



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

ПРОТОКОЛ

25.08.2020

10 - 00 ч (время московское)
г. Киров

№ 3

**заседания комиссии по рассмотрению споров о результатах
определения кадастровой стоимости объектов недвижимости,
расположенных на территории Кировской области**

- Председатель комиссии – ПОГОТОВКО Татьяна Николаевна, заместитель министра имущественных отношений и инвестиционной политики Кировской области, председатель комиссии
- Секретарь комиссии – БЫКОВА Надежда Александровна, начальник отдела развития земельных отношений министерства имущественных отношений и инвестиционной политики Кировской области, секретарь комиссии

ПРИСУТСТВОВАЛИ:

Члены комиссии:

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

Присутствующие на заседании комиссии, не являющиеся членами комиссии:

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

Новокшонова Марина Владимировна, начальник отдела КОГБУ «БТИ»;

Погудина Анжела Павловна, оценщик КОГБУ «БТИ»;

Андреева Ольга Олеговна, представитель ИФНС по г. Кирову;

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

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

Ядыкина Татьяна Валентиновна, генеральный директор ООО «Лантана»;

Обухова Анна Владимировна, юрисконсульт ООО «Лантана»;

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

ПОВЕСТКА ЗАСЕДАНИЯ:

1. Рассмотрение заявления ООО «КОМТЕХ» от 06.08.2020 об установлении в отношении объектов недвижимости с кадастровыми номерами 43:40:000227:1019, 43:40:000227:1023, их рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена их кадастровая стоимость.

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

3. Рассмотрение заявления ЗАО «Кировский молочный комбинат» от 06.08.2020 об установлении в отношении объектов недвижимости с кадастровыми номерами 43:40:000142:6631, 43:40:000367:28681, 43:40:000239:588 их рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена их кадастровая стоимость.

Заявители:

1. ООО "КОМТЕХ", адрес: Кировская обл., г. Киров, ул. Коммунальная, д. 2, ОГРН – 1024301272643.

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

3. Закрытое акционерное общество «Кировский молочный комбинат», адрес: г. Киров, ул. Воровского, д. 105, ОГРН – 1034316500107.

Объекты недвижимости:

1. ООО «КОМТЕХ»

Объект № 1

Кадастровый номер	43:40:000227:1019
Местонахождение, адрес (при наличии)	г. Киров, ул. Чехова, д.8
Вид объекта недвижимости	нежилое помещение
Площадь (кв. м):	268,1
Сведения о кадастровой стоимости:	9 885 739,85 руб.
Основание подачи заявления о пересмотре кадастровой стоимости:	Установление рыночной стоимости в размере 8 159 000 руб., установленной отчетом: № О-122/2/43/2020 от 13.07.2020 по состоянию на 01.01.2019, выполненным ООО «Центр независимой экспертизы и оценки», оценщик Шишкина В.В., является членом СРО

Объект № 2

Кадастровый номер	43:40:000227:1023
Местонахождение, адрес (при наличии)	г. Киров, ул. Чехова, д.8, пом.1004
Вид объекта недвижимости	нежилое помещение
Площадь (кв. м):	829,7
Сведения о кадастровой стоимости:	23 140 676,4руб.
Основание подачи заявления о пересмотре кадастровой стоимости:	Установление рыночной стоимости в размере 17 795 000 руб., установленной отчетом: № О-122/1-43/2020 от 13.07.2020 по состоянию на 01.01.2019, выполненным ООО «Центр независимой экспертизы и оценки», оценщик Шишкина В.В., является членом СРО

2. ООО «Лантана»

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

3. ЗАО «Кировский молочный комбинат»**Объект №1**

Кадастровый номер	43:40:000142:6631
Местонахождение, адрес (при наличии)	г. Киров, ул. Воровского, д.70, пом.1002
Вид объекта недвижимости	нежилое помещение
Площадь (кв. м):	832,9
Сведения о кадастровой стоимости:	24 410 191,09 руб.
Основание подачи заявления о пересмотре кадастровой стоимости:	Установление рыночной стоимости в размере 14 435 000 руб., установленной отчетом: № 20200339-и от 29.07.2020 по состоянию на 01.01.2019, выполненным ООО Центр Комплексной Оценки «Независимая экспертиза», оценщик Лактин К.В., является членом СРО

Объект № 2.

Кадастровый номер	43:40:000367:28681
Местонахождение, адрес (при наличии)	г. Киров, ул. Чапаева, д.5, пом.1001
Вид объекта недвижимости	нежилое помещение
Площадь (кв. м):	764
Сведения о кадастровой стоимости:	22 390 906,46 руб.
Основание подачи заявления о пересмотре кадастровой стоимости:	Установление рыночной стоимости в размере 13 241 000 руб., установленной отчетом: № 20200341-и от 27.07.2020 по состоянию на 01.01.2019, выполненным ООО Центр Комплексной Оценки «Независимая экспертиза», оценщик Лактин К.В., является членом СРО

Объект № 3.

Кадастровый номер	43:40:000239:588
Местонахождение, адрес (при наличии)	г. Киров, ул. Ленина, д.16, пом.1002
Вид объекта недвижимости	нежилое помещение
Площадь (кв. м):	820,5
Сведения о кадастровой стоимости:	21 282 780,95 руб.
Основание подачи заявления о пересмотре кадастровой стоимости:	Установление рыночной стоимости в размере 12 863 000 руб., установленной отчетом: № 20200340-и от 29.07.2020 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 два члена комиссии: Русинов В. А., Потапенко А. Ю. Заседание комиссии является правомочным, так как присутствуют не менее половины членов комиссии (кворум имеется).

В адрес муниципального образования город Киров направлена информация о поступлении в комиссию заявления об установлении в отношении объектов недвижимости их рыночной стоимости. В адрес комиссии возражений от администрации муниципального образования не поступало.

Вопрос № 1. Рассматриваются заявления ООО «КОМТЕХ» от 06.08.2020 об установлении в отношении объектов недвижимости их рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена их кадастровая стоимость:

- нежилого помещения с кадастровым номером 43:40:000227:1019, расположенного по адресу: г. Киров, ул. Чехова, д.8;

- нежилого помещения с кадастровым номером 43:40:000227:1023 расположенного по адресу: г. Киров, ул. Чехова, д.8, пом.1004.

