



МИНИСТЕРСТВО ИМУЩЕСТВЕННЫХ ОТНОШЕНИЙ И ИНВЕСТИЦИОННОЙ ПОЛИТИКИ КИРОВСКОЙ ОБЛАСТИ

ПРОТОКОЛ

25.01.2021

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:

- РУСИНОВ Виталий Афонасьевич, заместитель
руководителя Управления Федеральной службы
государственной регистрации, кадастра и картографии
по Кировской области, заместитель председателя
комиссии
- ПЛЕНКИН Андрей Николаевич, член экспертного
совета регионального совета по оценочной
деятельности при Союзе «Вятская торгово-
промышленная палата»
- ВАРАНКИН Олег Владимирович, 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);

Киселева Анна Сергеевна, начальник отдела КОГБУ «БТИ»;

Новокшонова Марина Владимировна, сотрудник КОГБУ «БТИ».

ПОВЕСТКА ЗАСЕДАНИЯ:

1. Рассмотрение заявления ООО «Регион» от 25.12.2020 об установлении в
отношении объекта недвижимости с кадастровым номером 43:41:000034:1229 его
рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая
стоимость.

1.ООО «Регион».

1.Объект недвижимости ООО «Регион»

Кадастровый номер	43:41:000034:1229
Местонахождение, адрес (при наличии)	Кировская обл., г. Вятские Поляны, ул. Ленина, д.141, помещение 1
Вид объекта недвижимости	нежилое помещение
Площадь (кв. м):	865,6
Сведения о кадастровой стоимости:	23 559 173,95
Основание подачи заявления	Установление рыночной стоимости в размере 8 492 100руб., установленной отчетом установленной отчетом № 20201223 от 04.12.2020 по состоянию на 02.04.2019, выполненным ООО Центр комплексной оценки «Независимая экспертиза», оценщик Кузнецов Р.И., является членом СРО

Заявление подано по основанию установления в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.

Заявителем в комиссию представлены необходимые документы, установленные статьей 22 Федерального закона от 03.07.2016 № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» (далее – № 237-ФЗ, Закон о ГКО).

ВЫСТУПИЛИ:

Поготовко Т.Н. объявила заседание комиссии открытым. Отсутствуют 3 члена комиссии: Потапенко А.Ю., Исупов Ю.Г. Ашихмина Н.А. Заседание комиссии является правомочным, так как присутствуют не менее половины членов комиссии (кворум имеется).

В адрес муниципального образования «город Вятские Поляны» направлена информация о поступлении в комиссию заявлений об установлении в отношении объектов недвижимости их рыночной стоимости. В адрес комиссии возражений от администрации муниципального образования не поступало.

Вопрос № 1. Рассмотрение заявления ООО «Регион» от 25.12.2020 об установлении в отношении объекта недвижимости с кадастровым номером 43:41:000034:1229 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 № 20201223 от 04.12.2020 законодательству в области оценочной деятельности:

1. Выводы по анализу рынка не соответствуют требованиям ФСО-7, п.11д).

ФСО №7, п.11д) «основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта, например, динамика рынка, спрос, предложение, объем продаж, емкость рынка, мотивации покупателей и продавцов, ликвидность, колебания цен на рынке оцениваемого объекта и другие выводы».

Некоторые выводы по анализу рынка приведены в отчете на с.59:

- динамика рынка в выводах **отсутствует**, хотя в некоторых разделах справочные данные приводятся;

- соотношение спроса и предложения в анализе рынка **не выявлено** и в выводах не приводится;

- выводы по объемам продаж и емкости рынка не приводятся;

- справочные данные по ликвидности в отчете присутствуют, но в выводах по завершению анализа рынка, как того требует ФСО №7, п.11, не приводятся.

В выводах по анализу рынка нигде не приведены данные по активности рынка.

В нарушение требований ФСО №7, п.11д) выводы по анализу рынка не содержат необходимых данных.

2. Методически неправильно внесены корректировки по второй группе элементов сравнения.

На практике корректировки на все элементы сравнения первой группы (на различия в условиях сделки) разрабатываются так, что для применения каждой последующей корректировки базовая цена, к которой она применяется, должна быть

скорректирована по предыдущему фактору этой группы. Это значит, что корректировки по элементам сравнения первой группы всегда должны производиться в последовательности согласно ФСО №7, п.22е) и после каждой корректировки должна быть рассчитана промежуточная скорректированная цена. По следующему элементу сравнения первой группы корректировка производится уже от скорректированной цены аналога.

В отчете оценщика по элементам сравнения первой группы последовательность принятая обоснованно.

