



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

ПРОТОКОЛ

11.11.2020

10 - 00 ч (время московское)

№ 9

г. Киров

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

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

ПРИСУТСТВОВАЛИ:

- Члены комиссии:
- РУСИНОВ Виталий Афонасьевич, заместитель руководителя Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Кировской области, заместитель председателя комиссии
 - АШИХМИНА Наталья Александровна, общественный помощник в сфере земельно-имущественных отношений и кадастровых работ уполномоченного по защите прав предпринимателей в Кировской области
 - ВАРАНКИН Олег Владимирович, член экспертного совета регионального совета по оценочной деятельности при Союзе «Вятская торгово-промышленная палата»
 - ПЛЕНКИН Андрей Николаевич, член экспертного совета регионального совета по оценочной деятельности при Союзе «Вятская торгово-промышленная палата»

Присутствующие на заседании комиссии, не являющиеся членами комиссии:

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

Киселева Анна Сергеевна, начальник отдела КОГБУ «БТИ»;

Шишкина Виктория Вячеславовна – оценщик.

ПОВЕСТКА ЗАСЕДАНИЯ:

1. Рассмотрение заявления ООО «Фирма «Ивановская» от 22.10.2020 об установлении в отношении объекта недвижимости с кадастровым номером

43:40:000390:114, его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.

2. Рассмотрение заявления Тунгусовой Натальи Юрьевны от 21.10.2020 об установлении в отношении объекта недвижимости с кадастровым номером 43:31:010108:39 его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость;

3. Рассмотрение заявления ООО «Система» от 16.10.2020 об установлении в отношении объекта недвижимости с кадастровым номером 43:41:000040:125, его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.

Заявители:

- 1 ООО «Фирма «Ивановская»
2. Тунгусова Наталья Юрьевна
3. ООО «Система»

1. Объект недвижимости ООО «Фирма «Ивановская»

Кадастровый номер	43:40:000390:114
Местонахождение, адрес (при наличии)	Кировская обл., г. Киров, ул. Милицейская, д. 29
Вид объекта недвижимости	нежилое здание (здание магазина)
Площадь (кв. м):	673
Сведения о кадастровой стоимости:	20 821 211,89 руб.
Основание подачи заявления	Установление рыночной стоимости в размере 14 466 000 руб., установленной отчетом № 7049 от 19.10.2020 по состоянию на 01.01.2019, выполненным Шишкиной В.В., является членом РОО

2. Объект недвижимости Тунгусовой Натальи Юрьевны

Кадастровый номер	43:31:010108:39
Местонахождение, адрес (при наличии)	Кировская обл., г. Советск, ул. Строителей, д.35
Вид объекта недвижимости	сооружение
Площадь (кв. м):	26 899,8
Сведения о кадастровой стоимости:	31 986 438,95 руб.
Основание подачи заявления	Установление рыночной стоимости в размере 7 397 100 руб., установленной отчетом: № 20201053 от 19.10.2020 по состоянию на 01.01.2019, выполненным Кузнецовым Р.И., является членом СРО

3. Объект недвижимости ООО «Система»

Кадастровый номер	43:41:000040:125
Местонахождение, адрес (при наличии)	Кировская обл., г. Вятские Поляны, ул. Азина, д. 47
Вид объекта недвижимости	нежилое здание (банк)
Площадь (кв. м):	3 443,2
Сведения о кадастровой стоимости:	38 008 510,68 руб.
Основание подачи заявления о пересмотре кадастровой стоимости:	Установление рыночной стоимости в размере 29 687 000 руб., установленной отчетом № 202008101 от 09.10.2020 по состоянию на 01.01.2019, выполненным ООО Центр Комплексной оценки «Независимая экспертиза», оценщик Варанкин О.В., является членом СРО

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

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 2 члена комиссии: Потапенко А.Ю., Исупов Ю.Г. Член комиссии - Русинов В.А. участвует только при рассмотрении и принятии решения по 3 вопросу повестки заседания. 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 «Фирма «Ивановская» от 22.10.02020 об установлении в отношении объекта недвижимости с кадастровым номером 43:40:000390:114, его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.

Дата 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 43:40:000390:114 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 43:40:000390:114 расположен в территориальной зоне «Центр» города Кирова (I).

