



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

РЕШЕНИЕ

21.10.2020

г. Киров

№ 24

**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 – Думнова Антонина Владимировна, и.о. начальника 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»;

Серенков Алексей Викторович, представитель ООО «Баско».

ПОВЕСТКА ЗАСЕДАНИЯ:

Рассмотрение заявления Садреевой О.Р., Колесникова С.А. от 28.09.2020 об установлении в отношении объекта недвижимости с кадастровым номером 43:40:000402:231, его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.

Заявитель: Садреева Олеся Ринатовна, Колесников Сергей Александрович

Объект недвижимости Садреевой Олеси Ринатовны, Колесникова Сергея Александровича

| | |
|--|--|
| Кадастровый номер | 43:40:000402:231 |
| Местонахождение, адрес (при наличии) | г. Киров, ул. Блюхера, д.1 |
| Вид объекта недвижимости | нежилое здание (здание мастерской) |
| Площадь (кв. м): | 259,2 |
| Сведения о кадастровой стоимости: | 2 622 142,88 руб.. |
| Основание подачи заявления о пересмотре кадастровой стоимости: | Установление рыночной стоимости в размере 1 620 000руб., установленной отчетом: № 01-280820 от 21.09.2020 по состоянию на 01.01.2019, выполненным ООО «ВС Консалт», оценщик Шеин В.В., является членом РОО |

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

Заявителями 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: Исупов Ю.Г., Потапенко А.Ю. Заседание комиссии является правомочным, так как присутствуют не менее половины членов комиссии (кворум имеется).

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

Рассматривается заявление Садреевой О.Р., Колесникова С.А. об установлении в отношении объекта недвижимости с кадастровым номером 43:40:000402:231, его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.

Дата установления кадастровой стоимости объектов недвижимости 01.01.2019.

В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:

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

В рамках анализа рынка Оценщик приводит 12 предложений к продаже (стр.43-46,68-72) и 14 предложений к аренде (стр. 46-48, 102-105). В дальнейшем при расчетах Оценщик использует только 4 из приведённых приведенных выше выборок. (стр.67, 73-74, 106-107) Обоснование использования в расчётах лишь части доступных Оценщику объектов-аналогов для проведения расчетов отсутствуют.

2. Отсутствует описание последовательности внесения корректировок в рамках сравнительного и доходного подхода.

В отчете отсутствует описание последовательности внесения корректировок при расчете стоимости объектов оценки в рамках сравнительного подхода (стр. 66-100), так же при расчете величины ставки арендной платы в рамках доходного подхода (стр.101-122), что не позволяет пользователю отчета об оценке понять логику процесса определения стоимости. Отсутствие описание последовательности внесения корректировок нарушает требования к подходам к оценке, в отчете об оценке необходимо привести описание выбранного

оценщиком метода (методов), позволяющее пользователю отчета об оценке понять логику процесса определения стоимости.

3. Учет не свойственных объектам оценки видов устаревания в рамках затратного подхода.

- Оценщик применяет корректировку на качество отделки в рамках сравнительного подхода от минус 30% до плюс 22% (стр.83-84,95), при расчете величины арендной платы в рамках доходного подхода минус 19%, используя данные «Справочника оценщика недвижимости» под ред. Л.А. Лейфера 2017 года (стр.113-114). На основании чего оценщиком сделан вывод о качестве отделки в отчете не указано. Анализ содержания скриншотов объявлений не выявил наличия какой-либо информации, позволяющей определить качество отделки объектов-аналогов.

Учитывая изложенное, можно сделать вывод о том, что ценообразующий фактор качество отделки не характерен для объектов недвижимости производственно-складского назначения. Это подтверждается и тем, что в более актуальном «Справочнике оценщика недвижимости-2018. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов» Под ред. Л.А. Лейфера, имеющемся в распоряжении оценщика, ценообразующий фактор качество отделки отсутствует.

-. При расчете стоимости в рамках затратного подхода оценщик, приводя общие фразы, использует для расчета величины экономического устаревания формулу (стр. 132) со ссылкой на методику, описанную П.В. Карцевым в статье «Внешний (экономический) износ имущественных комплексов промышленных предприятий. Методы расчета». Данная методика не применима к объектам оценки, так как они не являются имущественным комплексом. Объекты оценки являются недвижимостью общепромышленного назначения, которым, с учетом их местоположения, не свойственно экономическое устаревание. Так же в отчете об оценке отсутствует указание на то, что объекты оценки являются имущественным комплексом.

4. Не соответствие описания объектов оценки в части технического состояния величине физического износа, применяемой в рамках затратного подхода.

Техническое состояние объектов оценки, согласно данным осмотра, в отчете определено для нежилого здания КН 43:40:000402:231 – «Удовлетворительное», нежилого здания (автогараж). На основании так же представленной в отчете таблицы из Методики № 404 «Определение физического износа гражданских зданий» (стр. 130-131), указанные выше оценки технического состояния здания соответствуют величине физического износа от 41 до 60%. Тем не менее, для расчета стоимости объектов оценки в рамках затратного подхода использует величину физического износа от 62 до 81,5 % (стр.135).

ВЫСТУПИЛИ:

1. Варанкин Олег Владимирович. Пленкин Андрей Николаевич.

Цель оценки в отчете указана не корректно - «для целей снижения кадастровой стоимости» (стр. 4). При оценке производственно-складских помещений наличие (отсутствие) отделки не является основным ценообразующим фактором. Износ 80% говорит о плохом (ветхом) состоянии объектов, по факту объекты функционируют, деятельность ведется.

Корректировку по площади оценщик произвел по графику, а в таблице Справочника оценщика указано, что данный график используется к объектам площадью не менее 300 кв. м, тем не менее, объекты № 2,3 имеют площадь меньше указанной.

2. Русинов Виталий Афонасьевич.

По всем объектам оценки неправильно посчитана кадастровая стоимость. Указанный расчет стоимости вводит в заблуждение.

ГОЛОСОВАЛИ:

По установлению в отношении объекта недвижимости с кадастровым номером 43:40:000402:231 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 кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 43:40:000402:231.

ИТОГИ ГОЛОСОВАНИЯ: решение принято единогласно.

Председатель комиссии:

Т.Н. Поготовко

Секретарь комиссии:

А.В. Думнова