Дата определения кадастровой стоимости объектов недвижимости 01.01.2019.

Слушали пояснения Новокшоновой Марины Владимировны, начальника отдела КОГБУ «БТИ» по вопросам:

Определение кадастровой стоимости, результатов анализа отчетов об оценке Объектов оценки.

1. Нежилого помещения с кадастровым номером 43:40:000227:1019, расположенного по адресу: г. Киров, ул. Чехова, д.8.

Кадастровая стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером 43:40:000227:1019 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 43:40:000227:1019 расположен в территориальной зоне «Центр» города Кирова (I).

Относительно группировки по виду использования для указанного объекта недвижимости определена функциональная группа «Магазины 250 и более кв. м», оценочная группа «Торговля», на основании сведений ЕГРН, поступивших в Перечне объектов оценки, а также информации, содержащейся в архиве документов технической инвентаризации Учреждения.

Для определения кадастровой стоимости объектов, входящих в оценочную группу «Торговля», был использован сравнительный подход, метод типового (эталонного) объекта с использованием метода сравнительного анализа сделок (продаж).

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)	268,1
Физическое (техническое) состояние здания	1995 год постройки, хорошее
Этаж расположения (для встроенных помещений)	1 этаж, подвал
Тип объекта (встроенное помещение, отдельно)	Встроенное помещение

Ценообразующие факторы	Значение ЦФ
стоящее здание)	
Конструктивные характеристики (материал стен, класс конструктивной системы (КС), группа капитальности)	Кирпичные, КС-1, группа капитальности II

При анализе рыночной информации оценочной группы «Торговля» с учетом местоположения объекта недвижимости среднее значение удельного показателя цен предложений соответствующих объектов недвижимости составило 40 465,39 руб./кв. м.

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 43:40:000227:1019 составила 9 885 739,85 рублей (удельный показатель кадастровой стоимости (далее - УПКС) 36 873,33 руб./кв. м.

Результаты анализа отчета об оценке от 13.07.2020 № О-122/2/43/2020.

При анализе Отчета об оценке было установлено следующие факты, оказывающие влияние на итоговое значение стоимости в рамках сравнительного подхода:

1. Использование при определении рыночной стоимости в рамках сравнительного подхода объектов аналогов, местоположение которых отличается от местоположения объектов оценки без применения соответствующих корректировок
2. Применение в рамках доходного подхода корректировок на состав площади объекта оценки (основная и вспомогательная), без учёта, что в составе площади объектов аналогов также имеются вспомогательные площади
3. Применение корректировочных коэффициентов, предназначенных для сегмента объектов недвижимости, не соответствующих сегменту объекта оценки

Использование при определении рыночной стоимости в рамках сравнительного подхода объектов аналогов, местоположение которых отличается от местоположения объектов оценки без применения соответствующих корректировок

Местоположение объекта недвижимости оказывает значительное влияние на его стоимость. Таким образом, использование объектов аналогов, расположенных в территориальных зонах города не соответствующих территориальной зоне, в которой расположен объект оценки без внесения соответствующих корректировок недопустимо. Оценщиком, определявшим рыночную стоимость, местоположение объекта недвижимости с кадастровым номером 43:40:000227:1019 в пределах города определено как «Спальные микрорайоны высотной застройки», местоположение объекта аналога № 1 определено как «Спальный микрорайон среднеэтажной застройки». Если учесть, что объект недвижимости с кадастровым номером 43:40:000227:1019 расположен в территориальной зоне «Центр» (Центры административных районов города), то к объекту аналогу № 1 необходимо применить, повышающий коэффициент не 9%, а 19% в соответствии со Справочником оценщика недвижимости, который использовал Оценщик.

Применение в рамках доходного подхода корректировок на состав площади объекта оценки (основная и вспомогательная), без учёта, что в составе площади объектов аналогов также имеются вспомогательные площади.

Величина арендной ставки, рассчитанная Оценщиком в рамках доходного подхода, уменьшена на 0,68, как для вспомогательной площади, для 72,3 кв.м. площади объекта оценки. При этом Оценщиком не учтено, что объекты аналоги, которые были использованы для определения арендной ставки объекта оценки в рамках доходного подхода, также имеют основные и вспомогательные площади. В фотоматериалах, приложенных к объектам аналогам, отсутствует экспликация помещений или иная информация, позволяющая определить состав общей площади объекта аналога и учесть долю основной и вспомогательной площади пропорционально площади объекта оценки. Таким образом, снижения величины арендной ставки на 0,68 для 72,3 кв.м. площади объекта оценки произведено необоснованно.

Применение корректировочных коэффициентов, предназначенных для сегмента объектов недвижимости, не соответствующих сегменту объекта оценки

В рамках ГКО объект недвижимости с кадастровым номером 43:40:000227:1019 отнесен к оценочной группе «многофункциональные» помещения, расположенные в многоквартирных домах (далее - МКД). В соответствии с Методическими указаниями данная оценочная группа относится к объектам коммерческого торгово-офисного назначения, сегмент «Предпринимательство». Согласно СП 54.13330.2011. Свод правил. Здания жилые многоквартирные. Актуализированная редакция СНиП 31-01-2003, регламентирующем в том числе требования к оснащению подобных объектов, установлено, что в зданиях следует предусматривать: хозяйственно-питьевое и горячее водоснабжение, канализацию и водостоки ...; отопление, вентиляцию, противодымную защиту...».

Здание многоквартирного дома, в котором расположен объект оценки, оснащенное системами отопления, признается единым теплотехническим объектом, и жилищным законодательством РФ установлено, что вся тепловая энергия, поступившая в МКД, распределяется среди помещений МКД пропорционально их площади. Теплоэнергия передается в отапливаемые помещения за счет теплопроводности, излучения и конвекции, и распространяется тепло не только от радиаторов, но и от прочих элементов системы отопления (трубопроводы, стояки, лежаки и т.п.). В соответствии с законами физики тепло передается от более нагретых тел к менее нагретым, и теплоэнергия, содержащаяся в воздухе, в элементах интерьера помещения, передается в том числе и в соседние помещения через стены.

