



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

ПРОТОКОЛ

07.10.2020

10 - 00 ч (время московское)
г. Киров

№ 5

**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»

– 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);

Киселева Анна Сергеевна, начальник отдела КОГБУ «БТИ»;

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

Пономарев Владимир Евгеньевич – директор ООО «Машснабкомплект».

ПОВЕСТКА ЗАСЕДАНИЯ:

1. Рассмотрение заявления ООО «Машснабкомплект» от 14.09.2020 об установлении в отношении объекта недвижимости с кадастровым номером 43:40:000233:834, его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.

2. Рассмотрение заявлений ООО «Юкон» от 18.09.2020 об установлении в отношении объектов недвижимости с кадастровыми номерами 43:38:260352:923, 43:38:260352:924 их рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена их кадастровая стоимость;

3. Рассмотрение заявления ООО «АЗС – Олимпийский» от 18.09.2020 об установлении в отношении объекта недвижимости с кадастровым номером 43:14:330110:2, его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.

4. Рассмотрение заявления Чикишевой Ирины Владимировны от 18.09.2020 об установлении в отношении объекта недвижимости с кадастровым номером 43:40:000160:148, его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.

5. Рассмотрение заявления Чепурных Ассии Ярулловны от 18.09.2020 об установлении в отношении объекта недвижимости с кадастровым номером 43:28:310122:234, его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.

Заявители:

1. ООО «Машснабкомплект»
2. ООО «Юкон»
3. ООО «АЗС – Олимпийский»
4. Чикишева Ирина Владимировна
5. Чепурных Ассия Ярулловна

Объекты недвижимости:**1. ООО «Машснабкомплект»**

Кадастровый номер	43:40:000233:834
Местонахождение, адрес (при наличии)	г. Киров, проспект Октябрьский, д.46, пом.1004
Вид объекта недвижимости	нежилое помещение
Площадь (кв. м):	460,9
Сведения о кадастровой стоимости:	12 124 174,46 руб.
Основание подачи заявления о пересмотре кадастровой стоимости:	Установление рыночной стоимости в размере 8 325 000 руб., установленной отчетом: № О-147-43/2020 от 04.09.2020 по состоянию на 01.01.2019, выполненным ООО «Центр независимой экспертизы и оценки», оценщик Шишкина В.В., является членом СРО

2. ООО «Юкон»**Объект № 1**

Кадастровый номер	43:38:260352:923
Местонахождение, адрес (при наличии)	Кировская обл., Юрьянский район, с/п Медянское
Вид объекта недвижимости	земельный участок для размещения автозаправочной станции
Площадь (кв. м):	5 565
Сведения о кадастровой стоимости:	8 666 709,42 руб.
Основание подачи заявления о пересмотре кадастровой стоимости:	Установление рыночной стоимости в размере 1 334 600 руб., установленной отчетом:

	№ 028-1/20 от 15.09.2020 по состоянию на 01.01.2019, выполненным Татауровым Алексеем Николаевичем, является членом СРО
--	--

Объект № 2

Кадастровый номер	43:38:260352:924
Местонахождение, адрес (при наличии)	Кировская обл., Юрьянский район, с/п Медянское
Вид объекта недвижимости	земельный участок (здание придорожного сервиса)
Площадь (кв. м):	1 470
Сведения о кадастровой стоимости:	2 289 319,47
Основание подачи заявления	Установление рыночной стоимости в размере 392 900 руб., установленной отчетом: № 028-2/20 от 15.09.2020 по состоянию на 01.01.2019, выполненным Татауровым Алексеем Николаевичем, является членом СРО

3. ООО «АЗС – Олимпийский»

Кадастровый номер	43:14:330110:2
Местонахождение, адрес (при наличии)	Кировская обл., Куменский район
Вид объекта недвижимости	земельный участок для размещения автозаправочной станции
Площадь (кв. м):	5 403
Сведения о кадастровой стоимости:	7 012 014,23
Основание подачи заявления	Установление рыночной стоимости в размере 1 180 000 руб., установленной отчетом: № 368 ОРС от 11.06.2020 по состоянию на 01.01.2019, выполненным ООО «Оценочно-консультативный центр», оценщик Пленкина Ирина Николаевна, является членом СРО

4. Чикишева Ирина Владимировна

Кадастровый номер	43:40:000160:148
Местонахождение, адрес (при наличии)	Кировская обл., г. Киров, ул. Щорса, д.119/18
Вид объекта недвижимости	здание (жилой дом)
Площадь (кв. м):	460
Сведения о кадастровой стоимости:	9 012 620,85
Основание подачи заявления	Установление рыночной стоимости в размере 5 320 000 руб., установленной отчетом: № 866 ОРС от 29.08.2020 по состоянию на 01.01.2019, выполненным ООО «Оценочно-консультативный центр», оценщик Пленкина Ирина Николаевна, является членом СРО

5. Чепурных Асия Ярулловна

Кадастровый номер	43:28:310122:234
Местонахождение, адрес (при наличии)	Кировская обл., Санчурский район, пгт. Санчурск, ул. К. Либкнехта, д.3 помещение 1003

Вид объекта недвижимости	нежилое помещение
Площадь (кв. м):	416,3
Сведения о кадастровой стоимости:	2 170 910,62
Основание подачи заявления	Установление рыночной стоимости в размере 1 037 000 руб., установленной отчетом: № 271 ОРС от 06.07.2020 по состоянию на 01.01.2020, выполненным ООО «Оценочно-консультативный центр», оценщик Пленкина Ирина Николаевна, 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» (далее – № 237-ФЗ, Закон о ГКО).