Вместе с тем корректировки на многочисленные и многообразные элементы сравнения второй группы (различия в самих объектов недвижимости, аналогов по сравнению с объектом оценки) разрабатываются всегда к итоговой стоимости, сравнению с элементами сравнения первой группы (к стоимости аналогов после скорректированной на «давности» предложения и скидки на торг). В любом справочнике оценщика учета (например, под ред. Л.А. Лейфера) при описании корректировок по второй группе факторов никогда не написано, что цены аналогов должны быть предварительно скорректированы на те или иные факторы. Например, корректировку на «местоположение» надо вносить только после корректировки на «масштаб», т.е. к промежуточной скорректированной на «масштаб» цене аналога.

В отчете оценщика промежуточные скорректированные цены аналогов считаются и по элементам сравнения второй группы. В итоге величина корректировок существенно искажается, что влияет и на расчетное значение стоимости объекта оценки. При принятой оценщиком схеме расчета итоговый результат расчета стоимости зависит от последовательности внесения корректировок второй группы. Поменяв последовательность корректировок в схеме внесения корректировок оценщиком, получим совсем другой результат. А это недопустимо.

3. При расчете стоимости ОКСа стоимость единого объекта недвижимости уменьшается (корректируется) на долю стоимости земельного участка на основе данных по кадастровой оценке 2012 года в г. Екатеринбурге.

При этом доля стоимости ЗУ принимается на основании данных статьи Е.Г. Топал и П.А. Байбариной «Доля земельного участка в стоимости единого объекта недвижимости как функция коэффициента использования территории».

В статье указывается, что публикуемые данные получены на основе материалов кадастровой оценки объектов недвижимости в городе Екатеринбурге в 2012 г.

Во-первых, с даты проведенных исследований прошло уже достаточно большое количество времени. В-вторых, население Екатеринбурга приближается к 1,5 млн. чел., что практически очень далеко от численности населения в г. В. Поляны. Это позволяет предположить, что рынки недвижимости Екатеринбурга и Кировской области могут существенно отличаться. В-третьих, даже сравнительный анализ рынка недвижимости Екатеринбурга и Кирова (точнее – райцентра В. Поляны) не проводился.

Поэтому использование использованной в отчете оценщика схемы расчета стоимости ОКСов на основе непроверенных применительно к рынку г. Кирова данных по доле земли в стоимости единого объекта недвижимости нельзя признать обоснованной, а полученный результат оценки – достоверным.

4. При выборе «близких» объектов аналогов для использования в корректировочных таблицах применяется единая для всех факторов выбора экспертная шкала без указания количественных границ принятия тех или иных балльных оценок.

По методологии выбора объектов-аналогов с использованием шкал балльных оценок должны выполняться требования:

- в принятых для оценки шкалах должны быть указаны однозначные (преимущественно – количественные) границы отнесения объектов по оцениваемому фактору к той или иной градации шкалы;

- по каждому из разнородных факторов должны быть свои шкалы для однозначного отнесения анализируемых объектов к той или иной градации шкалы;

- не рекомендуется использовать в качестве критерииов отбора объектов-аналогов факторы, по которым между анализируемым объектами нет никаких различий.

Если эти требования не выполняются, метод «шкальных оценок» превращается в метод экспертных оценок, которые проводятся самим оценщиком. Тогда см. ФСО № 3, п. 13. «В случае, если в качестве информации, существенной для величины определяемой стоимости объекта оценки, используется значение, определяемое экспертным мнением, в отчете об оценке должен быть проведен анализ данного значения на соответствие рыночным данным (при наличии рыночной информации)».

В отчете оценщика шкала применяется такая: 0 – значительные отклонения, 1 – частичное отклонение, 2 – достаточное соответствие. По идее метода объекты, имеющие «значительные отклонения» ценообразующих факторов, не должны попасть в выбор аналогов для расчета.

По фактору «Вид объекта» все анализируемые объекты совпадают, использование их в сравнительных расчетах избыточно.

По фактору «Адрес (местоположение)» используемая шкала никак не связана с этим фактором. Вероятно, тут должна быть оценка экономического потенциала районов, в которых расположены «аналоги», расстояние от центров притяжения или что-то подобное.

По фактору «Площадь» не понятно, объекты с каким количественным отличием в площади рассматриваются как имеющие «значительные отклонения».

И не приведены цены сделок/предложений по этим всем аналогам. ФСО №7, п.22б) «в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным».

ФСО № 3, п.5. «...содержание отчета об оценке не должно вводить в заблуждение заказчика оценки и иных заинтересованных лиц (пользователи отчета об оценке), а также не должно допускать неоднозначного толкования полученных результатов».

