович. Корректировка, применяемая оценщиком, более корректно отражает ситуацию, оценщик ее имел право применить.

ГОЛОСОВАЛИ:

По установлению в отношении объекта недвижимости с кадастровым номером 43:03:460703:3 его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.

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

Русинов В.А. – «ЗА»

Варанкин О.В. – «ЗА»

Ашихмина Н.А. – «ЗА»

РЕШИЛИ: Определить кадастровую стоимость недвижимости с кадастровым номером 43:03:460703:3 в размере его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость, в размере 1 044 000 руб.

Вопрос № 9. Рассмотрение заявления АО «Кировкнига» от 08.12.2020 об установлении в отношении объекта недвижимости с кадастровым номером 40:000370:1082 его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.

Слушали пояснения представителей КОГБУ «БТИ» по выявленным несоответствиям в Отчете об оценке № 20200547 от 26.11.2020 законодательству в области оценочной деятельности:

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

В рамках анализа рынка Оценщик приводит 23 предложения к продаже объектов недвижимости (стр. 57 Отчёта). Для процедуры отбора применен метод оценки параметров объектов-аналогов по бальной шкале совместимости с объектом оценки. В дальнейшем расчете использованы объекты, набравшие максимальное количество баллов. Значения, принятые оценщиком по шкале баллов, соответствуют параметрическим характеристикам совместимости: 0 – значительное отклонение параметра, 1 – частичное

соответствие параметра, 2 - достаточное соответствие параметра (стр. 94 Отчёта). Чёткое формирование параметров критериев отбора отсутствует. Так по принципу несоответствия по виду использования Оценщик отказывается от объекта №16. Объект оценки представляет собой офисно-торговое здание, хотя объекту № 11, который также представляет собой офисно-торговое здание, по критерию вид объекта присвоен максимальный балл (достаточное соответствие параметра).

Также одним из критериев отбора был выход на красную линию. Так по принципу несоответствия выход на красную линию был присвоен максимальный балл (достаточное соответствие параметру) объекту аналогу № 22, который далее участвует в расчетах, несмотря на то, что объект аналог находится внутри квартала.

В рамках анализа рынка земельных участков Оценщик приводит 8 предложений к продаже (стр. 60-61 Отчёта). Так по принципу несоответствия по адресу Оценщик отказывается от объекта аналога №3 (ул. Блюхера, з/у 58в) и объекта аналога № 4 (ул. Романа Ердякова, д. 25а, 25б, 25в), а объекту аналогу № 2, находящемуся в мкр Коминтерн (ул. Колхозная, д.1) и объекту аналогу № 1, находящемуся в п. Садаковский (ул. Московская, д. 55) присвоены максимальные баллы (достаточное соответствие параметра объекта аналога от объекта оценки).

Таким образом, необоснованное использование в расчетах лишь части доступных Оценщику объектов-аналогов нарушает подпункт «в» пункта 22 Федерального стандарта оценки ФСО № 7.

Не обоснованный отказ от использования доходного подхода.

В рамках Отчёта об оценке № 20200547 (стр. 81 Отчёта) Оценщик отказывается от применения доходного подхода при определении стоимости объекта оценки, обосновывая отказ нижеприведёнными аргументами:

- во-первых не имеется необходимого объема рыночных данных сегмента рынка объекта оценки (предлагаемые к аренде помещения по большей части являются частью зданий);

- во-вторых, в соответствии с п.16 ФСО 1 «Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы». Отсутствие достоверной информации об имеющихся выгодах от владения объектом оценки на дату в прошлом (дату оценки) собственника и информации об ожидаемых доходах, как собственника, так и потенциального инвестора не позволяет составителю отчета измерить текущую стоимость будущих выгод от владения оцениваемым имуществом, следовательно, п. 16 ФСО 1 не выполняется, вследствие чего оценщик вынужден отказаться от доходного подхода.

Оценщик аргументирует отказ от доходного подхода тем, что предложений по аренде зданий нет, но торгово-офисные объекты в исключительных случаях сдаются в аренду целиком, здания чаще всего сдаются по помещениям нескольким арендаторам. Рынок аренды помещений в торгово-офисных центрах является достаточно активным. Оценщик приводит в анализе рынка 18 предложений к аренде (стр. 58 Отчёта), которые позволяют на дату оценки определить величину потенциального валового дохода от использования объекта недвижимости.

