



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

ПРОТОКОЛ

23.09.2020

10 - 00 ч (время московское)
г. Киров

№ 4

**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
 - 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 Кировской области
 - ИСУПОВ Юрий Геннадьевич, старший вице – президент Союза «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»;
Булдаков Максим Александрович – оценщик;
Сэр Жанна Гуктеевна – представитель заявителей.

ПОВЕСТКА ЗАСЕДАНИЯ:

1. Рассмотрение заявления Трегубова Максима Викторовича от 02.09.2020 об установлении в отношении объекта недвижимости с кадастровым номером 43:40:000459:5896, его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.

2. Рассмотрение заявление Мальцева Олега Андреевича от 02.09.2020 об установлении в отношении объекта недвижимости с кадастровым номером 43:40:000459:5894, его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.

Заявители:

1. Трегубов Максим Викторович
2. Мальцев Олег Андреевич

Объекты недвижимости:**1. Трегубова Максима Викторовича**

Кадастровый номер	43:40:000459:5896
Местонахождение, адрес (при наличии)	г. Киров, ул. Современная д.5, пом.1009
Вид объекта недвижимости	нежилое помещение
Площадь (кв. м):	830,1
Сведения о кадастровой стоимости:	29 919 908,57руб.
Основание подачи заявления о пересмотре кадастровой стоимости:	Установление рыночной стоимости в размере 14 020 000руб., установленной отчетом: № 1808-02-2020/р от 18.08.2020 по состоянию на 01.01.2019, выполненным ИП Булдаковым Максимом Александровичем, является членом СРО

2. Мальцева Олега Андреевича

Кадастровый номер	43:40:000459:5894
Местонахождение, адрес (при наличии)	г. Киров, ул. Современная д.5, пом. 1011
Вид объекта недвижимости	нежилое помещение
Площадь (кв. м):	884,5
Сведения о кадастровой стоимости:	31 880 688,03 руб.
Основание подачи заявления о пересмотре кадастровой стоимости:	Установление рыночной стоимости в размере 17 690 000 руб., установленной отчетом: № 1808-01-2020/р от 18.08.2020 по состоянию на 01.01.2019, выполненным ИП Булдаковым Максимом Александровичем, 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.

Заявителем в комиссию представлены необходимые документы, установленные статьей 22 Федерального закона от 03.07.2016 № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке».

ВЫСТУПИЛИ:

Поготовко Т.Н. объявила заседание комиссии открытым. Отсутствуют два члена комиссии: Потапенко А. Ю., Пленкин А.Н., 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. Рассматривается заявление Трегубова Максима Викторовича об установлении в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость:

- нежилое помещение с кадастровым номером 43:40:000459:5896, расположенное по адресу: г. Киров, ул. Современная д.5, пом.1009, дата поступления в комиссию 02.09.2020.

Дата определения кадастровой стоимости объекта недвижимости 01.01.2019.

Вопрос № 2 Рассматривается заявление Мальцева Олега Андреевича об установлении в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость:

- нежилое помещение с кадастровым номером 43:40:000459:5894, расположенное по адресу: г. Киров, ул. Современная д.5, пом.1011, дата поступления в комиссию 02.09.2020.

Дата определения кадастровой стоимости объекта недвижимости 01.01.2019.

Слушали пояснения Киселевой Анны Сергеевны, начальника отдела бюджетного учреждения КОГБУ «БТИ» по вопросам:

1. Определение кадастровой стоимости Объектов оценки.

Кадастровая стоимость объектов недвижимости с кадастровыми номерами 43:40:000459:5894 и 43:40:000459:5896 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.

Объекты недвижимости с кадастровыми номерами 43:40:000459:5894 и 43:40:000459:5896 расположены в территориальной зоне Спальные районы жилой застройки (II).

Относительно группировки по виду использования для указанных объектов недвижимости определена функциональная группа «Прочие объекты», оценочная группа «Нежилые», на основании сведений ЕГРН, поступивших в Перечне объектов оценки.

Для определения кадастровой стоимости объектов, входящих в оценочную группу «Нежилые», был использован сравнительный подход, метод моделирования на основе удельных показателей кадастровой стоимости (УПКС). Данный метод может применяться для определения кадастровой стоимости ОНС или объектов неопределенного вида использования.