Таким образом, отсутствие в части помещений объекта оценки радиаторов отопления не означает отсутствие в них отопления.

Возможность отсутствия систем отопления в торгово-офисных объектах так же подтверждено отсутствием такой корректировки в Справочнике 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.

2. Нежилого помещения с кадастровым номером 43:40:000227:1023 расположенного по адресу: г. Киров, ул. Чехова, д.8, пом.1004.

Кадастровая стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером 43:40:000227:1023 определена Учреждением при проведении 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 43:40:000227:1023 расположен в территориальной зоне «Центр» города Кирова (I).

Относительно группировки по виду использования для указанного объекта недвижимости определена функциональная группа «Прочие многофункциональные торгово-сервисные комплексы, торгово-административные объекты, торгово-развлекательные объекты, за исключением отдельно стоящих зданий концертных залов, спортивно-концертных комплексов, кинотеатров, комплексов аттракционов, торгово-складские объекты, торговые базы», оценочная группа «Многофункциональные», на основании сведений ЕГРН, поступивших в Перечне объектов оценки, информации, содержащейся в архиве документов технической инвентаризации Учреждения, а также замечания к промежуточным отчетным документам № 3-2019-133-03-05 от 16.10.2019.

Для определения кадастровой стоимости объектов, входящих в оценочную группу «Многофункциональные», 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)	829,7
Физическое (техническое) состояние здания	1995 год постройки, хорошее
Этаж расположения (для встроенных помещений)	1 этаж, подвал
Тип объекта (встроенное помещение, отдельностоящее здание)	Встроенное помещение
Конструктивные характеристики (материал стен, класс конструктивной системы (КС), группа капитальности)	Кирпичные, КС-1, группа капитальности II

К многофункциональным объектам недвижимости относятся здания и помещения, сочетающие в себе несколько видов использования объекта.

При анализе рыночной информации оценочной группы «Торговля» с учетом местоположения объекта недвижимости среднее значение удельного показателя цен предложений соответствующих объектов недвижимости составило 40 465,39 руб./кв.м. Количество предложений к продаже, участвующих в анализе цен предложений данной оценочной группы, составило 185 предложений, в том числе 76 предложений по территориальной зоне «Центр», в которой расположен указанный объект недвижимости.

При анализе рыночной информации оценочной группы «Офис» с учетом местоположения объекта недвижимости среднее значение удельного показателя цен предложений соответствующих объектов недвижимости составило 34 200,70 руб./кв.м. Количество предложений к продаже, участвующих в анализе цен предложений данной оценочной группы, составило 273 предложения, в том числе 127 предложений по территориальной зоне «Центр», в которой расположен указанный объект недвижимости.

УПКС типового (эталонного) объекта оценочной группы «Многофункциональное» был определен как среднее значение УПКС типового (эталонного) объекта оценочных групп «Торговля» и «Офис». Базой для определения кадастровой стоимости указанного объекта недвижимости, который лежит в основе определения стоимости эталонного объекта (многофункциональное помещение, расположенное в Центре), являлись цены предложений торговых объектов недвижимости от 31 818,18 руб./кв. м. до 74 324,32 руб./кв. м. и цены предложений административно-офисных объектов недвижимости от 43 076,92 руб./кв. м. до 58 823,53 руб./кв. м.

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 43:40:000227:1023 составила 23 140 676,40 рублей (удельный показатель кадастровой стоимости (далее - УПКС) 27 890,41 руб./кв.м.

2. Результаты анализа отчета об оценке от 13.07.2020 № О-122/1/43/2020.

Существенные причины отличия рыночной и кадастровой стоимостей

1. Использование при определении рыночной стоимости в рамках сравнительного подхода объектов аналогов, местоположение которых отличается от местоположения объектов оценки без применения соответствующих корректировок.
2. Применение в рамках сравнительного подхода корректировки на наличие объекта на «красной линии» к объекту, который расположен во внутриквартальной застройке.
3. Применение в рамках доходного подхода корректировок на состав площади объекта оценки (основная и вспомогательная), без учёта, что в составе площади объектов аналогов также имеются вспомогательные площади.
4. Применение корректировочных коэффициентов, предназначенных для сегмента объектов недвижимости, не соответствующих сегменту объекта оценки.

Использование при определении рыночной стоимости в рамках сравнительного подхода объектов аналогов, местоположение которых отличается от местоположения объектов оценки без применения соответствующих корректировок

Местоположение объекта недвижимости оказывает значительное влияние на его стоимость. Таким образом, использование объектов аналогов, расположенных в территориальных зонах города не соответствующих территориальной зоне, в которой расположен объект оценки без внесения соответствующих корректировок недопустимо.

Применение в рамках сравнительного подхода корректировки на наличие объекта на «красной линии» к объекту, который расположен во внутриквартальной застройке

Местоположение объекта аналога (г. Киров, Молодая Гвардия, 90), для которого определено расположение на «красной линии» относится к внутриквартальной застройке, которая не обеспечивает высокого транспортного и пешеходного потока, что предполагается для объекта, расположенного на «красной линии». Таким образом, для данного объекта аналога некорректно применение понижающей корректировки на «красную линию».

Применение в рамках доходного подхода корректировок на состав площади объекта оценки (основная и вспомогательная), без учёта, что в составе площади объектов аналогов также имеются вспомогательные площади

Величина арендной ставки, рассчитанная Оценщиком в рамках доходного подхода, уменьшена на 0,68, как для вспомогательной площади, для 151 кв. м. площади объекта оценки. При этом Оценщиком не учтено, что объекты аналоги, которые были использованы для определения арендной ставки объекта оценки в рамках доходного подхода, также имеют основные и вспомогательные площади. В фотоматериалах, приложенных к объектам аналогам, отсутствует экспликация помещений или иная информация, позволяющая определить состав общей площади объекта аналога и учесть долю основной и вспомогательной площади пропорционально площади объекта оценки. Таким образом, снижения величины арендной ставки на 0,68 для 151 кв. м. площади объекта оценки произведено необоснованно.