Таким образом, необоснованный отказ от использования доходного подхода нарушает п. 11 ФСО № 1 в части обоснования выбора подходов, используемых оценщиком, а недостоверные сведения о неудовлетворительном состоянии объекта оценки нарушает требования к содержанию Отчёта об оценке, установленные ст. 11 Закона об оценке и п. 5 ФСО №3.

Использование справочной информации, не соответствующей дате предложения / сделки.

При определении рыночной стоимости объекта оценки в рамках Отчёта № 2020054 величина корректировки на дату продажи, предложения определена по данным «Справочник оценщика недвижимости-2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода»,

2017 г, Нижний Новгород, под ред. Л. А. Лейфера – далее Справочник оценщика недвижимости - 2017 (стр. 66 Отчёта).

По данным, приведённым в вышеуказанном справочнике, значение среднегодового роста цен, используемое Оценщиком, является актуальным для прогнозирования изменения цен объектов в 2018 году.

Дата предложения объектов аналогов № 2, используемых для определения рыночной стоимости объекта оценки, – 2017 г. На основании вышеизложенного для данных объектов аналогов при определении величины корректировки на дату предложения, сделки не может быть использована информация, приведённая в Справочнике оценщика недвижимости-2017.

Таким образом, использование справочной информации, не соответствующей дате предложения / сделки, нарушает требования к содержанию Отчёта об оценке, установленные ст. 11 Закона об оценке и п. 5 ФСО №3.

В расчетах допущена арифметическая ошибка.

При расчете корректировок по первой группе элементов сравнения (стр.89-90 Отчета) неверно рассчитана скорректированная цена после корректировки на дату продажи (стр. 90 Отчета).

Корректировка по аналогу № 1 = $2\,063,65 * 0,52\% = 10,73$ руб.

Скорректированная цена по аналогу № 1 = $2\,063,65 + 10,73 = 2\,074,38$ руб.

Корректировка по аналогу № 2 = $1\,332,81 * 0,65\% = 8,66$ руб.

Скорректированная цена по аналогу № 1 = $1\,332,81 + 8,66 = 1\,341,47$ руб.

Корректировка по аналогу № 3 = $2\,662,11 * 0,23\% = 6,12$ руб.

Скорректированная цена по аналогу № 1 = $2\,662,11 + 6,12 = 2\,668,23$ руб.

Использование корректировки на этаж расположения помещений при оценке отдельно стоящего здания.

В рамках сравнительного подхода Оценщик применяет корректировку на этаж расположения помещения при оценке отдельно стоящего здания (стр. 83 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. 215-220 (далее Справочник Оценщика недвижимости).

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, использование корректировки на этаж расположения помещений при оценке отдельно стоящего здания, нарушает требования к содержанию Отчёта об оценке, установленные ст. 11 Закона об оценке и п. 5 ФСО № 3.

Использование при определении рыночной стоимости земельного участка, на котором расположен объект оценки, земельных участков, застроенных ОКС.

При определении рыночной стоимости земельного участка, на котором расположен объект оценки, в качестве объектов аналогов Оценщик использует земельные участки, застроенные ОКС – объекты аналоги №№ 1,3 (стр. 87). По данным информационного ресурса Росреестр Публичная кадастровая карта установлено, что объекты аналоги №№ 1,3 являются земельными участками, застроенными. Без введения корректировки земельные участки, застроенные ОКС, не могут быть использованы в качестве объектов аналогов земельного участка, который оценивается как свободный от застройки.

Таким образом, использование при определении рыночной стоимости земельного участка, на котором расположен объект оценки, земельных участков, застроенных ОКС,

нарушает требования к содержанию Отчёта об оценке, установленные ст. 11 Закона об оценке и п. 5 ФСО № 3.

Неверное введение / отсутствие корректировок.

- В рамках сравнительного подхода Оценщик не применяет корректировку на «красную линию». Оценщиком указано, что объект аналог № 1 имеет выход на красную линию, соответственно в расчет объект аналог № 1 принимается аналогичным объекту оценки без применения корректировок (стр. 101 Отчета). Объект аналог № 1 расположен на тупиковой линии с низким автомобильным и пешеходным трафиком. Корректировка на красную линию составляет 25% (1/0,8-1). Не обоснованно не применяется корректировка на красную линию.