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

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 (группа НП)	ГНП-1-1
Местоположение в пределах города	Центр
Общая площадь (фактор масштаба)	673,0
Тип объекта (встроенное помещение, отдельностоящее здание)	Отдельностоящее здание
Год постройки	1967
Количество этажей, в том числе подземных	2
Количество подземных этажей	1
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 руб.

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 43:40:000390:114 составила 20 821 211,89 рублей (удельный показатель кадастровой стоимости (далее - УПКС) 30 937,91 руб./кв. м.

2. Выявленные несоответствия в Отчете об оценке № 7049 законодательству в области оценочной деятельности:

Использование в рамках анализа рынка и для определения рыночной стоимости объекта оценки не рыночные данные

В рамках анализа рынка (стр.44-46 Отчёта) Оценщик использует объекты (объекты №№ 3 и 12), которые реализуются в рамках процедуры банкротства. В последствии объект № 3 используется Оценщиком в качестве объекта аналога (объект аналог № 2) при определении рыночной стоимости в рамках сравнительного подхода.

Объект № 12 предлагается к продаже по цене 4 227 835 руб. Данная стоимость используется Оценщиком в рамках анализа рынка для формирования интервала цен в сегменте объекта оценки. При этом в тексте объявления имеется информация, что рыночная стоимость объекта составляет 8 633 000 руб.

Объект № 3, используемый для определения рыночной стоимости сравнительным подходом предлагается к продаже в рамках реализации залогового имущества представителем единой базы залогового имущества.

Объект аналог № 2 предлагается к продаже по цене 23 500 000 руб. Данная стоимость используется Оценщиком для определения рыночной стоимости объекта оценки. По информации, опубликованной в Едином федеральном реестре сведений о банкротстве рыночная стоимость объекта аналога № 2 составляет 31 330 000 руб. **Таким образом, Оценщик использует стоимость объекта, которая на 25% ниже рыночной.**

По информации, приведённой в Отчете об оценке № 7049 (на стр. 82 Отчёта), в ходе телефонного интервьюирования Оценщиком установлено, что здание объекта-аналога № 1 является залоговым имуществом. В соответствии с п.10 Федерального закона от 16.07.1998 N 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» «...начальная продажная цена предмета ипотеки устанавливается равной восьмидесяти процентам стоимости недвижимого имущества...». На основании вышеизложенного можно сделать вывод, что **стоимость объекта аналога №1 на 20% ниже рыночной стоимости.**

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

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

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

Таким образом, использование в рамках анализа рынка и для определения рыночной стоимости объекта оценки не рыночные данные, 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».

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

В рамках Отчета об оценке № 7049 (стр. 41 Отчёта) объект недвижимости с кадастровым номером 43:40:000390:114 был отнесен к сегменту коммерческой недвижимости, в частности к офисно-торговой. По данным объявления о продаже объект аналог № 1, используемый в рамках сравнительного подхода, является торгово-складским зданием. По сведениям ЕГРН (стр. 74 Отчёта) объект аналог № 1 – является складским объектом. Из вышеизложенного следует, что объект аналог № 1 не является объектом офисно-торгового назначения, не соответствует сегменту объекта оценки и не может быть использован в качестве объекта аналога при определении рыночной стоимости объекта оценки.

Таким образом, использование в качестве объекта аналога объекта, не соответствующего сегменту рынка 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».

Использование корректировки на этаж расположения помещений при оценке отдельно стоящего здания

В рамках сравнительного подхода Оценщик применяет корректировку на этаж расположения помещения при оценке отдельно стоящего здания (стр. 83, 84 Отчёта). Величина корректировки по данному фактору определена по данным «Справочника оценщика недвижимости – 2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», под редакцией Л.А. Лейфера, канд. тех. наук, научный руководитель ЗАО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», Нижний Новгород 2018 г. стр. 215-220 (далее Справочник оценщика недвижимости).

По данным Справочника оценщика недвижимости (стр. 215 справочника) из описательной части по элементу сравнения – этаж расположения следует, что данный фактор является ценообразующим для встроенных помещений.

На основании вышеизложенного, для отдельно стоящих зданий этаж расположения встроенных помещений в здании не является ценообразующим фактором и не должен учитываться при определении рыночной стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода.

Таким образом, использование корректировки на этаж расположения помещений при оценке отдельно стоящего здания, нарушает требования к содержанию Отчёта об оценке, установленные ст. 11 Закона об оценке «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».