Применение корректировочных коэффициентов, предназначенных для сегмента объектов недвижимости, не соответствующих сегменту объекта оценки

В рамках ГКО объект недвижимости с кадастровым номером 43:40:000227:1023 отнесен к оценочной группе «многофункциональные» помещения, расположенные в многоквартирных домах (далее - МКД). В соответствии с Методическими указаниями данная оценочная группа относится к объектам коммерческого торгово-офисного назначения, сегмент «Предпринимательство». Согласно СП 54.13330.2011. Свод правил. Здания жилые многоквартирные. Актуализированная редакция СНиП 31-01-2003, регламентирующем в том числе требования к оснащению подобных объектов, установлено, что в зданиях следует предусматривать: хозяйственно-питьевое и горячее водоснабжение, канализацию и водостоки ...; отопление, вентиляцию, противодымную защиту...».

Здание многоквартирного дома, в котором расположен объект оценки, оснащено системами отопления, признается единым теплотехническим объектом, и жилищным законодательством РФ установлено, что вся тепловая энергия, поступившая в МКД, распределяется среди помещений МКД пропорционально их площади. Теплоэнергия передается в отапливаемые помещения за счет теплопроводности, излучения и конвекции, и распространяется тепло не только от радиаторов, но и от прочих элементов системы отопления (трубопроводы, стояки, лежаки и т.п.). В соответствии с законами физики тепло передается от более нагретых тел к менее нагретым, и теплоэнергия, содержащаяся в воздухе, в элементах интерьера помещения, передается в том числе и в соседние помещения через стены.

Таким образом, отсутствие в части помещений объекта оценки радиаторов отопления не означает отсутствие в них отопления.

Возможность отсутствия систем отопления в торгово-офисных объектах так же подтверждено отсутствием такой корректировки в Справочнике 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.

ВЫСТУПИЛИ:

1. Шишкина Виктория Вячеславовна.

В соответствии с определением Верховного суда Российской Федерации от 30.08.2016 по делу № 71-КГ16-12 факт прохождения через нежилое помещение магистрали горячего водоснабжения при отсутствии в нежилом помещении теплопринимающих устройств учета не свидетельствует о наличии оснований для взыскания с собственника такого помещения в пользу теплоснабжающей организации платы за отопление, поскольку данный объект тепловой энергии является технологическим расходом (потерями) тепловой энергии транзитных труб во внутридомовых сетях жилого дома, расходы включаются в общедомовые нужды собственников жилых помещений дома. Также в соответствии с технической документацией в помещении отопление отсутствует.

Местоположение объекта аналога (г. Киров, Молодая Гвардия, 90) определено расположение на «красной линии», при фактическом отнесении к внутриквартальной застройке, с учетом высокого транспортного и пешеходного потока.

2. Варанкин Олег Владимирович, Попов Владислав Леонидович, Исупов Юрий Геннадьевич, Пленкин Андрей Николаевич.

Отчеты от 13.07.2020 № О-122/1/43/2020 О-122/2/43/2020 подготовлены в соответствии с Федеральным законом от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (далее - № 135-ФЗ) в связи с чем, рыночная цена объектов оценки определена более точно. Все корректировки определены в пределах допустимой нормы, аналоги адекватные. Критических замечаний к отчетам не имеется.

Содержание отчетов об оценке рыночной стоимости, приложенных к заявлению об оспаривании, соответствует требованиям, установленным статьей 11 № 135-ФЗ, и соответствует требованиям к составлению и содержанию отчета об оценке, требованиям к информации, используемой в отчете об оценке, а также требованиям к проведению оценки недвижимости, установленным федеральными стандартами оценки.

ГОЛОСОВАЛИ:

По установлению в отношении объекта недвижимости – нежилого помещения 43:40:000227:1019, расположенного по адресу: г. Киров, ул. Чехова, д.8., его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.

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

Варанкин О.В. – «ЗА»

Попов В.Л. – «ЗА»

Исупов Ю.Г. – «ЗА»

Пленкин А.Н. – «ЗА»

РЕШИЛИ: Определить кадастровую стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером 43:40:000227:1019, расположенного по адресу: г. Киров, ул. Чехова, д.8, в размере его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость в размере **8 159 000,00** руб.

ИТОГИ ГОЛОСОВАНИЯ: решение принято единогласно.

ГОЛОСОВАЛИ:

По установлению в отношении объекта недвижимости - нежилого помещения с кадастровым номером 43:40:000227:1023 расположенного по адресу: г. Киров, ул. Чехова, д. 8, пом.1004, его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.

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

Варанкин О.В. – «ЗА»

Попов В.Л. – «ЗА»

Исупов Ю.Г. – «ЗА»

Пленкин А.Н. – «ЗА»

РЕШИЛИ: Определить кадастровую стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером 43:40:000227:1023 расположенного по адресу: г. Киров, ул. Чехова, д. 8, пом.1004, в размере его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость в размере **17 795 000,00 руб.**

ИТОГИ ГОЛОСОВАНИЯ: решение принято единогласно.

Вопрос № 2. Рассматривается заявление ООО «Лантана» от 05.08.2020 об установлении в отношении объекта недвижимости нежилого здания с кадастровым номером 43:40:000459:2455 его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость:

Дата определения кадастровой стоимости объектов недвижимости 01.01.2019.

Слушали пояснения Новокшноновой Марины Владимировны, начальника отдела КОГБУ «БТИ» по вопросам:

Определение кадастровой стоимости, результатов анализа отчета об оценке Объекта оценки.

Кадастровая стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером 43:40:000459:2455 здание магазина непродовольственных товаров определена Учреждением в рамках реализации части 9 статьи 24 № 237-ФЗ с п. 12.1 Методических указаний, утвержденных Приказом Минэкономразвития России от 12.05.2017 № 226 «Об утверждении методических указаний о государственной кадастровой оценке» (далее – Методические указания)

Применение методов массовой оценки в рамках государственной кадастровой оценки (далее – 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 43:40:000459:2455 расположен в территориальной зоне Спальные районы жилой застройки (II).