- В рамках сравнительного подхода (стр.100 Отчета) Оценщик использует корректировку на этаж не пропорционально доле этажа.

- В рамках сравнительного подхода Оценщик не применяет корректировку на физическое (техническое) состояние здания (физический износ).

При определении рыночной стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода Оценщик не применяет корректировку на физическое (техническое) состояние здания (физический износ, год постройки) указывая, что объект оценки и все объекты аналоги в хорошем состоянии (стр. 100 Отчёта), при том на стр. 44 Оценщик указывает, что экспертно физическое состояние конструкций объекта оценки (физический износ) в соответствии с данными результата осмотра можно охарактеризовать как удовлетворительное (на дату проведения оценки износ определен оценщиком в размере 30%), что противоречит состоянию, указанному в расчетах – хорошее.

По данным, приведённым в Отчете можно сделать вывод, что объект оценки и объект аналог № 2 находятся в хорошем состоянии, а объекты аналоги №1 и №3 в удовлетворительном. Таким образом, к объектам аналогам № 1 и № 3 необходимо применить повышающую корректировку в размере $22\%=(1,22-1)*100\%$.

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

ВЫСТУПИЛИ:

1. Пленкин Андрей Николаевич, Варанкин Олег Владимирович. Отчет требует доработки.

ГОЛОСОВАЛИ

По установлению в отношении объекта недвижимости с кадастровым номером 40:000370:1082 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 кадастровым номером 40:000370:1082.

Вопрос № 10, 11. Рассмотрение заявлений АО «Моторавто» от 10.12.2020 об установлении в отношении объектов недвижимости с кадастровыми номерами: 43:40:000135:211, 43:40:000135:210 их рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена их кадастровая стоимость.

Рассмотрение заявления ООО «Автомотор» от 10.12.2020 об установлении в отношении объекта недвижимости с кадастровым номером 43:40:000135:209, его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.

Слушали пояснения представителей КОГБУ «БТИ» по выявленным несоответствиям в Отчетах об оценке № 20201220, 20201221, 20201222 от 04.12.2020 законодательству в области оценочной деятельности:

Использование для определения рыночной стоимости объекта оценки не рыночные данные.

При определении рыночной стоимости объектов оценки в рамках сравнительного подхода Оценщик использует объекты недвижимости (аналоги №№ 2,3), которые реализуются в рамках процедуры банкротства. Информация о том, что стоимость объектов аналогов №№ 2,3 ниже рыночной, а также об ограниченном периоде действия данного предложения указана в тексте объявлений.

Объект аналог № 2 предлагается к продаже по цене 70 520 000 руб. Данная стоимость используется Оценщиком для определения рыночной стоимости объекта оценки. При идентификации объектов оценки Оценщиком установлено, что объект аналог № 2 представляет собой три помещения кадастровыми номерами 43:40:000133:693, 43:40:000133:703, 43:40:000133:707. По информации, опубликованной на различных торговых площадках, можно сделать вывод, что данное имущество реализуется в рамках процедуры банкротства. Начальная цена аукциона составляет 92 189 400 руб., Таким образом, Оценщик использует стоимость объекта, которая на 24% ниже начальной цены аукциона. При этом следует обратить внимание, что начальная цена аукциона не всегда соответствует рыночной стоимости имущества.

Объект аналог № 3 предлагается к продаже по цене 19 804 000 руб. Данная стоимость используется Оценщиком для определения рыночной стоимости объекта оценки. По информации, опубликованной в Едином федеральном реестре сведений о банкротстве, рыночная стоимость объекта аналога № 3 составляет 23 369 000 руб. Таким образом, Оценщик использует стоимость объекта, которая на 16% ниже рыночной.

Стоимость недвижимости при реализации залогового имущества, либо реализации имущества по процедуре банкротства, не может быть использована в качестве аналогов при определении рыночной стоимости объекта оценки, поскольку: срок экспозиции при проведении аукциона всегда ограничен определенной процедурой и есть фактор обязательности продажи.

Таким образом, использование для определения рыночной стоимости объекта оценки не рыночные данные, нарушает требования к содержанию Отчёта об оценке, установленные ст. 11 Закона об оценке и п. 5 ФСО № 3.

Использование при определении рыночной стоимости земельного участка, на котором расположен объект оценки, земельных участков, застроенных ОКС.

