



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

РЕШЕНИЕ

20.01.2021

г. Киров

№ 22

**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»;

Лактин Кирилл Вадимович – оценщик ООО Центр комплексной оценки

«Независимая экспертиза»;

Слобожанинов Юрий Алексеевич – генеральный директор ООО «Родник».

ПОВЕСТКА ЗАСЕДАНИЯ:

Рассмотрение заявления Долгановой Елены Валерьевны от 25.12.2020 об установлении в отношении объекта недвижимости с кадастровым номером 43:40:000380:910 его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость

Заявитель: Долганова Елена Валерьевна

Объект недвижимости Долгановой Елены Валерьевны

Кадастровый номер	43:40:000380:910
Местонахождение, адрес (при наличии)	Кировская обл., г. Киров, ул. Карла Маркса, д.127, помещение 3
Вид объекта недвижимости	нежилое помещение
Площадь (кв. м):	625,7
Сведения о кадастровой стоимости:	15 434 542,35
Основание подачи заявления	Установление рыночной стоимости в размере 10 517 000 руб., установленной отчетом установленной отчетом № 20201231 от 09.12.2020 по состоянию на 01.01.2019, выполненным ООО Центр комплексной оценки «Независимая экспертиза», оценщик Лактин К.В., является членом СРО

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

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

ВЫСТУПИЛИ:

Поготовко Т.Н. объявила заседание комиссии открытым. Отсутствуют 2 члена комиссии: Потапенко А.Ю., Исупов Ю.Г. Заседание комиссии является правомочным, так как присутствуют не менее половины членов комиссии (кворум имеется).

В адрес муниципального образования, направлена информация о поступлении в комиссию заявления об установлении в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости. В адрес комиссии возражений от администраций муниципального образования не поступало.

Рассмотрение заявления Долгановой Елены Валерьевны от 25.12.2020 об установлении в отношении объектов недвижимости с кадастровым номером 43:40:000380:905 его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.

Выявленные несоответствия в Отчете об оценке № 20201231 от 09.12.2020 законодательству в области оценочной деятельности

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

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

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

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

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

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

В отчете оценщика применяется шкала: 0 – значительные отклонения, 1 – частичное отклонение, 2 – достаточное соответствие. По идее метода объекты, имеющие «значительные отклонения» ценообразующих факторов, не должны попасть в выбор аналогов для расчета (стр.73 Отчета).

По фактору «Материал основных конструкций» все анализируемые объекты совпадают, использование их в сравнительных расчетах избыточно. Использование такого рода факторов снижает «чувствительность» метода.

По фактору «Адрес (местоположение)» однозначно согласиться с оценщиком невозможно, поскольку используемая шкала никак не связана с этим фактором.

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

Набор объектов-аналогов, из числа которых производится выбор «близких» аналогов не понятен. В составе аналогов присутствует: аналог № 1 «Нежилое кафе», аналог №4 «Помещение спортивного клуба». Информации по объектам (объявления, параметры ОКС и др. не приведена.

И не приведены цены сделок/предложений всем 16 аналогам. ФСО № 7, п.22б) «в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным».

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

2. Методически неправильно внесены корректировки по второй группе элементов сравнения (стр.84-86 Отчета).

В отчете оценщика корректировки на все элементы сравнения первой группы (на различия в условиях сделки) разрабатываются так, что для применения каждой последующей корректировки базовая цена, к которой она применяется, должна быть скорректирована по предыдущему фактору этой группы. Это значит, что корректировки по элементам сравнения первой группы всегда должны производиться в последовательности согласно ФСО № 7, п.22е) и после каждой корректировки должна быть рассчитана промежуточная скорректированная цена. По следующему элементу сравнения первой группы корректировка производится уже от скорректированной цены аналога.

В отчете оценщика по элементам сравнения первой группы последовательность принята верно.

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

В отчете оценщика промежуточные скорректированные цены аналогов считаются и по элементам сравнения второй группы. В итоге величина корректировок существенно искажается, что влияет и на расчетное значение стоимости объекта оценки.