Метод моделирования на основе УПКС реализован в следующей последовательности:

1. определяется уровень детализации расположения объекта недвижимости (кадастровый квартал, населенный пункт, муниципальное образование, субъект Российской Федерации);

2. определяется минимальное значение УПКС объектов недвижимости, имеющих сходство по виду использования групп (подгрупп) объектов недвижимости, существующих в пределах территориальной единицы (кадастровый квартал, населенный пункт, муниципальное образование, субъект Российской Федерации), в которой расположен объект недвижимости;

3. кадастровая стоимость объекта недвижимости определяется путем умножения минимального значения УПКС объектов недвижимости, схожих по виду использования групп (подгрупп) объектов недвижимости по кадастровому кварталу (в случае отсутствия в кадастровом квартале - в населенном пункте, муниципальном образовании, субъекте Российской Федерации), в котором расположен объект недвижимости, на его площадь, объем, иные характеристики.

Использование в качестве базы расчета минимальных значений УПКС обусловлено отсутствием полной информации о значениях основных ценообразующих факторов об объектах оценки, кадастровая стоимость которых определена методом моделирования на основе удельных показателей кадастровой стоимости (УПКС). Указанная позиция закреплена Протоколом заседания межведомственной рабочей группы по координации мероприятий по проведению государственной кадастровой оценки объектов недвижимости на территории Кировской области от 24.10.2019 года.

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

Ценообразующие факторы	Значение ЦФ	
	43:40:000459:5894	43:40:000459:5896
Местоположение (в пределах города)	Спальные районы жилой застройки	Спальные районы жилой застройки
Общая площадь (фактор масштаба)	884,5	830,1
Тип объекта (встроенное помещение, отдельностоящее здание)	Встроенное помещение	Встроенное помещение
Конструктивные характеристики (материал стен, класс конструктивной системы (КС), группа капитальности)	Кирпичные, КС-1	Кирпичные, КС-1
Кадастровый номер здания, в котором расположено встроенное помещение	43:40:000459:4771	43:40:000459:4771

Базой для определения минимального значения УПКС объектов недвижимости с кадастровыми номерами 43:40:000459:5894 и 43:40:000459:5896 являлись объекты недвижимости, расположенные в здании с кадастровым номером 43:40:000459:4771, рассчитанные методом статистического (регрессионного) моделирования. Значения УПКС данных объектов недвижимости составили от 36 043,74 руб./ кв. м. до 38 995,39 руб./ кв. м.

По итогам проведенного расчета кадастровая стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером 43:40:000459:5894 составила 31 880 688,03 руб. (удельный показатель кадастровой стоимости (далее - УПКС) 36 043,74 руб./кв. м). Кадастровая стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером 43:40:000459:5894 составила 29 919 908,57 руб. (удельный показатель кадастровой стоимости (далее - УПКС) 36 043,74 руб./кв. м).

2. Результаты анализа отчетов об оценке №№ 1808-01-2020/р и 1808-02-2020/р от 18.08.2020 (далее – Отчеты об оценке).

В рамках рыночных отчетов объекты недвижимости с кадастровыми номерами 43:40:000459:5894 и 43:40:000459:5896 были отнесены к сегменту коммерческой недвижимости, объекты свободного и многофункционального назначения.

Оценщиком не установлено местоположение объектов оценки в пределах города согласно универсальной классификации типовых территориальных зон. Оценщиком установлена средняя престижность местоположения объектов оценки и объектов аналогов. При этом Оценщиком не приведена классификация престижности местоположения и не установлены критерии определения уровня престижности.

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

Количество предложений к продаже единых объектов недвижимости, участвующих в анализе цен предложений данного сегмента рынка, составило **6 предложений**. Диапазон цен 22 000 руб./кв. м – 44 954 руб./кв. м, среднее 32 061 руб./кв. м.

Количество предложений к аренде объектов недвижимости, участвующих в анализе цен предложений данного сегмента рынка, составило 8 предложений. Диапазон цен 350руб./кв. м/мес. –500руб./кв. м/мес., среднее 435 руб./кв. м/мес.