При определении рыночной стоимости земельного участка, на котором расположен объект оценки, в качестве объектов аналогов Оценщик использует земельные участки, застроенные ОКС – объекты аналогии №№1,3 (стр. 71-77 Отчёта №20201220, стр. 72-78 Отчёта №20201221, стр. 75-81 Отчёта № 20201222). По данным информационного ресурса Росреестр Публичная кадастровая карта установлено, что объекты аналогии №№1,3 являются земельными участками, застроенными ОКС. Без введения корректировки земельные участки, застроенные ОКС, не могут быть использованы в качестве объектов аналогов земельного участка, который оценивается как свободный от застройки.

Таким образом, использование при определении рыночной стоимости земельного участка, на котором расположен объект оценки, земельных участков, застроенных ОКС, нарушает требования к содержанию Отчёта об оценке, установленные ст. 11 Закона об оценке и п. 5 ФСО № 3.

Необоснованный отказ от использования доходного подхода.

В рамках рыночных отчётов Оценщик отказывается от применения доходного подхода при определении стоимости объекта оценки (стр. 64 Отчёта № 20201220, стр. 65 Отчёта № 20201221, стр. 68 Отчёта № 20201222), обосновывая отказ нижеприведёнными аргументами:

- во-первых: не имеется необходимого объема рыночных данных сегмента рынка объекта оценки (предлагаемые к аренде помещения по большей части являются частью зданий),

- во-вторых, Отсутствие достоверной информации об имеющихся выгодах от владения объектом оценки на дату в прошлом (дату оценки) собственника и информации об ожидаемых доходах, как собственника, так и потенциального инвестора не позволяет составителю отчета измерить текущую стоимость будущих выгод от владения оцениваемым имуществом.

На рынке объектов недвижимости здания предлагаются в аренду не зданием в целом, а отдельными помещениями.

Количество предложений к аренде объектов недвижимости, участвующих в анализе цен предложений сегмента объекта оценки, по данным, приведённым в рыночных Отчётах составило 21 предложение (стр. 41-42 Отчёта № 20201220, стр. 42-43 Отчёта № 20201221, стр. 45-46 Отчёта № 20201222).

Исходя из вышеизложенного, у Оценщика имеется достаточный объём рыночных данных, чтобы спрогнозировать потенциальный доход от использования объектов оценки

Таким образом, необоснованный отказ от использования доходного подхода нарушает п. 11 ФСО № 1 в части обоснования выбора подходов, используемых оценщиком, а недостоверные сведения о неудовлетворительном состоянии объекта оценки нарушает требования к содержанию Отчёта об оценке, установленные ст. 11 Закона об оценке и п. 5 ФСО № 3.

Использование справочной информации, не соответствующей дате предложения / сделки.

При определении рыночной стоимости объекта оценки в рамках рыночных отчётов величина корректировки на дату продажи, предложения определена по данным «Справочник оценщика недвижимости-2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода», 2017 г, Нижний Новгород, под ред. Л. А. Лейфера – далее Справочник оценщика недвижимости - 2017.

По данным, приведённым в вышеуказанном справочнике, значение среднегодового роста цен, используемое Оценщиком, является актуальным для прогнозирования изменения цен объектов в 2018 году.

Дата предложения объекта аналога №1, используемого для определения рыночной стоимости объектов оценки, – 2016 г. На основании вышеизложенного для данного объекта аналога при определении величины корректировки на дату предложения, сделки не может быть использована информация, приведённая в Справочнике оценщика недвижимости-2017.

Таким образом, использование справочной информации, не соответствующей дате предложения/сделки, нарушает требования к содержанию Отчёта об оценке, установленные ст. 11 Закона об оценке и п. 5 ФСО №3.

Наличие арифметических ошибок

При определении величины корректировки на дату продажи, предложения в рамках расчёта рыночной стоимости земельных участков, на которых расположены объекты оценки, допущена арифметическая ошибка.

Ниже приведён расчёт корректировки на дату продажи, предложения:

Корректировка по аналогу № 1 = $2\,063,65 * 0,52\% = 10,73$ руб. Скорректированная цена по аналогу № 1 = $2\,063,65 + 10,73 = 2\,074,38$ руб.