Наличие арифметических ошибок при определении рыночной стоимости объекта оценки в рамках доходного подхода

При определении рыночной стоимости объекта оценки в рамках доходного подхода имеются арифметические ошибки в части определения чистого операционного дохода (стр. 111 Отчёта).

Величина чистого операционного дохода должна определяться разностью между действительным валовым доходом и величиной операционных расходов на содержание объекта (п.5-п.7). Таким образом, для помещений, расположенных на первом этаже величина чистого операционного дохода должна составлять 1 651 339 руб., а для помещений, расположенных в подвальном этаже - 1 076 313 руб.

Таким образом, наличие арифметических ошибок при определении рыночной стоимости объекта оценки в рамках доходного подхода, 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. Шишкина Виктория Вячеславовна.

Залоговое имущество оценивается по рынку, далее стоимость снижается, если оно не было реализовано по первоначальной стоимости, таким образом стоимость имущества регулируется рынком. В отношении объекта-аналога № 2 была сделана скидка на торг в размере 25 %. Здание склада взято в качестве аналога, поскольку его реализуют как торговое.

2. Варанкин Олег Владимирович.

Оценщиком в разделе 10.3.1. Обоснование выборов объектов-аналогов, на стр. 73, в качестве объекта аналога № 1 для расчета объекта оценки: здания магазина, в рамках сравнительного подхода, выбран сопоставимый объект торговое здание, общей площадью 1 147,1 кв. м., расположенное по адресу: Кировская обл., г. Киров, Советский тракт, 10 к.1. В тоже время данное здание в объявлении указывается как торгово-складское здание, по данным Росреестра данный объект капитального строительства идентифицируется как здание склада (стр.74 Отчета).

Оценщиком в таблице 10.3.1.3. Данные об объектах сравнения для расчета рыночной стоимости объекта оценки, раздела 10.3.1. на стр.79, при описании состояния внутренней отделки по объекту-аналогу № 2 указывается как: среднее состояние. В тоже время при просмотре фотоснимков по указанному в отчете номеру объявления 1660515585, выявлено, что данное здание нуждается в значительном ремонте внутренней отделки.

Оценщиком в разделе 10.3.2. Определение поправок и порядок их внесения, на стр.84, в таблице № 10.3.2.7. внесена корректировка на этажность, по объекту-аналогу №1, указанному в объявлении как 3-этажное здание. В тоже время при просмотре фотоснимков по указанному в отчете номеру объявления 1440848719, выявлено, что данное здание имеет 2 полноценных надземных этажа (этаж надземный - этаж при отметке пола помещений не ниже планировочной отметки земли) и мансардный этаж (этаж мансардный (мансарда) - этаж в чердачном пространстве, фасад которого полностью или частично образован поверхностью (поверхностями) наклонной или ломаной крыши). Оценщиком не учтено, что мансардный этаж от полноценного этажа отличается переменной высотой помещения, что может привести к невозможности полноценного использования всей площади помещения, уменьшения внутреннего объема помещения.

Также Оценщиком в таблице 10.3.3.1. Расчет рыночной стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода, стр.87, при расчете корректировки на конструктивные характеристики, не учтено, что мансардный этаж у объекта – аналога № 1 является деревянным.

Замечания, выявленные в рамках доходного подхода.

Оценщиком в разделе 10.4.3. (таблица № 10.4.3.1., стр. 111), при определении рыночной стоимости объекта оценки в рамках доходного подхода, расчет чистого операционного дохода в размере 1 936 785 рублей, для 1 этажа и 1 262 361 рублей, для подвального этажа, произведен с нарушением методологии (вычет операционных расходов произведен не из действительного валового дохода (ПВД), а из потенциального валового дохода (ПВД), без учета ранее определенного оценщиком коэффициента загрузки). Математическая ошибка на сумму 2 946 838 рублей.

Оценщиком в разделе 10.4.1. Расчет величины денежного потока, все корректировки произведены по данным «Справочников оценщика недвижимости», под редакцией Л.А.Лейфера, в тоже время далее при расчете ставки (коэффициента) капитализации в

разделе 10.4.2. Расчет ставки (коэффициента) капитализации в размере 16,2% для объекта оценки, произведен методом кумулятивного построения, тогда как средняя доходность по данным вышеуказанного справочника на активном рынке составляет 11,5%, на неактивном рынке 11,8%.