ФСО № 7, 25. «Оценщик вправе использовать иную методологию расчетов и самостоятельно определять метод (методы) оценки недвижимости в рамках каждого из выбранных подходов, основываясь на принципах существенности, обоснованности, однозначности, проверяемости и достаточности».

Аналогичные замечания имеются не только по обоснованию выбора объектов для расчетов стоимости ОКС, но и по выбору аналогов для расчета величины арендной ставки в доходном подходе.

Таким образом, выбор объектов-аналогов для проведения расчетов стоимости произведен с нарушением методологии балльных оценок, что приводит к нарушению требований ФСО №7, п.22б), п. 25 и ФСО № 3, п.5 (принцип однозначности).

5. Использование справочных данных, не соответствующих типу объектов, используемых для определения рыночной стоимости объектов оценки.

Поскольку объектами оценки являются объекты капитального строительства (ОКС) без учёта права пользования земельным участком (ЗУ), а в качестве объектов аналогов при определении рыночной стоимости объектов оценки используются единые объекты недвижимости (ЕОН), то есть ОКС+ЗУ. Возникает необходимость исключения из стоимости ЕОН стоимости права на ЗУ.

Существует два основных способа «очистки» ЕОН от вклада стоимости права на ЗУ: «на выходе» – стоимость ЕОН, в состав которого входит оцениваемый ОКС, уменьшается на стоимость прав относящегося к нему ЗУ, «на входе» – стоимость ЕОН-аналогов уменьшается на стоимость прав, относящихся к ним ЗУ.

При определении рыночной стоимости объектов оценки Оценщик использует метод исключения стоимости ЗУ из ЕОН «на входе» (стр. 80 Отчёта).

После исключения стоимости ЗУ из ЕОН «на входе» в рамках сравнительного подхода, дальнейшие корректировки применяются для объектов аналогов, которые представляют из себя ОКС. Для определения величины корректировок Оценщик использует данные опубликованные в Справочнике оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая 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. Использование данного справочника недопустимо, поскольку в нём содержится информация о величине корректировок для ЕОН, а не для ОКС.

Для определения величины корректировок на ОКС существует отдельное справочное издание - Справочник оценщика недвижимости-2018. Объекты капитального строительства. Корректирующие коэффициенты для коммерческой недвижимости. Под редакцией Лейфера Л.А., научный руководитель ООО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», Н.Новгород, 2018 год.

Отличия в отдельных корректировках на 4-7%, но по нескольким корректировкам суммарное отклонение может быть гораздо больше.

На основании вышеизложенного в рамках сравнительного подхода необходимо использовать справочные данные, соответствующие выбранной методологии оценки.

Таким образом, использование справочных данных, не соответствующих типу объектов, используемых для определения рыночной стоимости объектов оценки, нарушает требования к содержанию Отчёта об оценке, установленные ст. 11 Закона об оценке и п. 5 ФСО № 3.

6. Неверное внесение / отсутствие корректировок

6.1. Неверное применение корректировки на долю ЗУ в составе ЕОН для объекта аналога № 4.

В качестве источника информации для объекта аналога № 4 Оценщик использует договор купли-продажи от 28 февраля 2018 г. (далее Договор) между ПАО Сбербанк и ООО «Система» (стр. 107-111 Отчёта). По данным, приведённым в Договоре стоимость ЕОН составляет 27 906 480 руб., из них стоимость ОКС 27 264 631руб. (7 918 руб./кв. м.), а стоимость ЗУ – 641 849 руб. То есть доля ЗУ в составе ЕОН составляет всего 2% стоимости, а доля стоимости ОКС – 98%.

При определении стоимости объекта оценки Оценщик использует для объекта аналога № 4 в качестве первоначальной цены не фактическую стоимость ОКС, а стоимость ЕОН в размере 27 906 480 руб., затем на основании справочных данных, корректирует её на долю ЗУ, используя стоимость ОКС в размере 80% от стоимости ЕОН.

Определение цены продажи без учёта ЗУ (стр. 80 Отчёта), определение доли ОКС в составе ЕОН (стр. 73 Отчёта).

Таким образом, для объекта аналога № 4 Оценщик получает стоимость ОКС в размере 6 484 руб./кв. м. вместо фактической стоимости, указанной в Договоре 7 918 руб./кв. м (27 264 631руб.), то есть занижает стоимость аналога № 4 на 18%.

6.2. Отсутствие корректировки на наличие гаража.

В тексте объявления объекта аналога №1 имеется информация о наличии гаража. Поскольку у объекта оценки гараж отсутствует к объекту аналогу №1 необходимо применить корректировку, учитывающую наличие гаража (стр. 103 Отчёта).