Но главное в том, что в принятой оценщиком схеме расчета итоговый результат расчета стоимости зависит от последовательности внесения корректировок второй группы. Поменяв последовательность корректировок в схеме внесения корректировок оценщиком, получим совсем другой результат.

Аналогичные нарушения методологии внесения корректировок есть во всех расчетах методом прямого сравнения продаж (оценка стоимости с сравнительным подходе, оценка арендных ставок в доходном подходе).

В результате реализации неверной методологии внесения корректировок результат расчета стоимости как земельного участка, так и всего объекта недвижимости нельзя признать достоверными.

3. Округление промежуточных результатов не предусмотрено ФСО №3, п.14.

В сравнительном подходе видно, что округление произошло в меньшую сторону (стр. 86 Отчета), то в рамках доходного подхода не показано, как произведено округление (стр. 132-133 Отчета).

Никаких промежуточных округлений расчетных стоимостей не предусматривается.

4. Отсутствие обоснования выбора метода итогового согласования стоимости.

Не приведены существующие и применяемые на практике методы итогового согласования, не проанализированы их область применения, достоинства и недостатки (стр. 136 Отчета)

Расчет весовых коэффициентов проведен абсолютно непрозрачно, пояснения по величине проставляемых баллов по критериям отсутствуют.

Проверка по индексу согласованности, продекларированная в начале расчета, не проводилась (стр.137 Отчета)

5. Противоречивые суждения относительно местоположения, необоснованный отказ от использования объектов в качестве объектов аналогов.

В рамках анализа рынка Оценщик приводит 16 предложений к продаже и 11 предложений к аренде объектов недвижимости (стр.52-56 Отчета). Для процедуры отбора применен метод оценки параметров объектов-аналогов по балльной шкале совместимости с объектом оценки. В дальнейшем расчете использованы объекты, набравшие максимальное количество баллов. Значения, принятые оценщиком по шкале баллов, соответствуют параметрическим характеристикам совместимости: 0 – значительное отклонение параметра, 1 – частичное соответствие параметра, 2 – достаточное соответствие параметра (стр.73,104 Отчета). Чёткое формирование параметров критериев отбора отсутствует.

В рамках сравнительного подхода в качестве объектов аналогов выбраны объекты №№ 10,13,14,16, которые набрали по 14 баллов (стр.73 Отчета)

В рамках доходного подхода в качестве объектов аналогов выбраны объекты №№ 1,2,4,8, которые набрали по 14 баллов (стр.104 отчета)

Объект № 10, расположенный по адресу, г. Киров, Октябрьский проспект, 157, пом. 1002. В рамках сравнительного подхода данный объект используется в качестве объекта аналога (аналог №1), его местоположение определено как достаточно сопоставимое с местоположением объекта оценки (2 балла). При этом в рамках доходного подхода местоположение данного объекта (объект № 3) определено, как частично сопоставимое (1 балл), на основании чего оценщик отказывается от использования данного объекта в качестве объекта аналога в рамках доходного подхода.

Таким образом, противоречивые суждения оценщика относительно сопоставимости местоположения объектов оценки и объектов отбора ведут к необоснованному отказу от использования объектов в качестве объектов аналогов.

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

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

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

При определении рыночной стоимости объектов оценки в Отчётах Оценщик в рамках сравнительного подхода использует метод исключения стоимости ЗУ из ЕОН «на входе» (стр.75 Отчета), в рамках доходного подхода – «на выходе» (стр.132-133 Отчета)

После исключения стоимости ЗУ из ЕОН «на входе» в рамках сравнительного подхода, дальнейшие корректировки применяются для объектов аналогов, которые представляют из себя ОКС. Для определения величины корректировок Оценщик использует данные опубликованные в Справочнике оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А., научный руководитель ООО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», Н.Новгород, 2018 год. Использование данного справочника недопустимо, поскольку в нём содержится информация о величине корректировок для ЕОН, а не для ОКС.

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

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

7. Нарушение принципа проверяемости при определении стоимости объектов оценки

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.».