Из указанных 6 предложений к продаже объектов недвижимости было выбрано 4 объекта – аналога для определения рыночной стоимости объектов оценки в рамках сравнительного подхода. Из указанных 8 предложений к аренде объектов недвижимости было выбрано 4 объекта – аналога для определения величины арендной ставки в рамках сравнительного подхода.

По итогам проведенного расчета рыночная стоимость объектов недвижимости с кадастровыми номерами 43:40:000459:5894 и 43:40:000459:5896 составила 17 690 000 рублей и 14 020 000 рублей соответственно, (удельный показатель стоимости 20 000 руб./кв. м и 16 889,53 руб./кв. м соответственно).

Выявленные несоответствия в Отчётах об оценке

1. Ограниченность, приведённой рыночной информации
2. Неверное введение корректировок / Отсутствие корректировок
3. Исключение из итоговой стоимости объектов оценки НДС

Ограниченность, приведённой рыночной информации

В Отчетах об оценке при формировании выборки для анализа рынка Оценщиком были проанализированы **10 источников информации** предложений к продаже / данных о сделках объектов недвижимости.

За данный период Оценщиком было установлено **6 предложений к продаже и 8 предложений к аренде** объектов недвижимости в данном сегменте рынка. При этом Оценщик позиционирует данный сегмент рынка как **активный**.

За аналогичный период (2-4 квартал 2018 г.) Учреждением было установлено 458 объектов офисно-торгового назначения в г. Киров.

На основании вышеизложенного можно сделать вывод **об ограниченности информации, приведённой в рамках анализа рынка в Отчётах об оценке.**

Нарушен подпункт «в» пункта 22 Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года № 611 (далее – ФСО №7), который гласит, что при проведении оценки должны быть описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах - аналогах и правила их отбора для проведения расчетов. Использование в расчетах лишь части доступных оценщику объектов - аналогов должно быть обосновано в отчете об оценке.

Неверное введение корректировок / Отсутствие корректировок

В соответствии с требованиями к содержанию отчёта об оценке, установленными ст. 11 Закона об оценке и п. 5 ФСО №3, является то, что отчет об оценке не должен допускать неоднозначное толкование и вводить в заблуждение.

В Отчётах об оценке в рамках сравнительного подхода оценщиком установлено, что корректировке подлежат различия в рыночных ценах на объекты недвижимости, «отстоящий» от момента оценки более чем на период экспозиции **(1 – 3 месяца)**. Поскольку дата предложения объектов аналогов отстоит от даты оценки **более чем на 3 месяца** к объектам аналогам необходимо применить корректировку на дату предложения.

В Отчёте № 1808-01-2020/р в рамках сравнительного подхода к объекту аналогу № 3, расположенному на первом этаже применена понижающая корректировка в размере **-18%**. В Справочнике оценщика недвижимости, на основании, которого применялась данная корректировка, к объекту аналогу № 3, расположенному на первом этаже относительно объекта оценки, расположенного на втором этаже необходимо применить понижающую корректировку в размере **-15%** $(0,85-1)*100\%$.

В Отчётах об оценке в рамках доходного подхода состояние внутренней отделки объекта аналога №1 определено как «ремонт в счёт аренды», в результате чего к объекту

аналогу №1 применена понижающая корректировка в размере -22%, как объектам, у которых состояние внутренней отделки определено как «хорошее».

Как видно из текста объявления объекта аналога, объект предлагается к аренде в черновой отделки (без отделки), что сопоставимо с объектом оценки. Величина арендной платы указана за помещение в текущем состоянии. Информация, приведённая в тексте объявления, не позволяет сделать вывод о том, как «ремонт в счёт аренды или под арендатора» повлияет на величину арендной платы. На основании вышеизложенного можно сделать вывод, что состояние внутренней отделки объекта аналога № 1 сопоставимо с состоянием внутренней отделки объектов оценки, **введение корректировки не требуется.**

Таким образом, отсутствие / неверное введение корректировок нарушает требования к содержанию Отчёта об оценке, установленные ст. 11 Закона об оценке “Отчет не должен допускать неоднозначное толкование или вводить в заблуждение” и п. 5 ФСО №3 “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”.

Исключение из итоговой стоимости объектов оценки НДС

В кадастровой оценке вопрос учета НДС урегулирован.