6.3. Необоснованное применение величины корректировки на год постройки.

Описание применения корректировки на год постройки приведено Оценщиком на стр. 86 Отчёта. Отсутствует обоснование применения минимального значения корректировки на год постройки из доверительного интервала. По остальным ценообразующим факторам Оценщик использует среднее значение величины корректировки.

6.4. Необоснованное применение величины корректировки на функциональное назначение объекта.

Оценщик классифицирует объект оценки, как высококлассную торговую недвижимость, а объекты аналоги, как офисно-торговые объекты свободного назначения, и применяет к объектам аналогам корректировку в размере 26% со знаком «плюс» на основании данных Справочника оценщика недвижимости.

По данным Справочника оценщика недвижимости исходя из архитектурно-планировочных, конструктивных характеристик и года постройки, а также на основании фотографий объекта (стр. 23-34 Отчёта) по классификации, приведённой на объект оценки соответствует типу офисно-торговых объектов свободного назначения, а не

высококлассной торговой недвижимости. Таким образом, объекты аналоги сопоставимы с объектов оценки, применение корректировки на функциональное назначение объекта не требуется.

6.5. Неверное определение статуса населённого пункта.

При определении рыночной стоимости объекта оценки (стр. 70-83 Отчёта) Оценщик определяет г. Вятские Поляны (объект оценки и объекты аналоги №№ 3,4) и г. Кирово-Чепецк (объект аналог №2), как центр промышленного района, а г. Котельнич (объект аналог №1) и г. Слободской (объект аналог № 5), как центры с/х районов, в результате чего к объектам аналогам №№ 1,5) применяется корректировка в размере 21%.

Принадлежность района к промышленному или сельскохозяйственному определяется преобладающим видом деятельности на территории данного района. Критерии определения принадлежности района к сельскохозяйственному или промышленному отсутствуют.

Например, в рамках ГКО для определения специализации муниципального района использовались статистические показатели, опубликованные на официальном сайте территориального органа Федеральной службы статистики по Кировской области, раздел Муниципальная статистика - Основные показатели социально-экономического положения муниципальных образований.

- количество отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами организаций Кировской области (без субъектов малого предпринимательства) в фактических отпускных ценах (без НДС, акцизов и других аналогичных обязательных платежей), (январь-декабрь 2018 г.) тыс. руб.;
- объем продукции сельского хозяйства в хозяйствах всех категорий за 2017 год¹, тыс. руб.

Объект оценки и все объекты аналоги расположены в районах, в которых преобладает промышленное производство (в Котельничском районе уровень промышленного производства превышает объём сельскохозяйственного производства в 3 раза, а в Слободском более чем в 9,5 раз).

По данным, приведённым на сайте г. Слободского в разделе Экономика - Социально-экономическое развитие города Слободского за 2018 года (данные на 01.01.2019 г.) в структуре оборота организаций города Слободского промышленность занимает 57,8%.

На основании вышеизложенного объект оценки и объекты аналоги являются центрами промышленных районов, введение корректировки на статус населённого пункта не требуется.

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

7. Наличие арифметических ошибок.

Наличие арифметической ошибки при определении величины корректировки на состояние отделки.

Общая площадь объекта оценки составляет 865,60 кв. м Оценщиком установлено, что для помещений площадью 99,1 кв. м требуется проведение ремонта. Оценщиком определена доля площади помещений, в которых необходимо проведение ремонта в общей площади помещений в размере 0,1053 и величина корректировки на состояние отделки в размере -2,21% со знаком «минус».

Оценщиком допущена арифметическая ошибка. Так доля площади помещений, для которых необходимо выполнить ремонт составляет $0,11455 = (99,1/865,6)$, а величина корректировки на состояние отделки составляет -2,40% со знаком «минус»= $(0,79-1)*0,11455$ (стр. 77 Отчёта).

Неверное применение корректировки на «красную линию».

Неверно определение валовой коррекции цен $V_i\%$.

В итоге выявленные арифметические ошибки привели к снижению стоимости объекта оценки на 2 225 000 руб.

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

ВЫСТУПИЛИ:

1. Варанкин О.В. По вопросу высококлассного объекта - корректировка оценщиком приведена к банковским зданиям. Арифметические ошибки в отчете имеются, необходимо исправлять отчет.

ГОЛОСОВАЛИ:

По установлению в отношении объекта недвижимости с кадастровым номером 43:41:000034:1229 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»

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 43:41:000034:1229.

Решение принято единогласно.

Председатель комиссии:

Т.Н. Поготовко

Секретарь комиссии:

Н.А. Быкова