Относительно группировки по виду использования для указанного объекта недвижимости определена функциональная группа «Магазины 250 и более кв.м», оценочная группа «Торговля», на основании сведений ЕГРН, поступивших в Перечне объектов оценки.

Для определения кадастровой стоимости объектов, входящих в оценочную группу «Торговля», был использован сравнительный подход, метод типового (эталонного) объекта с использованием метода сравнительного анализа сделок (продаж).

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

Ценообразующие факторы	Значение ЦФ
Группировка местоположения	ГНП-1-1-2
Общая площадь (фактор масштаба)	1482,5
Физическое (техническое) состояние здания	2012 год постройки, хорошее
Тип объекта (встроенное помещение, отдельно стоящее здание)	Отдельно стоящее здание
Конструктивные характеристики (материал стен, класс конструктивной системы (КС), группа капитальности)	Металлические, КС-6, группа капитальности III

При анализе рыночной информации оценочной группы «Торговля» с учетом местоположения объекта недвижимости среднее значение удельного показателя цен предложений соответствующих объектов недвижимости составило 32 499,15 руб./кв.м. Количество предложений к продаже, участвующих в анализе цен предложений данной оценочной группы, составило 185 предложений, в том числе 76 предложений по территориальной зоне «Спальные районы жилой застройки», в которой расположены указанные объекты недвижимости.

Базой для определения кадастровой стоимости указанного объекта недвижимости, которая легла в основу определения стоимости эталонного объекта (торговое помещение,

расположенное в Спальном районе жилой застройки), являлись цены предложений от 32 450,33 руб./кв.м. до 60 000,00 руб./кв.м.

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 43:40:000459:2455 составила 32 683 736,09 рублей (удельный показатель кадастровой стоимости (далее - УПКС) 22 046,36 руб./кв.м.

Результаты анализа отчета об оценке от 20.07.2020 № 20200308-и.

В рамках отчета об оценке рыночной стоимости недвижимого имущества, объект недвижимости с кадастровым номером 43:40:000459:2455 магазин непродовольственных товаров был отнесен к сегменту коммерческой недвижимости, объекты торгово – складского назначения, земельный участок на котором расположен объект недвижимости с кадастровым номером 43:40:000459:125 отнесен к землям под офисно – торговую застройку.

Местоположение в пределах города определено как г. Киров, (Центры административных районов города (Территории бизнес – центров и крупных торговых центров).

При анализе рыночной информации оценщик позиционирует рынок объектов недвижимости как неактивный.

Количество предложений к продаже единых объектов недвижимости, участвующих в анализе цен предложений данного сегмента рынка, составило 11 предложений, из них 1- в сельском населенном пункте (д. Богородская). Также в выбор аналогов оценщиком включены 4 складских здания, тогда как объект оценки здание магазина непродовольственных товаров отнесено к коммерческой недвижимости торгово – складского назначения. Диапазон цен 4 082 руб./кв.м. – 33 830 руб./кв.м., среднее 14 809 руб./кв.м.

Из указанных 11 предложений к продаже объектов недвижимости было выбрано 3 объекта - аналога. Для выбора объектов аналогов оценщиком были заданы следующие критерии:

Вид объекта недвижимости (отдельно стоящее здание/встроенное помещение);

Этажность (1 этажа);

Местоположение (г. Киров);

Дата сделки/предложения – 2018г.

Выборка объектов аналогов, используемая для определения стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода, не отвечает требованиям статистической однородности (коэффициент вариации превышает 33%).

Количество предложений к аренде объектов недвижимости, участвующих в анализе цен предложений данного сегмента рынка, составило 6 предложений, из них 1 - в п. Дороници. Диапазон цен 100 руб./кв.м./мес. – 250 руб./кв.м./мес., среднее 134 руб./кв.м./мес.

Оценщиком указано, что в анализе приведены цены предложений по аренде нежилых помещений торгово-складского назначения при этом 5 из 6 объектов, представленных в анализе, ***являются объектами складского назначения (складское здание, то есть не соответствуют сегменту объекта оценки, установленному Оценщиком***

Из указанных 6 предложений к аренде объектов недвижимости было выбрано 4 объекта – аналога, в том числе 1 объект находится в п. Дороници.

По итогам проведенного расчета рыночная стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером 43:40:000459:2455 магазин непродовольственных товаров составила 5 894 000 рублей, (УПКС 3 975,72 руб./кв.м).

При анализе Отчета об оценке рыночной стоимости недвижимого имущества № 20200308-и были установлены следующие факты, оказывающие влияние на итоговое значение стоимости.

Использование для определения рыночной стоимости объекта оценки не рыночные данные

Объект аналог № 2, используемый для определения рыночной стоимости сравнительным подходом предлагается к продаже в рамках реализации залогового имущества «Центральным агентством залогового имущества» (ЦАЗИ), которое реализует объекты недвижимости с дисконтом от рыночной стоимости до -70%.

Объект недвижимости, который реализуется на условиях, не соответствующих условиям рынка, не может быть использован в качестве объекта аналога при определении рыночной стоимости.

Неоднородность исходных данных

Выборка объектов аналогов, используемых для определения стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода, не отвечает требованиям статистической однородности (коэффициент вариации превышает 33%).

Использование в качестве объектов аналогов объекты, не соответствующие сегменту рынка объекта оценки

В рамках отчета об оценке рыночной стоимости недвижимого имущества, объект недвижимости с кадастровым номером 43:40:000459:2455 магазин непродовольственных товаров был отнесен к сегменту коммерческой недвижимости, объекты торгово – складского назначения. При определении величины арендной ставки в рамках доходного подхода, Оценщик использовал объекты аналоги складского назначения, что не соответствует сегменту объекта оценки, установленному Оценщиком, без введения корректировок на вид использования.