ВЫСТУПИЛИ:

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

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

Вопрос № 1 Рассматривается заявление ООО «Машснабкомплект» от 14.09.2020 об установлении в отношении объекта недвижимости с кадастровым номером 43:40:000233:834, его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость

Дата определения кадастровой стоимости объекта недвижимости 01.01.2019.

Слушали пояснения Киселевой Анны Сергеевны по вопросам:

1. Определение кадастровой стоимости объекта оценки.

Кадастровая стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером 43:40:000233:834 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 43:40:000233:834 расположен в территориальной зоне «Центр» города Кирова (I), 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)	460,9
Тип объекта (встроенное помещение,	Встроенное помещение

отдельностоящее здание)	
Физическое (техническое) состояние здания	1954 год постройки, удовлетворительное
Этаж расположения (для встроенных помещений)	1 этаж, подвал
Конструктивные характеристики (материал стен, класс конструктивной системы (КС), группа капитальности)	Кирпичные, КС-1, группа капитальности II

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.

Базой для определения кадастровой стоимости указанного объекта недвижимости, которая легла 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

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 43:40:000233:834 составила 12 124 174,46 рублей (удельный показатель кадастровой стоимости (далее - УПКС) 26 305,43 руб./кв. м.

2. Выявленные несоответствия в Отчете об оценке № О-147-43/2020 законодательству в области оценочной деятельности.

1. Необоснованное использование в расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов.

В рамках анализа рынка Оценщик приводит 13 предложений к аренде. При определении величины арендной ставки Оценщик использует только 3 из приведённых в анализе рынка предложений. Обоснование использования в расчётах лишь части доступных Оценщику объектов-аналогов и правила их отбора для проведения расчетов отсутствуют.

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

2. Неверное введение корректировок.

В соответствии с ГОСТ Р 51303-2013 Торговля. Термины и определения в магазинах кроме торгового зала предусматривается наличие подсобных, административно-бытовых и складских помещений. По данным сведений ЕГРН, поступивших в Перечне объектов оценки, объект недвижимости с кадастровым номером 43:40:000233:834 является помещением магазина, то есть должен быть оценен как объект торговли. Меньшая эффективность использования помещений, расположенных в подвальном этаже учтена при введении корректировки на этаж расположения.

Оценщиком, определявшим рыночную стоимость, установлено, что объект недвижимости с кадастровым номером 43:40:000233:834, имеет вспомогательные площади. Для этих помещений величина арендной ставки, рассчитанная Оценщиком в рамках доходного подхода уменьшена на 0,68 согласно корректировочному коэффициенту, приведённому в «Справочнике оценщика недвижимости – 2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», под редакцией Л.А. Лейфера, канд. тех. наук, научный руководитель ЗАО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», Нижний Новгород 2018 г. стр. 210. При этом Оценщиком не учтено, что объекты аналоги,

которые были использованы для определения стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода (арендной ставки объекта оценки в рамках доходного подхода), также имеют основные и вспомогательные площади. Данный факт подтверждается информацией, содержащейся в архиве документов технической инвентаризации Учреждения.

Таким образом, неверное введение корректировок нарушает требования к содержанию Отчёта об оценке, установленные ст. 11 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (далее – Закон об оценке, № 135-ФЗ) «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».

ВЫСТУПИЛИ:

1. Пономарев Владимир Евгеньевич.

Качество помещения не соответствует его кадастровой стоимости. Объект недвижимости имеет два этажа, 60 % его площади составляют подвальные помещения, которые невозможно использовать под торговлю. До приобретения права собственности на объект, он состоял из двух помещений и находится у заявителя в аренде. Арендная плата за торговые и подвальные помещения рассчитывалась по разным ставкам. При приватизации помещения были объединены в одно помещение.

2. Варанкин Олег Владимирович.

Оценщиком на странице 77 указано, что согласно данным Технического паспорта на помещение магазина, составленного по состоянию на 24.12.2014 и данным визуального осмотра большая часть помещения расположена в подвале 281,3 кв. м. (61%). На долю первого этажа приходится 39% (179,6 кв. м.). Подвальная часть помещений носит вспомогательный характер, в ней расположены кладовые и помещения для хранения товара.

Во все объекты-аналоги вносится корректировка в размере 19,53% со знаком «минус» $((281,3 \text{ кв. м.} / 460,9 \text{ кв. м.} * 0,68 + 179,6 \text{ кв. м.} / 460,9 \text{ кв. м.} * 1) - 1)$.

На стр.79 в таблице № 10.3.3.1 применена корректировка ко всем объектам аналогам в размере -19,53%. Данная корректировка является излишней, так как аналогичного разделения по объектам-аналогам, на основную и вспомогательную площадь оценщиком не произведено.

Аналогичная корректировка в размере (-19,53%) применена оценщиком в рамках доходного подхода на стр. 89 в таблице 10.4.1.8., данная корректировка является излишней, так как разделения по объектам-аналогам, на основную и вспомогательную площадь оценщиком также как и в рамках сравнительного подхода не произведено.