Корректировка по аналогу № 2 = $1\,332,81 * 0,65\% = 8,66$ руб. Скорректированная цена по аналогу № 1 = $1\,332,81 + 8,66 = 1\,341,47$ руб.

Корректировка по аналогу № 3 = $2\,662,11 * 0,23\% = 6,12$ руб. Скорректированная цена по аналогу № 1 = $2\,662,11 + 6,12 = 2\,668,23$ руб.

По вышеприведённым данным, можно сделать вывод, что **Оценщик применяет корректировку на дату продажи, предложения уменьшенную в 100 раз** (к объекту аналогу № 1 вместо 10 руб. – 10 коп.; к объекту аналогу № 2 вместо 8 руб. – 8 коп.; к объекту аналогу № 3 вместо 6 руб. – 6 коп.).

Таким образом, наличие арифметических ошибок, нарушает требования к содержанию Отчёта об оценке, установленные ст. 11 Закона об оценке и п. 5 ФСО № 3.

Неверное определение величины корректировки на материал стен.

При определении величины корректировки на материал стен в рамках Отчётов №№ 20201221, 20201222 Оценщик использует данные Справочника оценщика недвижимости - 2018». Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А., научный руководитель ООО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», Н. Новгород, 2018 год. При этом Оценщик применяет корректировку не к объекту в целом, как это предусмотрено в вышеуказанном справочнике, а к удельному весу стен в общем объёме конструктивных элементов здания (фундаменты, стены перекрытия, кровля, полы, проёмы, отделочные работы, электро-сантехнические работы и прочие) в размере 17%, определённом по данным сборника.

Поскольку объекты недвижимости с кадастровыми номерами 43:40:000135:210 и 43:40:000135:211 имеют смешанный материал стен, часть из которого составляют сэндвич-панели, корректировку на материал стен необходимо применять к доле, которую занимают сэндвич-панели в общей структуре материала стен, а не к доле, которую занимают стены в общем объёме конструктивных элементов здания.

Таким образом, неверное определение величины корректировки на материал стен, нарушает требования к содержанию Отчёта об оценке, установленные ст. 11 Закона об оценке и п. 5 ФСО № 3.

ВЫСТУПИЛИ:

1. Пленкин Андрей Николаевич, Варанкин Олег Владимирович. Отчеты требуют доработки.

ГОЛОСОВАЛИ

По установлению в отношении объекта недвижимости с кадастровым номером 43:40:000135:210 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 кадастровым номером 43:40:000135:210.

ГОЛОСОВАЛИ

По установлению в отношении объекта недвижимости с кадастровым номером 43:40:000135:211 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 кадастровым номером 43:40:000135:211.

ГОЛОСОВАЛИ

По установлению в отношении объекта недвижимости с кадастровым номером 43:40:000135:209 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 кадастровым номером 43:40:000135:209.

Вопрос № 12. Рассмотрение заявлений Долганова Константина Леонидовича от 10.12.2020 об установлении в отношении объектов недвижимости с кадастровыми номерами: 43:40:000218:24, 43:40:000218:22, их рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена их кадастровая стоимость.

Слушали пояснения представителей КОГБУ «БТИ» по выявленным несоответствиям в Отчетах об оценке № 20201186, 20201187 от 19.11.2020 законодательству в области оценочной деятельности:

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

В рамках анализа рынка Оценщик приводит 18 предложений к аренде объектов недвижимости (стр. 44-47 Отчёта № 20201186, стр. 43-46 Отчёта № 20201187). Для процедуры отбора применен метод оценки параметров объектов-аналогов по бальной шкале совместимости с объектом оценки. В дальнейшем расчете использованы объекты, набравшие максимальное количество баллов. Значения, принятые оценщиком по шкале баллов, соответствуют параметрическим характеристикам совместимости: 0 – значительное отклонение параметра, 1 – частичное соответствие параметра, 2 – достаточное соответствие параметра (стр. 85-87 Отчёта №20201186, стр. 84-86 Отчёта №20201187). Чёткое формирование параметров критериев отбора отсутствует. В качестве объектов аналогов выбраны объекты №№ 3,13,18, которые набрали по 13 баллов.