Использование в качестве объектов аналогов объекты, не сопоставимые по местоположению

Оценщиком, определявшим рыночную стоимость, местоположение объекта оценки определено, как г. Киров, (Центры административных районов города (Территории бизнес – центров и крупных торговых центров). При определении величины арендной ставки в рамках доходного подхода, местоположение объекта аналога №3 (Кировская область, г. Киров, п. Дороницы, ул. Октябрьская, д. 4) определено как г. Киров (Районы вокруг крупных промпредприятий). Поскольку объект аналог № 3 расположен за пределами городской черты г. Киров, для него не может быть определено местоположение в пределах города.

Определение рыночной стоимости доли земельного участка, на котором расположен объект оценки, без внесения соответствующих корректировок

Оценщиком, определявшим рыночную стоимость установлено, что, ООО «Лантана» принадлежит доля в праве 2 040/29 335, что соответствует 2 040 кв. м. земельного участка, на котором расположен объект оценки. Площадь 2 040 кв. м. была использована в качестве площади земельного участка, на котором расположен объект оценки. При определении стоимости Оценщик не учитывал, что площадь земельного участка 2 040 кв. м на которой расположен объект оценки является частью земельного участка площадью 29 335 кв. м. Условия использования доли земельного обременено влиянием внешних правовых и организационно-экономических факторов, что приводит к снижению стоимости доли в праве собственности на объект недвижимости относительно полного объёма права собственности. Таким образом, необходимо было определять стоимость земельного участка площадью 29 335 кв. м., учитывая эффект масштаба данного земельного участка с последующим выделением стоимости пропорционально площади, приходящейся на объект оценки, либо определять стоимость доли земельного участка, площадью 2 040 кв. м., с применением корректировки на долю в общедолевой собственности.

Существенные причины отличия рыночной и кадастровой стоимостей

По мнению Учреждения, основным фактором, повлиявшим на отклонение рыночной стоимости от кадастровой стоимости в меньшую сторону по объекту недвижимости с кадастровым номером 43:40:000459:2455 стало **несоответствие исходной информации, которая легла в основу определения сегмента объекта недвижимости.**

В рамках ГКО на основании сведений ЕГРН, поступивших в Перечне объектов оценки, объект недвижимости с наименованием магазин непродовольственных товаров был отнесен к оценочной группе «Торговля». Таким образом, кадастровая стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером 43:40:000459:2455 была определена как стоимость объекта торгового назначения.

В рамках отчета об оценке рыночной стоимости недвижимого имущества, объект недвижимости с кадастровым номером 43:40:000459:2455 (магазин непродовольственных товаров) был отнесен к сегменту объектов торгово – складского назначения и рыночная

стоимость определена с использованием объектов аналогов и справочных данных для объектов недвижимости производственно-складского назначения.

Кроме того, определение рыночной стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 43:40:000459:2455 проведено с нарушением п. 5 ФСО № 3 и п. 22 ФСО № 7, а именно:

1. Использование для определения рыночной стоимости объекта оценки не рыночные данные
2. Статистическая неоднородность исходных данных
3. Использование в качестве объектов аналогов объекты, не соответствующие сегменту рынка объекта оценки
4. Использование в качестве объектов аналогов объекты, не сопоставимые по местоположению
5. Определение рыночной стоимости доли земельного участка, на котором расположен объект оценки, без внесения соответствующих корректировок

ВЫСТУПИЛИ:

1. Ядыкина Татьяна Валентиновна, генеральный директор ООО «Лантана».

Объект недвижимости с кадастровым номером 43:40:000459:2455 фактически является неотапливаемым ангаром-складом. Внести изменения в технические характеристики объекта, в том числе его наименование, невозможно в связи с отсутствием в правилах землепользования и застройки г. Кирова для территориальной зоны, в которой расположен указанный объект недвижимости, соответствующего вида разрешенного использования.

2. Варанкин Олег Владимирович, Попов Владислав Леонидович, Исупов Юрий Геннадьевич, Пленкин Андрей Николаевич.

Аналоги, используемые при проведении оценки, подобраны оценщиком не корректно. Содержание отчета об оценке рыночной стоимости, приложенного к заявлению об оспаривании, не соответствует требованиям, установленным статьей 11 № 135-ФЗ, и не соответствует требованиям к составлению и содержанию отчета об оценке, требованиям к информации, используемой в отчете об оценке, а также требованиям к проведению оценки недвижимости, установленным федеральными стандартами оценки.

ГОЛОСОВАЛИ:

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

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

Варанкин О.В. – «ПРОТИВ»

Попов В.Л. – «ПРОТИВ»

Исупов Ю.Г. – «ПРОТИВ»

Пленкин А.Н. – «ПРОТИВ»

РЕШИЛИ: В соответствии со статьей ст. 11 № 135-ФЗ, ст. 22 Федерального закона от 03.07.2016 № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» и пунктами 10,14 Порядка работы комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости, утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 17.11.2017 № 620 отклонить заявление об оспаривании кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 43:40:000459:2455.

ИТОГИ ГОЛОСОВАНИЯ: решение принято единогласно.

Вопрос № 3. Рассматривается заявление ЗАО «Кировский молочный комбинат» от 06.08.2020 об установлении в отношении объектов недвижимости:

- помещения, назначение: нежилое, с кадастровым номером 43:40:000142:6631, расположенного по адресу: г. Киров, ул. Воровского, д.70, пом. 1002;
- помещения, назначение: нежилое, с кадастровым номером 43:40:000367:28681, расположенного по адресу: г. Киров, ул. Чапаева, д.5, пом. 1001;

- помещения, назначение: нежилое, с кадастровым номером 43:40:000239:588, расположенного по адресу: г. Киров, ул. Ленина, д.16, пом. 1002; их рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена их кадастровая стоимость:

Дата определения кадастровой стоимости объектов недвижимости 01.01.2019.

Слушали пояснения Новокшноновой Марины Владимировны, начальника отдела КОГБУ «БТИ» по вопросам:

Определение кадастровой стоимости, результатов анализа отчетов об оценке Объектов оценки.

Кадастровая стоимость объектов недвижимости с кадастровыми номерами 43:40:000142:6631, 43:40:000367:28681; 43:40:000239:588 определена Учреждением при проведении ГКО 2019 года.