При определении величины арендной ставки в рамках доходного подхода Оценщиком установлено, что объекты аналоги №№ 3,4 расположены на 1 этаже (стр.115 Отчета). В тексте объявлений об аренде объектов аналогов №№ 3,4 отсутствует информация об этаже размещения данных объектов (стр.178 Отчета). В Отчёте отсутствует информация, подтверждающая достоверность данных об этаже расположения объектов аналогов №№3,4.

Кроме того, в тексте объявления объекта аналога № 3 имеется информация, что в аренду сдаются целый этаж и в ТЦ расположены магазин Пятёрочка и Магнит-Косметик. Как известно, преимущественно данные федеральные торговые сети располагаются на первых этажах торговых центров. Таким образом, в тексте объявления об аренде объекта аналога № 3 имеются признаки, указывающие на то, что в аренду сдаются помещения, расположенные не на первом этаже.

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

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

Некоторые выводы по анализу рынка приведены в отчете на с.66.:

- динамика рынка в выводах отсутствует, хотя в некоторых разделах справочные данные приводятся;
- соотношение спроса и предложения в анализе рынка не выявлено и в выводах не приводится;

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

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

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

9. Недостаточные обоснования активности рынка на различных сегментах, в расчетах везде скидка на торг, недозагрузка площадей и др. принимаются для условий малоактивного рынка

Без обоснования скидка на торг принимается по среднему справочному значению для «неактивного рынка». Если бы рынок был неактивным, оценщик не нашел бы достаточного количества достоверной информации (см. требования ФСО № 1, п.13 и ФСО №7, п.22а) и вынужден был бы отказаться от применения сравнительного подхода.

Необоснованно приняты показатели в расчетах методом прямой капитализации как для неактивного рынка (стр. 131 Отчета). Если бы рынок был неактивным, оценщик не нашел бы достаточного количества достоверной информации (см. требования ФСО № 1, п.16) и вынужден был бы отказаться от применения доходного подхода.

При расчете арендных ставок скидка на торг принимается как для неактивного рынка, что также приводит к занижению стоимости объекта оценки (стр.106 Отчета).

Скидка на торг принята необоснованно, активность рынка везде принята как «неактивный рынок».

В нарушение требований ФСО №7, п.11д) по анализу рынка невозможно судить об активности на разных подсегментах рынка, связанных с определением стоимости объекта оценки (рынок купли/продажи, аренды, земельных участков).

10. При расчете стоимости ОКСа стоимость единого объекта недвижимости уменьшается (корректируется) на долю стоимости земельного участка.

При этом доля стоимости ЗУ принимается на основании данных статьи Е.Г. Топал и П.А. Байбариной «Доля земельного участка в стоимости единого объекта недвижимости как функция коэффициента использования территории» (стр.75 Отчета)

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

Во-первых, с даты проведенных исследований прошло уже достаточно большое количество времени. Во-вторых, население Екатеринбурга приближается к 1,5 млн. чел., что практически в три раза превышает население Кирова. Это позволяет предположить, что рынки недвижимости Екатеринбурга и Кирова могут существенно отличаться. В-третьих, даже сравнительный анализ рынка недвижимости Екатеринбурга и Кирова не проводился.

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

ВЫСТУПИЛИ:

1. Пленкин А.Н. Замечаний к отчету нет.
2. Варанкин О.В. Коэффициенты, которые применил оценщик такие же, как в методике, используемой при определении кадастровой стоимости.

ГОЛОСОВАЛИ:

По установлению в отношении объекта недвижимости с кадастровым номером 43:40:000380:910 его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.

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

Русинов В.А. – «ПРОТИВ»

Варанкин О.В. – «ПРОТИВ»

Пленкин А.Н. – «ПРОТИВ»
Ашихмина Н.А. – «ПРОТИВ»

РЕШИЛИ: В соответствии со статьей ст. 11 № 135-ФЗ, ст. 22 Федерального закона от 03.07.2016 № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» и пунктами 10,14 Порядка работы комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости, утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 17.11.2017 № 620 отклонить заявление об оспаривании кадастровым номером 43:40:000380:910.

Решение принято единогласно.

Решение принято единогласно.

Председатель комиссии:



Т.Н. Поготовко

Секретарь комиссии:



Н.А. Быкова