Вычет доли земельного участка в размере 1,71% от стоимости единого объекта недвижимости, без расчета стоимости земельного участка, при описанном среднем значении 17,5% вводит пользователя отчета в заблуждение.

3. Русинов Виталий Афонасьевич.

В отчете отсутствуют кадастровые номера объектов-аналогов, в связи с чем невозможно проверить достоверность их характеристик.

ГОЛОСОВАЛИ:

По установлению в отношении объекта недвижимости с кадастровым номером 43:40:000233:834 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»

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 43:40:000233:834.

ИТОГИ ГОЛОСОВАНИЯ: решение принято единогласно.

Вопрос № 2. Рассматривается заявление ООО «Юкон» об установлении в отношении объектов недвижимости с кадастровыми номерами 43:38:260352:923, 43:38:260352:924 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 Киселевой Анны Сергеевны по вопросам:

1. Определение кадастровой стоимости Объектов оценки.

Кадастровая стоимость объектов недвижимости с кадастровыми номерами 43:38:260352:923 и 43:38:260352:924 определена Учреждением при 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.

Анализ рынка земельных участков показал, что рынок оценочной группы «Придорожный сервис» неактивен. Данный сегмент рынка не развит на территории Кировской области, предложения к продаже носят единичный характер. Недвижимость, предназначенная для придорожного сервиса является так называемым бизнес образующим активом. Подобные объекты оцениваются преимущественно с использованием доходного подхода. Учитывая, что имеется достаточная и достоверная информация о доходах и расходах по аналогичным объектам, поэтому кадастровая стоимость объектов оценки, входящих в группу Объекты придорожного сервиса, определялась сравнительным подходом методом типового (эталонного) объекта с использованием метода прямой капитализации.

В данном сегменте уровень цен не зависит от уровня социально-экономического развития МО. Основными факторами, оказывающими наибольшее влияние на стоимость земельных участков, предназначенных для размещения объектов придорожного сервиса, являются: интенсивность движения автомобильного транспорта по автодороге (участка автодороги) на которой расположен объект, плотность (численность) ближайшего к объекту населенного пункта, близость объекта к крупному населенному пункту.

Показатель интенсивности транспортного потока представляет собой усредненное значение количества автотранспортных средств, проходящих по трассе за сутки. Чем больше данный показатель, тем выше потенциальная выручка объекта придорожного сервиса, и как следствие, выше коммерческая привлекательность и цена земельного участка.

На основе информации об интенсивности движения автомобильного транспорта на автомагистралях Кировской области было сформировано 5 групп земельных участков:

- В **первую группу** вошли объекты с интенсивностью движения до 1000 автомобилей в сутки.
- Во **вторую группу** вошли объекты с интенсивностью 1000-2000 автомобилей в сутки.

- В **третью группу** вошли объекты, расположенные на автодорогах с интенсивностью 2000-4000 автомобилей в сутки.
- В **четвертую группу** вошли объекты с интенсивностью движения 4000-6000 автомобилей в сутки.
- В **пятую группу** вошли объекты с интенсивностью движения свыше 6000 автомобилей в сутки (от 6000 до 10 022).

В качестве информации об интенсивности использовались данные, предоставленные КОГКУ «Дорожный комитет Кировской области» и ФКУ Упрдор «Прикамье» о замерах числа проходящего транспорта в контрольных точках на ведущих магистралях Кировской области. При этом объекту оценки присваивалось значение интенсивности движения автотранспорта в ближайшей к ней контрольной точке, если земельный участок находится посередине между контрольными точками замеров, то присваивается среднее значение между этими замерами. Если земельный участок находится на пересечении дороги регионального и местного значения, то ему присваивалась интенсивность регионального участка дороги. Для дорог местного значения, данные замеры не проводятся. Для объектов оценки, расположенных на данных дорогах, определялась нормативная интенсивность, относительно категории автодороги согласно классификации приведенной в СНиП 2.05.02-85 «Автомобильные дороги».

Для каждой группы интенсивности был сформирован свой эталонный объект. В дальнейшем стоимость конкретного объекта недвижимости определялась путем внесения корректировок на отличия от типового эталонного объекта.

Земельные участки с кадастровыми номерами 43:38:260352:923 и 43:38:260352:924 расположены вблизи федеральной трассы Р-176 «Вятка» Чебоксары-Йошкар-Ола-Киров-Сыктывкар, транспортная доступность отличная, удобный заезд с любой стороны, благодаря кольцевой развилке на федеральной дороге. Ближайший пункт учета интенсивности движения (ПУИД), по сведениям ФКУ Упрдор «Прикамье», находится на 14 км+900 а/д Р-176 (подъезд к г. Кирову). Общая интенсивность автомобилей на данном ПУИД составляет 10 022 автомобилей в сутки.

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

Ценообразующие факторы	Значение ЦФ
43:38:260352:923	
Интенсивность	10 022
Группа по интенсивности	Выше 6 000
Общая площадь (фактор масштаба)	5 565
Инженерные коммуникации	Э
43:38:260352:924	
Интенсивность	10 022
Группа по интенсивности	Выше 6 000
Общая площадь (фактор масштаба)	1 470
Инженерные коммуникации	Э

По итогам проведенного расчета кадастровая стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером 43:38:260352:923 составила 8 666 709,42 рублей, удельный показатель кадастровой стоимости (далее - УПКС) 1 557,36 руб./кв. м. Кадастровая стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером 43:38:260352:924 составила 2 289 319,47 рублей, УПКС 1 557,36 руб./кв. м.