09.09.2019 года был утвержден Приказ Минэкономразвития России от 09.09.2019 года №548 «О внесении изменений в методические указания о государственной кадастровой оценке, утвержденные Приказом Минэкономразвития России от 12.05.2007 года №226», (далее – Методические указания) в котором регламентирована указанная норма, а именно в п.1.2 Приказа прописано, что «Результаты расчета кадастровой стоимости ...не подлежат корректировке на вероятную величину доходов и расходов продавца, возникающих в связи с владением, использованием и распоряжением таким объектом недвижимости (в том числе связанных с налоговыми обязательствами продавца, возникающими (либо которые могут возникнуть) в связи с владением использованием и распоряжением таким объектом.

По указанному вопросу также были даны разъяснительные письма Минфина России (в частности, письмо Д22и-1031 от 12.10.2017), в котором было разъяснено, что «...режим налогообложения НДС не может определять различия в величине стоимости одного и того же объекта недвижимости. В связи с этим представляется, что величина рыночной стоимости, установленная в качестве кадастровой стоимости, не должна зависеть от особенностей налогообложения НДС,а рыночная информация не анализируется на предмет наличия или отсутствия в ценах НДС. При этом рыночная стоимость не должна отражать включение или невключение в ее состав НДС».

Кроме того, от Ассоциации государственных бюджетных учреждений по кадастровой оценке (АБУКО), членом которой является Учреждение, в адрес Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр) было направлено запрос на разъяснение в том числе по вопросу НДС.

Письмом от 10.06.2020 № 13-5172-АБ/20 получены следующие разъяснения: «В соответствии с пунктом 1.2 Указаний определение кадастровой стоимости предполагает расчет вероятной суммы типичных для рынка затрат, необходимых для приобретения объекта недвижимости на открытом и конкурентном рынке.

Результаты расчета кадастровой стоимости объекта недвижимости, определенной в соответствии с Указаниями, не подлежат корректировке на вероятную величину доходов и расходов продавца, возникающих в связи с владением, использованием и распоряжением таким объектом недвижимости (в том числе связанных с налоговыми обязательствами продавца, возникающими (либо которые могут возникнуть) в связи с владением, использованием и распоряжением таким объектом).

Согласно пункту 7.1.1 Указаний в рамках сравнительного подхода в качестве цены аналога используются сведения о цене сделки (предложения), выраженные в виде

запрашиваемой, предлагаемой или уплачиваемой денежной суммы в отношении схожего по характеристикам объекта недвижимости.

Исходя из положений статей 454, 485 Гражданского кодекса Российской Федерации отчуждение объекта по возмездной сделке предусматривает передачу определенной суммы денежных средств покупателем продавцу.

При этом покупатель не несет дополнительные издержки в связи с обязательствами продавца, связанными с использованием объекта недвижимости или с реализацией такого объекта недвижимости (в том числе необходимость уплаты налога на добавленную стоимость).

Таким образом, рыночная стоимость объекта оценки представляет собой общую стоимость отчуждаемого имущества и при ее определении указанные обязательства продавца не могут рассматриваться в итоговом результате рыночной стоимости объекта оценки как величины, добавляемые или вычитаемые из такой стоимости.»

Следовательно, при уменьшении итоговой стоимости объектов оценки на величину НДС при установлении кадастровой стоимости в размере рыночной рыночная стоимость всегда будет снижена.

По итогам проведенного анализа Учреждением выявлены несоответствия:

- ст. 11 ФЗ-135
- п. 5 ФСО №3
- п. 22 ФСО №7,

ВЫСТУПИЛИ:

1. Булдаков Максим Александрович.

В связи с тем, что дата оценки является ретроспективной, в источниках отсутствует достаточная информация об объектах-аналогах. В качестве объектов-аналогов подобраны объекты недвижимости с наиболее близкими характеристиками. Рыночная стоимость объектов-аналогов откорректирована на величину НДС для исключения двойного налогообложения.

2. Варанкин Олег Владимирович

Отчеты об оценке подготовлены индивидуальным предпринимателем, который в соответствии со ст.4 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29 июля 1998 года, не является субъектом оценочной деятельности.