3. Пленкин Андрей Николаевич.

Использование в качестве объектов аналогов имущества, реализуемого в процедуре банкротства, допускается.

ГОЛОСОВАЛИ:

По установлению в отношении объекта недвижимости с кадастровым номером 43:40:000390:114 его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.

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

Ашихмина Н.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 кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 43:40:000390:114.

ИТОГИ ГОЛОСОВАНИЯ: решение принято единогласно.

Вопрос № 2. Рассматривается заявление Тунгусовой Натальи Юрьевны от 21.10.2020 об установлении в отношении объекта недвижимости с кадастровым номером 43:31:010108:39 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 43:31:010108:39 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.

Относительно группировки по виду использования для указанного объекта недвижимости определена функциональная группа «Автомобильные дороги, дорожки, площадки, покрытия», оценочная группа «Сооружение_автодорога», на основании сведений ЕГРН, поступивших в Перечне объектов оценки.

Учитывая специфику использования объектов недвижимости в составе оценочной группы «Сооружение_автодорога», установлено, что для объекта оценки не оказывает влияние территориальное расположение объекта в пределах Кировской области.

Для определения кадастровой стоимости объектов оценочной группы «Сооружение_автодорога», был использован затратный подход, метод сравнительной единицы.

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

Ценообразующие факторы	Значение ЦФ
Общая площадь	26899,8
Тип объекта	Сооружение автодорога
Год постройки	1978

Конструктивные характеристики (класс конструктивной системы (КС), группа капитальности)	КС-8, группа капитальности II
---	-------------------------------

В рамках проведения расчетов был использован справочник укрупненных показателей стоимости строительства КО-ИНВЕСТ. СООРУЖЕНИЯ ГОРОДСКОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ_2016 г. Код объекта ИЗ.06.002.0001 Открытые стоянки для автомашин. Стоимость объекта согласно вышеуказанному справочнику 3 061,00 руб./кв. м.

По итогам проведенного расчета кадастровая стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером 43:31:010108:39 составила 31 986 438,95 руб.

2. Выявленные несоответствия в Отчете об оценке № 20201053 законодательству в области оценочной деятельности:

Отсутствие вывода об интервале значений цен сопоставимых объектов недвижимости.

В соответствии с пп. в п. 10 ФСО № 7 при определении рыночной стоимости объекта недвижимости в рамках анализа рынка должен быть проведён «анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен».

В рамках анализа рынка (стр. 43-47 Отчёта) за период с 01.01.2018 по 01.01.2019 гг. Оценщиком установлено 11 предложений к продаже или аренде открытых площадок, стоянок, автостоянок. По результатам проведённого анализа не сделан вывод об интервале значений цен сопоставимых объектов недвижимости.

Таким образом, отсутствие вывода об интервале значений цен сопоставимых объектов недвижимости, нарушает пп. в п. 10 ФСО № 7 в части указанием интервала значений цен.

Отсутствие ссылок на источники информации.

В соответствии с п.25 ФСО № 7 при оценке недвижимости Оценщик должен основываться на принципах существенности, обоснованности, однозначности, проверяемости и достаточности. В соответствии с п. 11 ФСО № 3 «В тексте отчета об оценке должны присутствовать ссылки на источники информации либо копии материалов и распечаток, используемых в отчете, позволяющие делать выводы об источнике получения соответствующей информации и дате ее подготовки. В случае, если информация при опубликовании на сайте в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" не обеспечена свободным доступом на дату проведения оценки или после даты проведения оценки либо в будущем возможно изменение этой информации или адреса страницы, на которой она опубликована, либо используется информация, опубликованная не в общедоступном печатном издании, то к отчету об оценке должны быть приложены копии соответствующих материалов.»

В рамках Отчёта об оценке № 20201053 (стр. 53-56 Отчёта) Оценщик приводит формулы для определения прибыли предпринимателя, внешнего (экономического) износа и накопленного износа без ссылки на источник информации, на основании которого используются данные формулы. Отсутствие ссылки на источник получения информации нарушает принцип обоснованности и проверяемости, поскольку существуют множественные варианты определения вышеперечисленных показателей.

На основании вышеизложенного отсутствие ссылок на источники информации в Отчёте № 20201053 нарушает п. 11 ФСО № 3 и п. 25 ФСО № 7.

Использование при определении рыночной стоимости завышенную величину физического износа объекта оценки.