Так местоположение объектов №№ 3,13,18 (объекты аналоги) по принципу соответствия объекту оценки было определено как достаточно сопоставимое и присвоено 2 балла, в то время как местоположение объектов №№ 8,10,11 определено как частично сопоставимое (1 балл). Так по принципу частично сопоставимого местоположения объекты сравнения №№ 8,10,11 набрали по 12 итоговых баллов (на 1 меньше чем объекты, которые выбраны в качестве аналогов), на основании чего Оценщик отказался от использования данных объектов в качестве объектов аналогов. По данным, приведённым в отчете можно сделать вывод, что местоположение объектов аналогов №№ 8,10,11 является одинаково сопоставимым с объектами №№ 3,13,18. Таким образом, у Оценщика нет основания отказываться от объектов №№ 8,10,11 в качестве объектов аналогов, по принципу менее сопоставимого местоположения с объектом оценки, чем у объектов №№ 3,13,18.

Так же не понятна логика присвоения баллов сопоставимости с объектом оценки по параметру этаж расположения. Объект оценки расположен в цокольном, 1,2, техническом этажах. Так этаж расположения объекта № 3 – 3 этаж (объект аналог) по принципу соответствия объекту оценки был определен как достаточно сопоставимый и ему присвоено 2 балла, в то время как этаж расположения объектов сравнения №№ 2,6 – 2 этаж и объекта № 4 – 2 и 3 этажи определен как частично сопоставимое (1 балл).

Отдельное внимание следует уделить на объект № 13 (объект аналог) и объект № 14. Данные объекты имеют одинаковый вид использования, при этом объекту № 13 (объект аналог) по данному параметру присвоен 1 балл (частично сопоставимый с объектом оценки), а объекту № 14 присвоено 0 баллов (значительное отклонение

параметра от объекта оценки). По принципу соответствия объекту оценки по параметру этаж расположения объекту № 13 (объект аналог), расположенному на первом этаже присвоено 2 балла (достаточное соответствие), а объекту № 14, расположенному на первом и цокольном этаже присвоен 1 балл (частично сопоставимый). Поскольку объекты оценки расположены и в цокольном и на 1-м этажах, необоснованно делать вывод, что объект № 13 размещённый на 1 этаже является наиболее сопоставимый с объектов оценки чем объект № 14, расположенный на 1 и цокольном этажах. На основании вышеизложенного, у Оценщика нет основания отказываться от объекта № 14 в качестве объекта аналога, по принципу менее сопоставимого вида использования и этажа расположения с объектом оценки, чем у объекта № 13.

Таким образом, необоснованное использование в расчетах лишь части доступных Оценщику объектов-аналогов нарушает подпункт «в» пункта 22 Федерального стандарта оценки ФСО № 7.

Использование для определения рыночной стоимости объекта оценки не рыночные данные.

При определении рыночной стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода Оценщик использует объект недвижимости (аналог №4), который реализуется банком как залоговое имущество должника. Кроме того, фраза «данное предложение не является публичной офертой), указывает на то, что не каждый покупатель сможет совершить сделку на заявленных условиях.

При определении рыночной стоимости Оценщик использует стоимость объекта аналога № 4 – 12 560 000 руб. По данным Информационного сообщение о торгах в электронной форме по продаже арестованного имущества № 69 от 16.10.2018, размещённого на официальном сайте МТУ Росимущества а Удмуртской республике и Кировской области данный объект реализуется на основании постановления от 27.09.2018 о передаче заложенного имущества на торги судебного пристава-исполнителя ОСП по Октябрьскому району г. Кирова УФССП России по Кировской области Т.Ю. Дворецкой. Начальная цена 15 245 600,00 руб. Таким образом, при определении рыночной стоимости объекта оценки Оценщик использует стоимость на 17,6% ниже цены аукциона.

Кроме того, в соответствии с п.10 Федерального закона от 16.07.1998 N 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» «...начальная продажная цена предмета ипотеки устанавливается равной восьмидесяти процентам стоимости недвижимого имущества...». На основании вышеизложенного можно сделать вывод, что стоимость объекта аналога № 4, указанная информационное сообщение о торгах в электронной форме по продаже арестованного имущества № 69 - 15 245 600,00 руб. на 20% ниже рыночной стоимости.

Стоимость недвижимости при реализации залогового имущества, либо реализации имущества по процедуре банкротства, не может быть использована в качестве аналогов при определении рыночной стоимости объекта оценки, поскольку:

1. срок экспозиции при проведении аукциона всегда ограничен определенной процедурой
2. есть фактор обязательности продажи.