Осуществление оценочной деятельности в качестве индивидуального предпринимателя законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности не предусмотрено. При этом оценщику не запрещено одновременно с оценочной деятельностью заниматься иными видами профессиональной деятельности, а также предпринимательской деятельностью.

При подготовке отчетов оценщиком было принято решение о корректировке цен предложений к продаже объектов – аналогов на величину НДС, что противоречит требованиям, установленным Методическими указаниями, а также пункту 5 Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)».

Оценщиком при подготовке отчетов использован Федеральный стандарт оценки № 4 «Определение кадастровой стоимости (ФСО №4)», утвержден приказом Минэкономразвития России от 22 октября 2010г. №508, с изменениями в соответствии с приказом Минэкономразвития России от 22 июня 2015г. № 388, который не распространялся на кадастровую стоимость, определенную в соответствии с Федеральным законом «О государственной кадастровой оценке» от 03.07.2016 № 237-ФЗ, и Методическим указаниям.

Все объекты аналоги для оценки нежилых помещений, использованные в рамках произведенных оценщиком расчетов выставлены на продажу или предлагаются в аренду с учетом стоимости земельного участка (доли земельного участка приходящегося на

помещение). В тоже время кадастровая стоимость объектов капитального строительства производится без учета земельного участка, соответственно цену предложений к продаже или аренде объектов аналогов нужно скорректировать на долю земельного участка, что оценщиком сделано не было.

Также произведенный оценщиком вычет НДС из единого объекта недвижимости, содержащего в своем составе ОКС и ЗУ, противоречит нормам п.6, части 2, ст.146 главы 21 Налогового кодекса РФ, гласящем, что операции по реализации земельных участков (долей в них) не признаются объектом налогообложения.

В отношении отчета №1808-01-2020/р от 18.08.2020.

Оценщиком на стр.49 Отчета в разделе 4.2. «Методология оценки рыночной стоимости объекта оценки» при описании методов используемых в рамках сравнительного подхода, описаны методы, используемые при определении стоимости земельных участков: метод сравнения продаж, метод выделения, метод распределения, регламентированные методическими рекомендациями по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденные распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 года № 568-р (в ред. от 31.07.2002 N 2314-р), и не предназначенные для определения рыночной стоимости нежилых помещений.

Оценщиком на стр.52 Отчета в разделе 4.3. «Выбор подходов и методов оценки» при выборе подходов и методов оценки имеются несоответствия выбранных объектов, оцениваемому объекту оценки (нежилое помещение, площадью 884,5 кв. м., этаж 2, кадастровый номер 43:40:000459:5894). Так при описании сравнительного подхода, оценщик указывает: «Учитывая цели и задачи оценки – для последующего пересмотра результатов определения кадастровой стоимости земельного участка в комиссии/суде в связи с установлением его рыночной стоимости, оценщик полагает, что применение сравнительного подхода способно дать достоверную и надежную оценку». При выборе доходного подхода оценщик указывает: «В доходном подходе для определения рыночной стоимости объектов оценки был использован метод прямой капитализации, так как объекты оценки не требуют капитальных вложений в ремонт или реконструкцию, фактическое использование объектов оценки соответствует наиболее эффективному использованию».

Также на данной странице 52 оценщиком в разделе 4.4.1. «Описание подхода и методов оценки» описывается метод оценки земельного участка: «Суть этого метода проста и понятна: и покупатель, и продавец хотят знать, сколько стоили на рынке аналогичные, уже проданные или предложенные к продаже объекты. Цена текущих продаж аналогичных земельных участков наилучшим образом отражает рыночные условия (при долговременной стабильности рынка и наличии достаточно большого количества данных, дающих необходимое статистическое обеспечение сопоставительного анализа и точность полученных выводов)».

Данные описки не влияют на итоговую стоимость, но вводят пользователя отчета в заблуждение относительно объекта оценки и его количества.

В отношении отчета №1808-02-2020/р от 18.08.2020.

Оценщиком на стр.14 Отчета в разделе 2.1. «Информация о текущем использовании объекта оценки», указано, что объект оценки на дату оценки используется по прямому назначению, в тоже время на стр.19 Отчета в таблице №7 в строке «Информация о текущем использовании» указано: Не используется. Данное несоответствие нарушает требования п. 5 (ФСО №3), который гласит: в отчете должна быть изложена информация, существенная с точки зрения оценщика для определения стоимости объекта оценки; информация, приведенная в отчете об оценке, существенным образом влияющая на стоимость объекта оценки, должна быть подтверждена; 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.