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

Объекты недвижимости с кадастровыми номерами 43:40:000142:6631, 43:40:000367:28681; 43:40:000239:588 расположены в территориальной зоне «Центр» города Кирова (I).

Относительно группировки по виду использования для указанных объектов недвижимости определены функциональная группа «Магазины 250 и более кв.м», оценочная группа «Торговля», на основании сведений ЕГРН, поступивших в Перечне объектов оценки, а также информации, содержащейся в архиве документов технической инвентаризации Учреждения.

Для определения кадастровой стоимости объектов, входящих в оценочную группу «Торговля», был использован сравнительный подход, метод типового (эталонного) объекта с использованием метода сравнительного анализа сделок (продаж).

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

Ценообразующие факторы	Значение ЦФ		
	43:40:000142:6631	43:40:000367:28681	43:40:000239:588
Местоположение (в пределах города)	Центр	Центр	Центр
Общая площадь (фактор масштаба)	832,9	764	820,5
Физическое (техническое) состояние здания	1985 год постройки, хорошее	1996 год постройки, хорошее	1993 год постройки, хорошее
Этаж расположения (для встроенных помещений)	1 этаж, подвал	1 этаж, подвал	Цоколь, подвал
Тип объекта (встроенное помещение, отдельностоящее здание)	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение
Конструктивные характеристики (материал стен, класс конструктивной системы (КС), группа капитальности)	Кирпичные, КС-1, группа капитальности II	Кирпичные, КС-1, группа капитальности II	Кирпичные, КС-1, группа капитальности II

При анализе рыночной информации оценочной группы «Торговля» с учетом местоположения объекта недвижимости среднее значение удельного показателя цен предложений соответствующих объектов недвижимости составило 40 465,39 руб./кв.м. Количество предложений к продаже, участвующих в анализе цен предложений данной оценочной группы, составило 185 предложений, в том числе 76 предложений по территориальной зоне «Центр», в которой расположены указанные объекты недвижимости.

Базой для определения кадастровой стоимости указанных объектов недвижимости, которые легли в основу определения стоимости эталонного объекта (торговое помещение,

расположенное в Центре), являлись цены предложений от 31 818,18 руб./кв. м до 74 324,32 руб./кв. м.

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

По итогам проведенного расчета кадастровая стоимость объектов недвижимости с кадастровыми номерами 43:40:000142:6631, 43:40:000367:28681; 43:40:000239:588 составила 24 410 191,09 рублей, 22 390 906,46 рублей и 21 282 780,95 рублей соответственно (удельный показатель кадастровой стоимости (далее - УПКС) 29 307,47 руб./кв. м; 29 307,47 руб./кв. м и 25 938,79 руб./кв. м соответственно).

Результаты анализа отчетов об оценке №№ 20200339-и, 20200340-и, 20200341-и.

Существенные причины отличия рыночной и кадастровой стоимостей

1. Необоснованном снижении уровня рыночных цен на продажу и аренду нежилых помещений торгового назначения
2. Ограниченность, приведённой рыночной информации
3. Нарушение принципа проверяемости при определении стоимости объектов оценки
4. Физическое (техническое) состояние здания (физический износ)
5. Местонахождение относительно «красной линии»
6. Условия договора аренды

Необоснованном снижении уровня рыночных цен на продажу и аренду нежилых помещений торгового назначения

Отчеты №№ 20200339-и, 20200340-и, 20200341-и об определении рыночной стоимости недвижимого имущества с кадастровыми номерами 43:40:000142:6631, 43:40:000239:588, 43:40:000367:28681 соответственно были представлены взамен Отчетов об определении рыночной стоимости недвижимого имущества №№ 20200339, 20200340, 20200341. Оценщиком необоснованно был занижен уровень рыночных цен предложений к продаже объектов недвижимости в среднем на 37,61% и предложений к аренде объектов недвижимости в среднем на 47,94% относительно ранее предоставленной информации

Ограниченность, приведённой рыночной информации

Как было указано выше, в отчетах №№ 20200339-и, 20200340-и, 20200341-и об определении рыночной стоимости недвижимого имущества Оценщиком был проанализирован рынок предложений купли-продажи зданий и помещений торгового назначения в г. Кирове согласно данных аукционов опубликованных на официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов (torgi.gov.ru), за периоды с 01.01.2018 по 31.12.2018 гг. За данный период Оценщиком было установлено 9 предложений к продаже объектов недвижимости в данном сегменте рынка. При этом Оценщик позиционирует данный сегмент рынка как активный.

По результатам анализа, проведенного Учреждением на сайте torgi.gov.ru всего за данный период к продаже было представлено 114 помещений, из них 12 имеют статус состоявшихся торгов, 97 признаны несостоявшимися в связи с отсутствием допущенных участников, из чего можно сделать вывод, что требования к участникам аукциона, значительно ограничивают круг лиц, которые имеют возможность приобретения объектов недвижимости, реализуемых посредством проведения торгов.

По результатам анализа, проведенного Учреждением диапазон цен на объекты недвижимости объектов офисно-торгового / свободного назначения, не представленные в анализе рынка, приведённом в отчетах №№ 20200339-и, 20200340-и, 20200341-и об определении рыночной стоимости недвижимого имущества составил от 20 829,88 руб./кв. м. до 50 709,94 руб./кв. м., среднее значение 28 474,94 руб./кв. м.

Нарушение принципа проверяемости при определении стоимости объектов оценки

В Отчётах №№ 20200339-и, 20200340-и, 20200341-и указано, что состояние отделки объектов-аналогов определено Оценщиком на основании фотоснимков представленных в «Графике проведения аукционов на право заключения договоров аренды муниципального имущества», адрес в Интернет: <https://www.admkirov.ru/udms/arenda/arenda/>. На основании установленного состояния внутренней отделки помещений к объектам аналогам применены соответствующие корректировки.

По результатам проведенного анализа Учреждением установлено, что в Отчётах №№ 20200339-и, 20200340-и, 20200341-и в отношении части объектов аналогов отсутствует информация, на основании которой Оценщиком сделан вывод о состоянии внутренней отделки объектов аналогов и применены соответствующие корректировки, тем самым нарушены п. 11 ФСО № 3 и п.25 ФСО № 7.