В рамках Отчёта об оценке № 20201053 (стр. 34 Отчёта) Оценщиком установлено, что экспертно физическое состояние конструкций объекта оценки (физический износ) в соответствии с данными результатов осмотра можно охарактеризовать как неудовлетворительное, на дату проведения оценки износ в соответствии с таблицей №7.6.4. составляет 80% (максимальное значение плохого состояния).

В данном заключении имеются противоречия: так техническое состояние охарактеризовано, как «неудовлетворительное», что в соответствии с таблицей № 7.6.4 Отчёта предполагает величину физического износа 41-60%. «Плохое» техническое состояние, максимальное значение предусмотренного физического износа которого использует Оценщик, подразумевает аварийное состояние объекта и возможность использования по проведению охранных мероприятий или полной смены конструктивных элементов.

По результатам анализа фотографий объекта оценки, представленных в Отчёте (стр. 27-32 Отчёта) установлено что фактически объект оценки эксплуатируется и для дальнейшей эксплуатации не требуется полной замены дорожного полотна, а имеющиеся проломы покрытия возможно устранить путём точечного ремонтного воздействия.

Величина физического износа 82,05%, определённая методом хронологического возраста (стр. 32 Отчёта), не учитывает особенности эксплуатации и ремонтные воздействия. Также данный метод не рекомендуется применять, для пригодных к эксплуатации объектов недвижимости, со сроком эксплуатации близким к нормативному сроку или превышающих нормативных срок службы.

На основании вышеизложенного, учитывая текущую эксплуатацию и фактическое состояние объекта оценки, величина физического износа объекта оценки не должна превышать 60%.

Таким образом, использование при определении рыночной стоимости завышенную величину физического износа 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».

Учет не свойственного объекту оценки вида устаревания.

В рамках Отчёта об оценке № 20201053 при определении величины внешнего устаревания (стр. 55,56 Отчёта) Оценщик использует метод расчёта, опубликованный П.В. Карцевым в статье «Внешний (экономический) износ имущественных комплексов промышленных предприятий. Методы расчета». Объект оценки не является имущественным комплексом, не относится к узкоотраслевым объектам, следовательно, не подвержен воздействию факторов, предусмотренных в применяемом методе расчёта внешнего (экономического) устаревания. На основании вышеизложенного, учитывая специфику объекта недвижимости, можно сделать вывод, что объект оценки не имеет внешнего (экономического) устаревания

Таким образом, учет не свойственного объекту оценки вида устаревания, 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.

Анализ рынка оценщиком произведен в достаточном объеме, алогичных продаж нет. Оценщик описал плохое состояние. Высокую степень износа видно по фотографиям в отчете, оценщик правильно вывел износ 80%.

2. Пленкин Андрей Николаевич. Замечаний к отчету не имеется.

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

ГОЛОСОВАЛИ:

По установлению в отношении объекта недвижимости с кадастровым номером 43:31:010108:39 его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.

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

Ашихмина Н.А. - «ЗА»

Варанкин О.В. – «ЗА»

Пленкин А.Н. – «ЗА»

РЕШИЛИ: Определить кадастровую стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером 43:31:010108:39, расположенного по адресу: Кировская обл., г. Советск, ул. Строителей, д.35, в размере его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость в размере **7 397 100** руб.

ИТОГИ ГОЛОСОВАНИЯ: решение принято единогласно.

Вопрос № 3. Рассматривается заявление ООО «Система» от 16.10.2020 об установлении в отношении объекта недвижимости с кадастровым номером 43:41:000040:125, его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.

Членом комиссии Варанкиным О.В. заявлен самоотвод.

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 43:41:000040:125 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.

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 г. Вятские Поляны вошел в группу населенных пунктов ГНП-3-3, промышленный центр.

Объект недвижимости с кадастровым номером 43:41:000040:125 расположен в территориальной зоне «Центр» г. Вятские Поляны (I).

Относительно группировки по виду использования для указанного объекта недвижимости определена функциональная группа «Прочие многофункциональные торгово-сервисные комплексы, торгово-административные объекты, торгово-развлекательные объекты, за исключением отдельно стоящих зданий концертных залов, спортивно-концертных комплексов, кинотеатров, комплексов аттракционов, торгово-складские объекты, торговые базы», оценочная группа «Многофункциональные», на основании сведений ЕГРН, поступивших в Перечне объектов оценки и открытых источников информации, размещенных в информационно - телекоммуникационной сети «Интернет».