Указанные пункты характерны для ликвидационной стоимости, а не для рыночной (вынужденность продажи и с большой вероятностью не достаточный по времени маркетинг).

Таким образом, использование для определения рыночной стоимости объекта оценки не рыночные данные, нарушает требования к содержанию Отчёта об оценке, установленные ст. 11 Закона об оценке и п. 5 ФСО №3.

Использование при определении рыночной стоимости земельного участка, на котором расположен объект оценки, земельных участков, застроенных ОКС.

При определении рыночной стоимости земельного участка на котором расположен объект оценки, в качестве объектов аналогов Оценщик использует земельные участки, застроенные ОКС – объекты аналоги №№ 1,2 (стр. 70-76 Отчёта № 20201186, стр. 70-75 Отчёта № 20201187). По данным информационного ресурса Росреестр Публичная кадастровая карта установлено, что объекты аналоги №№ 1,3 являются земельными участками, застроенными ОКС. Без введения корректировки земельные участки,

застроенные ОКС, не могут быть использованы в качестве объектов аналогов земельного участка, который оценивается как свободный от застройки.

Таким образом, использование при определении рыночной стоимости земельного участка, на котором расположен объект оценки, земельных участков, застроенных ОКС, нарушает требования к содержанию Отчёта об оценке, установленные ст. 11 Закона об оценке и п. 5 ФСО № 3.

Использование при определении потенциального валового дохода не типовой для сегмента рынка объекта оценки вид объекта.

В рамках рыночных отчетов объекты недвижимости с кадастровыми номерами 43:40:000218:24, 43:40:000218:22 были отнесены к сегменту нежилой недвижимости (коммерческая недвижимость) объекты торгового, административного назначения (стр. 40 Отчёта № 20201186, стр. 39 Отчёта № 20201187).

При определении потенциального валового дохода в рамках доходного подхода Оценщик использует не типовой для сегмента рынка объекта оценки вид объекта – здание. На рынке объектов недвижимости здания торгового и административного назначения предлагаются в аренду не зданием в целом, а отдельными помещениями.

Исходя из вышеизложенного, используя при определении потенциального валового дохода не типовой для сегмента рынка объекта оценки вид объекта – здание, Оценщик искажает объём потенциального валового дохода, который в действительности может получить собственник от владения зданием торгового, административного назначения.

Таким образом, использование при определении потенциального валового дохода не типового для сегмента рынка объекта оценки вида объекта нарушает подпункт «в» п. 23 ФСО № 7 в части определения соответствующего рынку годового дохода от объекта, а также нарушает требования к содержанию Отчёта об оценке, установленные ст. 11 Закона об оценке и п. 5 ФСО № 3.

Нарушение методологии внесения корректировок.

В оценочной практике корректировка цен аналогов по элементам сравнения выполняется в два этапа.

На первом этапе выполняются корректировки на качество прав, условия финансирования сделки, особые нерыночные условия сделки, условия рынка, изменение цен во времени. Внесение корректировок осуществляется в указанной очерёдности, после каждой корректировки цены объектов аналогов просчитываются заново (до перехода к последующим корректировкам).

На втором этапе выполняются корректировки по второй группе – остальным элементам сравнения. Корректировки могут быть выполнены в любом порядке, после каждой корректировки цены объектов аналогов не пересчитываются. Базой для внесения корректировок по второй группе будет цена, скорректированная по первой группе корректировок.

Данная информация содержится в учебно-методической литературе (Оценка недвижимости. методология сравнительного подхода: учебно-методическое пособие / Б.Е. Садаков. – Киров: КФ МФЮА, 2011. – 244 с., Оценка недвижимости: учеб. пособие/ С.В. Грибовский. – М.: Маросейка, 2009. – 432 с. и др. литературных источниках).

В рамках отчёта об оценке № 20201186 (стр. 74-75, 82-84, 91-93 Отчёта) и № 20201187 (стр. 73-74, 81-83, 90-92 Отчёта) Оценщик не соблюдает последовательность внесения корректировок второй группы. То есть в рамках рыночного отчёта Оценщик вносит корректировки второй группы не к удельному показателю цены, скорректированному по первой группе корректировок, а последовательно, каждый раз пересчитывая стоимость объекта аналога после внесения корректировки. Ссылки на источники на основании, которых применяется такая методика внесения корректировок отсутствует.