Физическое (техническое) состояние здания (физический износ)

Здания, в которых расположены объекты недвижимости с кадастровыми номерами 43:40:000142:6631, 43:40:000367:28681, 43:40:000239:588, и объекты аналоги, используемые в Отчётах №№ 20200339-и, 20200340-и, 20200341-и имеют разную степень физического износа, то есть имеют разную привлекательность для потенциальных покупателей.

К объектам аналогам №№ 2,3,4, которые были использованы в рамках сравнительного подхода необходимо внесение корректировки в размере 22% со знаком «плюс», ко всем объектам аналогам, используемым в рамках доходного подхода необходимо внесение корректировки в размере 20% со знаком «плюс».

Местонахождение относительно «красной линии»

Оценщиком, определявшим рыночную стоимость, установлено, что объекты недвижимости с кадастровыми номерами 43:40:000142:6631, 43:40:000367:28681, 43:40:000239:588 и объекты аналоги имеют выход на «красную линию» (первую линию).

По результатам анализа, проведенного Учреждением установлено, что местоположение объектов аналогов №№ 2 и 3 (г. Киров, ул. Сутырина, дом 20, помещение 1004 и г. Киров, Некрасова, дом 65, помещение 1003), используемых в рамках сравнительного подхода, и объекта аналога №1 (г. Киров, ул. Физкультурников, д. 13), используемого в рамках доходного подхода, относится к внутриквартальной застройке, которая не обеспечивает высокого транспортного и пешеходного потока, что предполагается для объекта, расположенного на «красной линии».

Таким образом, к объектам аналогам №№ 2 и 3 (г. Киров, Сутырина, дом 20, помещение 1004 и г. Киров, Некрасова, дом 65, помещение 1003), используемым в рамках сравнительного подхода, и объекту аналогу № 1 (г. Киров, ул. Физкультурников, д. 13), используемому в рамках доходного подхода необходимо применить корректировку на расположение относительно «красной линии» в размере 20% со знаком «плюс».

Условия договора аренды

В соответствии с пп. е п.22 ФСО № 7 одним из основных элементов сравнения объекта оценки с объектами аналогами являются экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики).

Оценщик в рамках доходного подхода, определяет потенциальный доход от сдачи объекта оценки в аренду за 1 год. При этом Оценщик использует объекты аналоги срок договора аренды, которых более 1 года (для объекта налога № 2 срок договора аренды составляет 4 года 5 месяцев, для объектов аналогов №№ 3,4 срок договора аренды составляет 5 лет). Договоры аренды, которые заключаются на срок до 1 года и договоры аренды, которые заключаются на срок более 1 года имеют ряд отличий.

Таким образом, долгосрочные договоры аренды не могут быть использованы в качестве объектов аналогов для краткосрочных договоров аренды без проведения анализа условий договора аренды и внесения соответствующих корректировок.

ВЫСТУПИЛИ:

Варанкин Олег Владимирович, Попов Владислав Леонидович, Пленкин Андрей Николаевич.

Отчеты от 29.07.2020 №№ 20200339-и, 20200340-и, 20200341-и подготовлены в соответствии с Федеральным законом от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (далее - № 135-ФЗ) в связи с чем, рыночная цена объектов оценки определена более точно. Все корректировки определены в пределах допустимой нормы, аналоги адекватные. Критических замечаний к отчету не имеется.

Содержание отчетов об оценке рыночной стоимости, приложенных к заявлению об оспаривании, соответствует требованиям, установленным статьей 11 № 135-ФЗ, и соответствует требованиям к составлению и содержанию отчета об оценке, требованиям к

информации, используемой в отчете об оценке, а также требованиям к проведению оценки недвижимости, установленным федеральными стандартами оценки.

ГОЛОСОВАЛИ:

По установлению в отношении объекта недвижимости - нежилого помещения с кадастровым номером 43:40:000142:6631, расположенного по адресу: г. Киров, ул. Воровского, д.70, пом. 1002, его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.

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

Варанкин О.В. – «ЗА»

Попов В.Л. – «ЗА»

Исупов Ю.Г. – «ПРОТИВ»

Пленкин А.Н. – «ЗА»

РЕШИЛИ: Определить кадастровую стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером 43:40:000142:6631, расположенного по адресу: г. Киров, ул. Воровского, д.70, пом. 1002, в размере его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость в размере **14 435 000,00** руб.

ИТОГИ ГОЛОСОВАНИЯ: решение принято большинством голосов.

ГОЛОСОВАЛИ:

По установлению в отношении объекта недвижимости - нежилого помещения с кадастровым номером 43:40:000367:28681, расположенного по адресу: г. Киров, ул. Чапаева, д.5, пом. 1001, его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.

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

Варанкин О.В. – «ЗА»

Попов В.Л. – «ЗА»

Исупов Ю.Г. – «ПРОТИВ»

Пленкин А.Н. – «ЗА»

РЕШИЛИ: Определить кадастровую стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером 43:40:000367:28681, расположенного по адресу: г. Киров, ул. Чапаева, д.5, пом. 1001, в размере его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость в размере **13 241 000,00** руб.

ИТОГИ ГОЛОСОВАНИЯ: решение принято большинством голосов.

ГОЛОСОВАЛИ:

По установлению в отношении объекта недвижимости - нежилого помещения с кадастровым номером 43:40:000239:588, расположенного по адресу: г. Киров, ул. Ленина, д.16, пом. 1002, его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.

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

Варанкин О.В. – «ЗА»

Попов В.Л. – «ЗА»


Исупов Ю.Г. – «ПРОТИВ»

Пленкин А.Н. – «ЗА»

РЕШИЛИ: Определить кадастровую стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером 43:40:000239:588, расположенного по адресу: г. Киров, ул. Ленина, д.16, пом. 1002, в размере его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость в размере **12 863 000,00** руб.

ИТОГИ ГОЛОСОВАНИЯ: решение принято большинством голосов.

Председатель комиссии:



Т.Н. Поготовко

Секретарь комиссии:



Н.А. Быкова