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

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

Ценообразующие факторы	Значение ЦФ
Местоположение (группа НП)	ГНП-3-3
Местоположение в пределах города	Центр
Общая площадь (фактор масштаба)	3443,2
Тип объекта (встроенное помещение,	Отдельностоящее здание

отдельностоящее здание)	
Год постройки	2008
Количество этажей, в том числе подземных	5
Конструктивные характеристики (материал стен, класс конструктивной системы (КС), группа капитальности)	Крупнопанельные, КС-1, группа капитальности II

Базой для определения кадастровой стоимости указанного объекта недвижимости, которая легла в основу определения стоимости эталонного объекта, стало среднее значение УПКС оценочных групп №№ 8 и 12 «Торговля» и «Офис» в территориальной зоне «Центр» территориальной группы населённых пунктов ГНП-3-3, что соответствует местоположению объекта оценки.

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 43:41:000040:125 составила 38 008 510,68 руб. (удельный показатель кадастровой стоимости (далее - УПКС) 11 038,72 руб./кв. м).

2. Выявленные несоответствия в Отчете об оценке № 202008101 законодательству в области оценочной деятельности:

Не обоснованный отказ от использования доходного подхода.

В рамках Отчёта об оценке № 202008101 (стр. 69-70 Отчёта) Оценщик отказывается от применения доходного подхода при определении стоимости объекта оценки, обосновывая отказ нижеприведёнными аргументами:

– Во-первых: отсутствует необходимый объем рыночных данных сегмента рынка объекта оценки (банковские здания).

– Во-вторых: в соответствии с п. 16 ФСО № 1 «Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект способен приносить, а также связанные с объектом расходы». Отсутствие достоверной информации об имеющихся выгодах от владения объектом оценки на дату в прошлом (дату оценки) собственника и информации об ожидаемых доходах, как собственника, так и потенциального инвестора не позволяет составителю отчета измерить текущую стоимость будущих выгод от владения оцениваемым имуществом, следовательно, п.16 ФСО № 1 не выполняется, вследствие чего Оценщик вынужден отказаться от применения доходного подхода.

При определении сегмента рынка объект оценки был отнесён к нежилой недвижимости (коммерческая недвижимость) объекты административно-офисного назначения. (стр. 43 Отчёта). В данном сегменте рынка имеется достаточное количество предложений, чтобы спрогнозировать потенциальный доход от объекта оценки.

Преимущественно в оценочной практике расходы, связанные с объектом оценки учитываются на основании справочных данных. На дату оценки имеются справочные данные об уровне расходов объектов, сопоставимых с объектом оценки (недвижимость административно-офисного назначения). На основании вышеизложенного на дату оценки имеется информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект способен приносить, а также связанные с объектом расходы.

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

Использование для расчётов выборки, не отвечающей критериям однородности.

В рамках Отчёта об оценке № 202008101 (стр. 80-81 Отчёта) для определения рыночной стоимости земельного участка, на котором расположен объект оценки,

Оценщик использует объекты аналоги стоимостью от 475,64 руб./кв.м. до 1 828,82 руб./кв.м. После внесения корректировок на различия по ценообразующим параметрам диапазон удельных показателей цены объектов аналогов составил от 205,82 руб./кв.м. до 1 478,22 руб./кв.м. Коэффициент вариации для объектов аналогов на входе составил более 75%, на выходе – более 65%. На основании вышеизложенного, данная выборка объектов аналогов не отвечает критериям статистической однородности, и не может быть использована для определения стоимости земельного участка на котором расположен объект оценки, поскольку подобный разброс стоимости объектов аналогов не позволяет сформировать представление о стоимости земельного участка, на котором расположен объект оценки.

Таким образом, использование для расчётов выборки, не отвечающей критериям однородности, 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».

Нарушение методологии внесения корректировок.

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

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

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

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

В рамках отчёта об оценке № 202008101 (стр. 76-80 и 87-91 Отчёта) Оценщик выделяет две группы корректировок, при этом в рамках расчёта не соблюдает последовательность внесения корректировок второй группы. То есть в рамках рыночного отчёта Оценщик вносит корректировки второй группы не к удельному показателю цены, скорректированному по первой группе корректировок, а последовательно, каждый раз пересчитывая стоимость объекта аналога после внесения корректировки.