Оценщиком на стр.18 Отчета в разделе 2.4.2. «Описание технических характеристик объекта оценки», указано, что на кадастровом учете под номером 43:40:000459:5896 стоит нежилое помещение 1011, расположенное на втором этаже, в тоже время по сведениям Росреестра данное помещение расположено в подвальной части здания.

Оценщиком на стр. 20 Отчета в разделе 2.5. «Данные о времени и месте осмотра оцениваемого объекта», указано, что осмотр произведен 30 июля 2020 г. по адресу: Кировская обл., г. Киров, ул. Современная, д.5, пом. 1011, в тоже время объектом оценки является нежилое помещение 1009.

Оценщиком на стр.53 Отчета в разделе 4.3. «Выбор подходов и методов оценки» при выборе подходов и методов оценки имеются несоответствия выбранных объектов, оцениваемому объекту оценки (нежилое помещение, площадью 830,1 кв. м., этаж подвальный, кадастровый номер 43:40:000459:5896). Так при описании сравнительного подхода, оценщик указывает: «Учитывая цели и задачи оценки – для последующего пересмотра результатов определения кадастровой стоимости земельного участка в комиссии/суде в связи с установлением его рыночной стоимости, оценщик полагает, что применение сравнительного подхода способно дать достоверную и надежную оценку». При выборе доходного подхода оценщик указывает: «В доходном подходе для определения рыночной стоимости объектов оценки был использован метод прямой капитализации, так как объекты оценки не требуют капитальных вложений в ремонт или реконструкцию, фактическое использование объектов оценки соответствует наиболее эффективному использованию».

Также на данной странице 53 оценщиком в разделе 4.4.1. «Описание подхода и методов оценки» описывается метод оценки земельного участка: «Суть этого метода проста и понятна: и покупатель, и продавец хотят знать, сколько стоили на рынке аналогичные, уже проданные или предложенные к продаже объекты. Цена текущих продаж аналогичных земельных участков наилучшим образом отражает рыночные условия (при долговременной стабильности рынка и наличии достаточно большого количества данных, дающих необходимое статистическое обеспечение сопоставительного анализа и точность полученных выводов)».

Данные описки не влияют на итоговую стоимость, но вводят пользователя отчета в заблуждение относительно объекта оценки и его количества.

Оформление и содержание отчетов об оценке №№1808-01-2020/р, 1808-02-2020/р от 18.08.2020 не соответствует требованиям статьи 11 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», требованиям к содержанию отчета об оценке, к описанию в отчете об оценке информации, используемой при проведении оценки, установленным федеральными стандартами оценки.

3. Русинов Виталий Афонасьевич.

Отчеты № №№1808-01-2020/р, 1808-02-2020/р от 18.08.2020 подготовлены индивидуальным предпринимателем, что не предусмотрено Федеральным законом от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». Согласно статье 4 указанного Закона субъектами оценочной деятельности признаются физические лица, являющиеся членами СРО и застраховавшие свою ответственность. Осуществление оценочной деятельности в качестве индивидуального предпринимателя законом не предусмотрено.

Уменьшении итоговой стоимости объектов оценки на величину НДС также не предусмотрено действующим законодательством.

ГОЛОСОВАЛИ:

По установлению в отношении объекта недвижимости с кадастровым номером 43:40:000459:5896 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»
Исупов Ю.Г. – «ПРОТИВ»
Попов В.Л. – «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 43:40:000459:5896.

ИТОГИ ГОЛОСОВАНИЯ: решение принято единогласно.

ГОЛОСОВАЛИ:

По установлению в отношении объекта недвижимости с кадастровым номером 43:40:000459:5894 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»
Исупов Ю.Г. – «ПРОТИВ»
Попов В.Л. – «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 43:40:000459:5894.

ИТОГИ ГОЛОСОВАНИЯ: решение принято единогласно

Председатель комиссии:



Т.Н. Поготовко

Секретарь комиссии:



Н.А. Быкова