Таким образом, нарушение методологии внесения корректировок нарушает требования к содержанию Отчёта об оценке, установленные ст. 11 Закона об оценке и п. 5 ФСО № 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.»

При определении величины арендной ставки в рамках доходного подхода Оценщиком установлено, что объекты аналоги №№ 2,3 расположены на 1 этаже. В тексте объявлений об аренде объектов аналогов №№ 2,3 отсутствует информация об этаже размещения данных объектов. В Отчётах отсутствует информация, подтверждающая достоверность данных об этаже расположения объектов аналогов №№ 2,3.

Таким образом, нарушены п. 11 ФСО №3 и п.25 ФСО №7.

Необоснованный отказ от корректировки на физическое (техническое) состояние здания (физический износ).

При определении рыночной стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода Оценщик не проводит корректировку на физическое (техническое) состояние здания (физический износ, год постройки), аргументируя это тем, что объекты аналоги и объект оценки имеют года постройки в интервале периода полезного использования, сносу или реконструкции не подлежат (стр. 82 Отчёта № 20201186, стр. 81 Отчёта № 20201187).

При этом, в рамках анализа основных ценообразующих факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости, Оценщик отмечает значимость (вес) данного фактора и приводит величину корректировки на техническое состояние здания. Также при описании износа объекта оценки Оценщик приводит сведения о сроках службы зданий и критерии оценки технического состояния зданий. На основании вышеприведённой информации можно сделать вывод, что здание подлежит реконструкции при износе свыше 60% и сносу при износе свыше 80%, а период полезного использования находится в интервале износа от 0% до 60%, что соответствует категориям технического состояния хорошее (износ 0%-20%), удовлетворительное (износ 21%-40%) и неудовлетворительное (износ 41%-60%). При этом на рынке недвижимости каждая из категорий технического состояния здания представляет разную ценность для потенциального покупателя.

Экспертно Оценщик определяет физический износ объекта оценки на уровне 10% (стр. 25 Отчёта №20201186, стр. 24 Отчёта №20201187), что соответствует категории технического состояния – хорошее.

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

На основании данных, имеющихся в распоряжении Оценщика, приведён пример определения физического износа и технического состояния объектов оценки и объектов аналогов. Год постройки объектов оценки и объектов аналогов использован на основании данных ЕГРН, приведённых в приложении к Отчётам №№ 20201186, 20201187.

По данным, приведённым в отчете можно сделать вывод, что объекты оценки и объект аналог № 1 находятся в хорошем состоянии, а объекты аналоги №№ 2,3,4 – в удовлетворительном. Таким образом, к объектам аналогам №№ 2,3,4 необходимо применить повышающую корректировку в размере $20\% = (1,22 - 1) * 100\%$

Таким образом, необоснованный отказ от корректировки на физическое (техническое) состояние здания (физический износ), нарушает требования к содержанию Отчёта об оценке, установленные ст. 11 Закона об оценке и п. 5 ФСО № 3.

ВЫСТУПИЛИ:

1. Лактин Кирилл Вадимович. Не согласен с замечаниями по подбору объектов аналогов, по корректировкам.

2. Варанкин Олег Владимирович. Выбор метода оценки – право оценщика. Нет арифметических ошибок. Корректировка на состояние сделана нормально. Замечаний к отчету не имеется.

ГОЛОСОВАЛИ:

По установлению в отношении объекта недвижимости с кадастровым номером 43:40:000218:22 его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.

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

Русинов В.А. – «ЗА»

Варанкин О.В. – «ЗА»

Ашихмина Н.А. – «ЗА»

РЕШИЛИ: Определить кадастровую стоимость недвижимости с кадастровым номером 43:40:000218:22 в размере его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость, в размере 38 939 000 руб.

ГОЛОСОВАЛИ:

По установлению в отношении объекта недвижимости с кадастровым номером 43:40:000218:24 его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.

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

Русинов В.А. – «ЗА»

Варанкин О.В. – «ЗА»

Ашихмина Н.А. – «ЗА»

РЕШИЛИ: Определить кадастровую стоимость недвижимости с кадастровым номером 43:40:000218:24 в размере его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость, в размере 22 729 000 руб.

Председатель комиссии:



Т.Н. Поготовко

Секретарь комиссии:



Н.А. Быкова