2. Выявленные несоответствия в Отчетах об оценке № 028-1/20, 028-2/20 от 15.09.2020 законодательству в области оценочной деятельности.

1. Неверное введение и отсутствие корректировок:

– В объекте аналоге №1 сделана корректировка на передаваемые имущественные права в размере 14,9%, на стр. 77 указанного Отчетов написано, что все объекты аналоги находятся в собственности и корректировки на качество прав равны 0%.

– Оценщик описывает транспортную доступность объекта оценки как отличную, с интенсивностью движения свыше 6 000 автомобилей в сутки, что соответствует сведениям, имеющимся в распоряжении Учреждения. Именно по этой группе интенсивности (свыше 6 000 автомобилей в сутки) и рассчитывался объект оценки. Объекты аналоги №2, №3, №4, №5 также расположены у федеральной дороги Р-243, но с наименьшей интенсивностью автомобилей – от 2000 до 6000, что указано на страницах 75 и 81 Отчетов, корректировка на интенсивность отсутствует. Интенсивность объектов аналогов №2, №3, №4, №5 по сведениям, имеющимся в распоряжении Учреждения, составляет 2 999 автомобилей в сутки. Интенсивность объекта оценки составляет 10 022 автомобиля в сутки.

– Не обосновано наличие коммуникаций либо возможности подключения у объектов аналогов, в тексте объявлений объектов аналогов отсутствуют данные о имеющихся коммуникациях либо возможности подключения. По сведениям Учреждения у объектов аналогов №2, №3, №4, №5 отсутствуют коммуникации, что не соответствует объекту оценки, который оснащен электричеством.

Также Оценщик пишет, что был проведен анализ рыночной информации цен предложений земельных участков, аналогичных объектов оценки, выставленных на продажу после даты оценки. В апреле 2020 г. был выставлен на продажу земельный участок, состоящий из 3 объектов (кадастровые номера: 43:38:260352:315, 43:38:260352:316; 43:38:260352:317) за 10 000 000 руб., затем в июле этот же участок продается за 5 180 000 руб. Если посчитать кадастровую стоимость единым земельным участком, как и предлагается в объявлении о продаже, то кадастровая стоимость составит 9 086 896,87 руб., УПКС 243,62 руб./кв. м. из-за эффекта масштаба и избыточной площади. Анализ зависимости стоимости земельного участка от его общей площади показал, что стоимость участка свыше 6 000 кв. м. практически не изменяется, так как является невостребованной.

Таким образом, неверное введение и отсутствие 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».

ВЫСТУПИЛИ:

1. Варанкин Олег Владимирович.

Объект – аналог № 1 на дату определения стоимости 01.01.2019 снят с кадастрового учета. Оценщиком указано на стр. 77 Отчетов (Качество прав на объект. Оцениваемый земельный участок и объекты-аналоги находятся в собственности, поэтому величина корректировки на качество прав равна нулю), в тоже время в таблице 24 на стр.78 применена корректировка в размере 14,9% на право собственности.

ГОЛОСОВАЛИ:

По установлению в отношении объекта недвижимости с кадастровым номером 43:38:260352:923 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»

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 43:38:260352:923.

ИТОГИ ГОЛОСОВАНИЯ: решение принято единогласно.

ГОЛОСОВАЛИ:

По установлению в отношении объекта недвижимости с кадастровым номером 43:38:260352:924 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»

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 43:38:260352:924.

ИТОГИ ГОЛОСОВАНИЯ: решение принято единогласно.

Вопрос № 3.

Рассматривается заявление ООО «АЗС – Олимпийский» об установлении в отношении объекта недвижимости с кадастровым номером 43:14:330110:2, его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.

Дата определения кадастровой стоимости объектов недвижимости 01.01.2019.

Членом комиссии - Пленкиным Андреем Николаевичем заявлен самоотвод.

Слушали пояснения Киселевой Анны Сергеевны по вопросам:

1. Определение кадастровой стоимости объекта оценки.

Кадастровая стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером 43:14:330110:2 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.

Анализ рынка земельных участков показал, что рынок оценочной группы «Придорожный сервис» неактивен. Данный сегмент рынка не развит на территории Кировской области, предложения к продаже носят единичный характер. Недвижимость, предназначенная для придорожного сервиса является так называемым бизнес образующим активом. Подобные объекты оцениваются преимущественно с использованием доходного подхода. Учитывая, что имеется достаточная и достоверная информация о доходах и расходах по аналогичным объектам, поэтому кадастровая стоимость объектов оценки, входящих в группу Объекты придорожного сервиса, определялась сравнительным подходом методом типового (эталонного) объекта с использованием метода прямой капитализации.

В данном сегменте уровень цен не зависит от уровня социально-экономического развития МО. Основными факторами, оказывающими наибольшее влияние на стоимость земельных участков, предназначенных для размещения объектов придорожного сервиса, являются: интенсивность движения автомобильного транспорта по автодороге (участка автодороги) на которой расположен объект, плотность (численность) ближайшего к объекту населенного пункта, близость объекта к крупному населенному пункту.