Таким образом, нарушение методологии внесения 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».

Использование не подтверждённых данных.

В соответствии с п. 11 ФСО № 3 «В тексте отчета об оценке должны присутствовать ссылки на источники информации либо копии материалов и распечаток, используемых в отчете, позволяющие делать выводы об источнике получения соответствующей информации и дате ее подготовки. В случае, если информация при опубликовании на сайте в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" не обеспечена свободным доступом на дату проведения оценки или после даты проведения оценки либо в будущем возможно изменение этой информации или адреса страницы, на

которой она опубликована, либо используется информация, опубликованная не в общедоступном печатном издании, то к отчету об оценке должны быть приложены копии соответствующих материалов.»

В рамках Отчёта об оценке № 202008101 (стр. 79, стр. 90 Отчёта) Оценщик указал, что использует информацию о численности населения в населённом пункте по данным сайта «Википедия» на 2018 г. В Отчёте № 20200810 отсутствует информация, подтверждающая, что данные о численности населения, используемые Оценщиком, актуальны на 2018 г., как это заявлено в Отчёте. По информации опубликованной на сайте по ссылке, приведённой в Отчёте № 202008101 (стр. 79, стр. 90 Отчёта), численность городских населённых пунктов, данные о которой использует Оценщик, приведена по состоянию на 2020 г.

Таким образом, использование не подтверждённых данных о численности населения, нарушает п. 11 ФСО № 3, а также 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».

Неверное внесение корректировки на численность населения.

В рамках Отчёта об оценке № 202008101 (стр. 90 Отчёта) Оценщиком установлено, что по численности населения населённый пункт, в котором расположен объект оценки относится к группе численности от 25 до 40 тыс. чел, объекты аналоги №№ 1,2,3,5 относятся к группе численности до 25 тыс. чел.

Для корректировки на численность населённого пункта, в котором расположен объект оценки, Оценщик использует данные Справочника оценщика недвижимости - 2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Нижний Новгород, 2018 г. под ред. Л. А. Лейфера (далее Справочник оценщика недвижимости), стр. 100, таблица 25 (стр. 61 Отчёта).

На основании справочных данных корректировку, приведённую в матрице можно использовать для населённых пунктов с численностью населения от 15 тыс. чел. Поскольку численность населения объектов аналогов №№ 2,3,5 составляет менее 15 тыс. чел., для данных объектов нельзя использовать значение корректирующего коэффициента, приведённое в матрице. Для данных объектов нужно использовать значение степенной функции, описывающей зависимость удельной цены объекта от численности населения.

Аналогичная ситуация наблюдается при внесении корректировки на численность населения для земельного участка, на котором расположен объект оценки (стр. 79 Отчёта).

Для корректировки на численность населённого пункта, в котором расположен объект оценки, Оценщик использует данные Справочника оценщика недвижимости, Земельные участки. Часть 1 под ред. Л.А. Лейфера, 2018 год (далее Справочник оценщика недвижимости, Земельные участки), стр. 117, таблица 40. (стр. 56 Отчёта).

Численность населения объектов аналогов №№ 1,2,4 составляет менее 15 тыс. чел., поэтому для данных объектов нельзя использовать значение корректирующего коэффициента, приведённое в матрице. Для данных объектов нужно использовать значение степенной функции, описывающей зависимость удельной цены объекта от численности населения.

Таким образом, неверное внесение корректировки на численность населения, 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.

Корректировки производились в следующей последовательности: сначала корректировки первого уровня, затем корректировки второго уровня, математически разницы нет.

2. Пленкин Андрей Николаевич. Замечаний к отчету не имеется.

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

ГОЛОСОВАЛИ:

По установлению в отношении объекта недвижимости с кадастровым номером 43:41:000040:125 его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.

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

Русинов В.А. – «ЗА»

Ашихмина Н.А. - «ЗА»

Пленкин А.Н. – «ЗА»

РЕШИЛИ: Определить кадастровую стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером 43:41:000040:125, расположенного по адресу: Кировская обл., г. Вятские Поляны, ул. Азина, д. 47 в размере его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость в размере **29 687 000** руб.

ИТОГИ ГОЛОСОВАНИЯ: решение принято единогласно.

Председатель комиссии:



Т.Н. Поготовко

Секретарь комиссии:



Н.А. Быкова