Показатель интенсивности транспортного потока представляет собой усредненное значение количества автотранспортных средств, проходящих по трассе за сутки. Чем больше данный показатель, тем выше потенциальная выручка объекта придорожного сервиса, и как следствие, выше коммерческая привлекательность и цена земельного участка.

На основе информации об интенсивности движения автомобильного транспорта на автомагистралях Кировской области было сформировано 5 групп земельных участков:

- В **первую группу** вошли объекты с интенсивностью движения до 1000 автомобилей в сутки.
- Во **вторую группу** вошли объекты с интенсивностью 1000-2000 автомобилей в сутки.
- В **третью группу** вошли объекты, расположенные на автодорогах с интенсивностью 2000-4000 автомобилей в сутки.
- В **четвертую группу** вошли объекты с интенсивностью движения 4000-6000 автомобилей в сутки.
- В **пятую группу** вошли объекты с интенсивностью движения свыше 6000 автомобилей в сутки (от 6000 до 10 022).

В качестве информации об интенсивности использовались данные, предоставленные КОГКУ «Дорожный комитет Кировской области» и ФКУ Упрдор «Прикамье» о замерах числа проходящего транспорта в контрольных точках на ведущих магистралях Кировской области. При этом объекту оценки присваивалось значение интенсивности движения автотранспорта в ближайшей к ней контрольной точке, если земельный участок находится посередине между контрольными точками замеров, то присваивается среднее значение между этими замерами. Если земельный участок находится на пересечении дороги регионального и местного значения, то ему присваивалась интенсивность регионального участка дороги. Для дорог местного значения, данные замеры не проводятся. Для объектов оценки, расположенных на данных дорогах, определялась нормативная интенсивность, относительно категории автодороги согласно классификации приведенной в СНиП 2.05.02-85 «Автомобильные дороги».

Для каждой группы интенсивности был сформирован свой эталонный объект. В дальнейшем стоимость конкретного объекта недвижимости определялась путем внесения корректировок на отличия от типового эталонного объекта.

Земельный участок с кадастровым номером 43:14:330110:2 расположен вблизи дороги регионального и межмуниципального значения 33Р-002 Киров-Малмыж-Вятские Поляны. Ближайший пункт учета интенсивности движения (ПУИД), по сведениям КОГКУ «Дорожный комитет Кировской области», находится у развилки на д. Плотники. Общая интенсивность автомобилей на данном ПУИД составляет 4 973 автомобилей в сутки.

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

Ценообразующие факторы	Значение ЦФ
Интенсивность	4 973
Группа по интенсивности	4 000-6 000
Общая площадь (фактор масштаба)	5 403
Инженерные коммуникации	Э

По итогам проведенного расчета кадастровая стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером 43:14:330110:2 составила 7 012 014,23 рублей (удельный показатель кадастровой стоимости (далее - УПКС) 1 297,80 руб./кв. м.

2. Выявленные несоответствия в Отчете об оценке № 368 ОРС от 11.06.2020 г. законодательству в области оценочной деятельности:

1. Необоснованное использование в расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов

В рамках анализа рынка Оценщик приводит 7 предложений. При определении рыночной стоимости оценщик использует только 3 из приведенных в анализе рынка предложений. Обоснование использования в расчетах лишь части доступных Оценщику объектов-аналогов и правила их отбора для проведения расчетов отсутствуют.

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

2. Неверное введение и отсутствие корректировок

– Анализ рынка земельных участков показал, что рынок объектов придорожного сервиса не развит на территории Кировской области, что подтверждается отчетом на стр. 39 и имеющими аналогами в Таблице 9.3.1 в количестве 7 объектов по всей территории Кировской области. Скидку на торг оценщик применяет в размере 11,8 %, что соответствует среднему значению на активном рынке на основании данных Справочника оценщика недвижимости – 2018. Земельные участки. Часть 2 / Л.А. Лейфер, Т.В. Крайникова. – Н. Новгород: Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, 2018. Скидка на торг для земельных участков под объекты придорожного сервиса на неактивном рынке оставляет 17,1%.

– Объект аналог № 2 находится на значительном удалении от дорог и не относится к объектам придорожного сервиса, так как к объектам придорожного сервиса относятся объекты недвижимости, расположенные на полосах отвода дорог. Объект аналог № 2 по данным Учреждения относится к оценочной группе Производственная деятельность. В объявлении о продаже указано, что участок идеально подходит для пром. производства, складирования материалов, ремонтных баз.

– Отсутствует корректировка на интенсивность транспортного потока (категория автодороги). Объект оценки расположен вблизи дороги регионального и межмуниципального значения ЗЗР-002 Киров-Малмыж-Вятские Поляны, объекты аналоги № 1 и № 3 расположены вблизи федеральной трассы Р-243.

– Не обосновано наличие коммуникаций либо возможности подключения у объектов аналогов, в тексте объявлений объектов аналогов № 1 и № 3 отсутствуют данные о имеющихся коммуникациях либо возможности подключения. По сведениям Учреждения у объектов аналогов №1, № 3 отсутствуют коммуникации, что не соответствует объекту оценки, который оснащен электричеством.

Таким образом, неверное введение и отсутствие 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».

ВЫСТУПИЛИ:

1.Варанкин Олег Владимирович.

На стр.2 Отчета в оглавлении «ОШИБКА Закладка не определена» (не обновлена информация).

Оценщиком при подготовке отчета 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 2015 г. № 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 указанием о государственной кадастровой оценке, утвержденным приказом Минэкономразвития России от 12 мая 2017 г. № 226.

Таблица 9.3.1 стр. 40 (Указана не полная информация об объектах-аналогах) страница не переведена в альбомный формат.

В разделе 9.4 Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости, с приведением интервалов значений этих факторов, указаны ценообразующие факторы не являющиеся основными для земельных участков под объекты придорожного сервиса (такие как интенсивность движения автомобилей в сутки, расположение относительно автодороги).

2. Русинов Виталий Афонасьевич

На стр.65 отчета отсутствует печать, что нарушает общие требования к содержанию отчета об оценке объекта оценки, установленные ст.11 № 135-ФЗ.

ГОЛОСОВАЛИ:

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

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

Русинов В.А. - «ПРОТИВ»

Варанкин О.В. – «ПРОТИВ»

Исупов Ю.Г. – «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 43:14:330110:2.

ИТОГИ ГОЛОСОВАНИЯ: решение принято единогласно.

Вопрос № 4

Рассматривается заявление Чикишевой Ирины Владимировны об установлении в отношении объекта недвижимости с кадастровым номером 43:40:000160:148, его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.

Дата определения кадастровой стоимости объектов недвижимости 01.01.2019.

Членом комиссии - Пленкиным Андреем Николаевичем заявлен самоотвод.

Слушали пояснения Киселевой Анны Сергеевны по вопросам:

1. Определение кадастровой стоимости объекта оценки.

Кадастровая стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером 43:40:000160:148 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 43:40:000160:148 расположен в территориальной зоне «Окраины городов, промзоны» города Кирова (III).

Относительно группировки по виду использования для указанных объектов недвижимости определены функциональная группа «Дома индивидуальные. Размещение индивидуального жилого дома (дом, пригодный для постоянного проживания, высотой не выше трех надземных этажей)», оценочная группа «Индивидуальная жилая застройка», на основании сведений ЕГРН.

Для определения кадастровой стоимости объектов, входящих в оценочную группу «Индивидуальная жилая застройка», был использован сравнительный подход, метод типового (эталонного) объекта

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

Ценообразующие факторы	Значение ЦФ
Местоположение (в пределах города)	Окраины городов, промзоны
Общая площадь (фактор масштаба)	460,0
Физическое (техническое) состояние здания	2017 год постройки, хорошее
Тип объекта (встроенное помещение, отдельно стоящее здание)	Отдельно стоящее здание
Конструктивные характеристики (материал стен, класс конструктивной системы (КС), группа капитальности)	Кирпичные, КС-1, группа капитальности II

При анализе рыночной информации оценочной группы «Индивидуальная жилая застройка» с учетом местоположения объекта недвижимости среднее значение удельного показателя цен предложений соответствующих объектов недвижимости составило 19 766,58 руб./кв.м. Количество предложений к продаже, участвующих в анализе цен предложений данной оценочной группы, составило 393 предложения, в том числе 378 предложений по территориальной зоне «Окраины городов, промзоны», в которой расположен указанный объект недвижимости.

По итогам проведенного расчета кадастровая стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером 43:40:000160:148 составила 9 012620,85 рублей (удельный показатель кадастровой стоимости (далее - УПКС) 19 592,65 руб./кв.м.

2. Выявленные несоответствия в Отчете об оценке № 866 ОРС законодательству в области оценочной деятельности:

1. Использование в рамках анализа рынка объектов не сопоставимых по местоположению с объектом оценки

Объект оценки расположен в границах г. Киров (юго-западный район, вблизи сл. Шкляевская). В рамках анализа рынка Оценщик приводит 14 предложений к продаже объектов недвижимости, которые расположены в значительном удалении от объекта оценки, 9 из них расположены в сельских населённых пунктах. Подобный подбор объектов для анализа рынка искажает уровень цен на объекты недвижимости в сегменте объекта оценки с учётом местоположения.

В соответствии с пп. б п. 11 ФСО №7 «...Если рынок недвижимости неразвит и данных, позволяющих составить представление о ценах сделок и (или) предложений с сопоставимыми объектами недвижимости, недостаточно, допускается расширить территорию исследования за счет территорий, схожих по экономическим характеристикам с местоположением оцениваемого объекта». По данным Учреждения во 2-4 квартале 2018 г. в открытом доступе (на интернет - ресурсе www.avito.ru («Avito»)) в сегменте объекта оценки имелось 378 предложений к продаже объектов недвижимости, сопоставимых по местоположению. Таким образом можно сделать вывод, что у Оценщика не было основания для расширения исследуемой территории.

Так в непосредственной близости от оцениваемого объекта имеются предложения к продаже аналогичных объектов в диапазоне цен от 33 750,00 руб./кв. м. до 88 235,29 руб./кв. м.

Таким образом, использование в рамках анализа рынка объектов не сопоставимых по местоположению с объектом оценки нарушает пп. б п. 11 ФСО №7, а также искажает уровень цен на объекты недвижимости в сегменте объекта оценки, чем 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».

2. Использование документально не подтверждённых характеристик объекта оценки

В рамках рыночного отчета Оценщиком установлено, что объект оценки имеет материал стен газобетонные блоки, облицовочный кирпич.

По данным сведений ЕГРН (информация размещена в приложении к отчёту № 866 ОРС от 29.08.2020) объект оценки имеет материал стен – кирпич.

Таким образом, использование недостоверных характеристик объекта оценки 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».

3. Отсутствие корректировок / неверное введение корректировок

Объект оценки расположен в городском населённом пункте (г. Киров), объект аналог № 1 расположен в сельском населённом пункте (п. Садаковский). В рамках рыночного отчёта местоположение объектов оценки и объектов аналогов определено Оценщиком как «областной центр»

По данным «Справочника оценщика недвижимости – 2018. Жилые дома», под редакцией Л.А. Лейфера (далее Справочник оценщика недвижимости) установлены основные типовые территориальные зоны в пределах региона.

На основании справочных данным местоположение объекта оценки – «областной центр», а местоположение объекта аналога №1 – «Населённые пункты в ближайшей окрестности областного центра».

Как указано выше, по данным сведений ЕГРН объект оценки имеет материал стен – кирпич. В рамках рыночного отчёта оценщиком установлен материал стен газосиликатные блоки, облицовочный кирпич в следствие чего применены неверные корректировки к объектам аналогам. На основании вышеизложенного к объекту аналогу № 1 необходимо применить повышающую корректировку в размере 15% $(0,85-1)*100\%$.

Материал стен объекта аналога № 1 газосиликатные блоки, облицовочный кирпич, объекта аналога № 2 - пенобетонные блоки, объекта аналога № 3 – кирпич.

На основании справочных данных к объекту аналогу № 1 необходимо применить повышающую корректировку из расширенного интервала в размере 6% $(1/0,94-1)*100\%$. К объекту аналогу № 2 необходимо применить повышающую корректировку в размере 12 % $(1,12-1)*100\%$. К объекту аналогу № 3 введение корректировки не требуется.

Таким образом, отсутствие необходимых корректировок / 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».

ВЫСТУПИЛИ:

1. Варанкин Олег Владимирович.

Оценщиком при подготовке отчета 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 о государственной кадастровой оценке, утвержденным приказом Минэкономразвития России от 12 мая 2017 г. № 226.

На стр.96 отчета в объявлении указано «Объект-аналог № 3 представляет собой жилой дом (материал стен – кирпич), общей площадью 200 кв. м., расположенный по адресу: Кировская обл., г. Киров, район Первомайский, Коминтерновский. Дата предложения: 16.10.2018 г. Цена предложения 3 700 000 руб.», Исходя из представленных к отчету фотографий объекта-аналога №3 (газосиликатные блоки). Соответственно внесенная корректировка на стр. 96 в размере -11% необоснованно снижает стоимость объекта оценки.

Также внесение корректировки в размере 6% со знаком минус для объекта-аналога № 2 (пенобетонные блоки к газобетонным блокам) таблицей 12.3.6. Корректирующие коэффициенты по ценообразующему фактору: «материал стен», не обосновано.

Возможно была бы внесена ясность при указании оценщиком отличия цен на данные строительные материалы (пенобетон, газобетон, газосиликат).

ГОЛОСОВАЛИ:

По установлению в отношении объекта недвижимости с кадастровым номером 43:40:000160:148 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»

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 43:40:000160:148.

ИТОГИ ГОЛОСОВАНИЯ: решение принято единогласно.

Вопрос № 5

Рассматривается заявление Чепурных Ассии Ярулловны об установлении в отношении объекта недвижимости с кадастровым номером 43:28:310122:234, его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.

Дата определения кадастровой стоимости объектов недвижимости 01.01.2020.

Членом комиссии - Пленкиным Андреем Николаевичем заявлен самоотвод.

Слушали пояснения Киселевой Анны Сергеевны по вопросам:

1. Определение кадастровой стоимости объекта оценки.

Кадастровая стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером 43:28:310122:234 определена в рамках реализации полномочий по ст. 24.9. Согласно статье 4 Закона о ГКО государственная кадастровая оценка проводится на основе принципов единства методологии определения кадастровой стоимости, непрерывности актуализации сведений, необходимых для определения кадастровой стоимости, независимости и открытости процедур государственной кадастровой оценки на каждом этапе их осуществления, экономической обоснованности и проверяемости результатов определения кадастровой стоимости.

Дата оценки объекта недвижимости с кадастровым номером 43:28:310122:234 - 01.01.2020 г., при этом в соответствии с требованиями действующего законодательства в

области ГКО Учреждение использует рыночную информацию и модели, построенные на ее основе по состоянию на 01.01.2019.

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.

Группировка городских населённых пунктов (ГНП), входящих в состав Кировской области, была осуществлена с учетом таких показателей, как численность населенного пункта, среднемесячная заработная плата, расстояние до областного центра/расстояние до центра муниципального района, специализация района (промышленный/сельскохозяйственный). С учетом указанных показателей пгт. Санчурск вошел в группу населенных пунктов ГНП-4-4, сельскохозяйственный центр.

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, предоставленной органами местного самоуправления.

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
Группа по ЗП, руб.	до 20 000
Группа по численности населения, чел	до 20 000
тип ГНП	с/х центр
Местоположение (в пределах города)	не требуется
Общая площадь (фактор масштаба)	416,3
Тип объекта (встроенное помещение, отдельностоящее здание)	Встроенное помещение
Физическое (техническое) состояние здания	1977 год постройки, удовлетворительное
Этаж расположения (для встроенных помещений)	1 этаж
Конструктивные характеристики (материал стен, класс конструктивной системы (КС), группа капитальности)	Каменные, КС-1, группа капитальности II

В группе населённых пунктов ГНП-4-4, в том числе в пгт Санчурск за рассматриваемый период (2-4 квартал) 2018 гт отсутствовали предложения к продаже объектов недвижимости в оценочной группе «Торговля»

Базой для определения кадастровой стоимости указанного объекта недвижимости, стала стоимость эталонного объекта наиболее сопоставимой по социально-экономическим характеристикам группы населённых пунктов ГНП-3-4, скорректированная на местоположение.

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 43:28:310122:234 составила 2 170 910,62 рублей (удельный показатель кадастровой стоимости (далее - УПКС) 5 214,77 руб./кв.м.

2. Выявленные несоответствия в Отчете об оценке № 271 ОРС законодательству в области оценочной деятельности:

1. Искажение границ интервала стоимости в рамках анализа рынка, неверный подбор аналогов

Объект оценки расположен в городском населённом пункте районном центре Санчурского района – пгт Санчурск. В рамках анализа рынка Оценщик приводит 15 предложений к продаже в диапазоне цен 637,6 руб./кв. м – 7 692 руб./кв. м. Границы доверительного интервала в составили от 3 785,71 кв.м. до 5 582,02 кв. м. При этом одно

из предложений, стоимостью 637,6 руб./кв. м. расположено в сельском населённом пункте с. Ильинское Немского района, что не соответствует типу и социально-экономическим характеристикам населённого пункта объекта оценки и значительно ниже по стоимости чем объекты, расположенные в городских населённых пунктах. Так при исключении данного объекта из анализа рынка, диапазон цен в сегменте объекта оценки составит 2 541,00 руб./кв. м – 7 692 руб./кв. м., а границы доверительного интервала, сформированного как критерий отбора объектов аналогов составят 4 018,81 руб./кв. м. - 5 602,52 руб./кв. м. Таким образом, объект аналог № 1 стоимостью 3 988 руб./кв. м. не попадает в границы доверительного интервала и не может быть использован в качестве объекта аналога.

Таким образом, искажение границ интервала стоимости в рамках анализа рынка, неверный подбор аналогов 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».

2. Отсутствие корректировок

По данным «Справочника оценщика недвижимости». 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 (далее Справочник оценщика недвижимости) стоимость встроенного помещения отличается от стоимости отдельстоящего здания. Объект оценки представляет собой встроенное помещение, объекты аналоги №№ 2,3 являются отдельстоящими зданиями. На основании вышеизложенного **к объектам аналогам №№ 2 и 3 необходимо применить корректировку на тип объекта.**

Принадлежность района к промышленному или сельскохозяйственному определяется преобладающим видом деятельности на территории данного района. Объект оценки расположен в пгт Санчурск, объекты аналоги нежилого помещения расположены в г. Котельнич Котельничского района, пгт Мураши Мурашинского района, пгт Даровской Даровского района, объекты аналоги земельного участка расположены в г. Омутнинск Омутнинского района и г. Вятские Поляны Вятскополянского района. При определении рыночной стоимости местоположение объекта оценки и объектов аналогов было определено как «Райцентры сельскохозяйственных районов». Критерии определения принадлежности района к сельскохозяйственному или промышленному отсутствуют.

К объектам аналогам необходимо применить корректировку, учитывающую специализацию района.

Таким образом, отсутствие необходимых 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».

ВЫСТУПИЛИ:

1. Варанкин Олег Владимирович.

На стр.2 отчета в оглавлении «ОШИБКА Закладка не определена» (не обновлена информация)

Оценщиком при подготовке отчета использован Федеральный стандарт оценки № 4 «Определение кадастровой стоимости (ФСО №4)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 22 октября 2010г. № 508, с изменениями в соответствии с приказом Минэкономразвития России от 22 июня 2015 г. № 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 о государственной кадастровой оценке, утвержденным приказом Минэкономразвития России от 12 мая 2017 г. № 226.

2. Ашихмина Наталья Александровна.

Земельный участок, указанный в отчете, не относится к объекту недвижимости. Есть основания полагать, что в сведениях ЕГРН имеется реестровая ошибка. Необходимо разобраться и исправить указанную ошибку.

3. Русинов Виталий Афонасьевич.

На стр.100 отчета отсутствует печать, что нарушает общие требования к содержанию отчета об оценке объекта оценки, установленные ст.11 № 135-ФЗ.

ГОЛОСОВАЛИ:

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

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

Русинов В.А. - «ПРОТИВ»

Варанкин О.В. – «ПРОТИВ»

Исупов Ю.Г. – «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 43:28:310122:234.

ИТОГИ ГОЛОСОВАНИЯ: решение принято единогласно.

Председатель комиссии:

Т.Н. Поготовко

Секретарь комиссии:

Н.А. Быкова