



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

РЕШЕНИЕ

21.10.2020

г. Киров

№ 26

**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 ООО «Авангард», ООО Торговый дом «Баско» от 06.10.2020 об установлении в отношении объекта недвижимости с кадастровым номером 43:40:000142:359, его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.

Заявитель: ООО «Авангард», ОГРН – 1044316508554; ООО Торговый дом «Баско», ОГРН – 1024301313288, Кировская обл., г. Киров, ул. Воровского, д.107

Объект недвижимости ООО «Авангард», ООО Торговый дом «Баско»

Кадастровый номер	43:40:000142:359
Местонахождение, адрес (при наличии)	г. Киров, ул. Воровского, д.107
Вид объекта недвижимости	нежилое здание
Площадь (кв. м):	14 238,7
Сведения о кадастровой стоимости:	382 432 659,42руб.
Основание подачи заявления о пересмотре кадастровой стоимости:	Установление рыночной стоимости в размере 300 710 070руб., установленной отчетом: № 1303/2020 от 05.10.2020 по состоянию на 01.01.2019, выполненным ООО «Консалтинговая компания «Аналитик», оценщик Усатова О.А., 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 ООО «Авангард», ООО Торговый дом «Баско» об установлении в отношении объекта недвижимости с кадастровым номером 43:40:000142:359, его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.

Дата установления кадастровой стоимости объекта недвижимости 01.01.2019.

В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:

1.Корректировка на право пользования ЗУ в составе ЕОН

В рамках Отчёта об оценке № 1303/2020 (стр. 72 Отчёта) Оценщиком установлено, что земельные участки, входящие в состав объекта оценки и объектов-аналогов №№ 1,3,4 зарегистрированы на праве собственности, участок в составе объекта-аналога № 2 - на праве долгосрочной аренды. На основании вышеизложенного, к объекту аналогу № 2, в соответствии с данными «Справочника оценщика недвижимости – 2018. Земельные участки. Часть II. под редакцией Л.А. Лейфера, стр. 75, применяется корректировка. Корректировочные коэффициенты, приведённые в справочнике, предназначены для земельных участков. Оценщик использует значение корректировочного коэффициента из расширенного интервала и применяет его к ЕОН.

Данный подход не допустим, поскольку корректировочные коэффициенты, приведённые в справочнике, в том числе в расширенном интервале, предназначены для земельных участков. В случае применения данных корректировок для земельных участков в составе ЕОН, корректировку необходимо применять к доле ЗУ в составе ЕОН.

2. Физическое (техническое) состояние здания (физический износ)

В рамках Отчёта об оценке № 1303/2020 (страница 76 отчёта) Оценщиком установлено, что объект оценки и объекты-аналоги № 1 и № 4 построены в 1970-1980 гг., физическое состояние объектов может быть охарактеризовано как удовлетворительное (соответствующее фактическому сроку службы), корректировка не применяется. Объекты-аналоги № 2 и № 3 представляют собой новые современные здания. К объектам аналогам №№ 2,3 применена понижающая корректировка в размере 18% со знаком «-» (минус).

По данным, предоставленным в перечне ЕГРН, год постройки объекта оценки – 1989 г. Исходя из нормативного и фактического срока службы объект оценки находится в хорошем физическом (техническом) состоянии.

Физический износ здания определялся исходя из нормативного срока службы в соответствии с Приложением № 9 Методических указаний. Категория технического состояния устанавливалась исходя из физического износа в соответствии по данным Методики определения физического износа гражданских зданий» № 404, утверждённой Приказом по Министерству коммунального хозяйства РСФСР от 27 октября 1970 года и составу 18 %.

На Рисунке 1 приведены корректировочные коэффициенты для фактора «физическое состояние здания» на основании данных «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), стр. 236, таблица 135, который был использован Оценщиком при определении рыночной стоимости объекта с кадастровым номером 43:40:000142:359.

Матрицы коэффициентов

Таблица 135

цены офисно-торговых объектов		аналог		
		хорошее	удовл.	неудовл.
объект оценки	хорошее	1,00	1,22	1,72
	удовл.	0,82	1,00	1,41
	неудовл.	0,58	0,71	1,00

Рисунок 1 – Величина корректировки на физическое (техническое) состояние здания

На основании приведённых данных, и данных Рисунка 1 объект оценки и объекты аналоги №№ 2,3 сопоставимы по физическому (техническому) состоянию здания, введение понижающей корректировки не требуется. К объектам аналогам №№ 1,4 необходимо внесение повышающей корректировки в размере 20% со знаком «плюс».

3. Неверное введение корректировки на площадь

В рамках Отчёта об оценке № 1303/2020 (стр. 75; 76 Отчёта) для корректировки на площадь объекта оценки и ЗУ, на котором расположен объект оценки, Оценщик использует значение степенной функции, описывающей зависимость рыночной стоимости одного квадратного метра от общей площади.

Формула, приведённая в вышеуказанных справочниках оценщика недвижимости, в соответствии с которой нужно использовать значение степенной функции, описывающей зависимость рыночной стоимости одного квадратного метра от общей площади представлена на Рисунке 2

$$K_{\text{масшт}} = \left(\frac{S_{\text{ОО}}}{S_{\text{ОА}}} \right)^k \quad (1)$$

где:

$S_{\text{ОО}}$ – площадь объекта оценки, кв. м.

$S_{\text{ОА}}$ – площадь объекта аналога, кв.м.

k – коэффициент торможения.

Рисунок 2– Формула для корректировки на площадь
Формула, используемая Оценщиком при определении корректировки на площадь для ЕОН приведена на Рисунок 3.

$$K = 1 - ((1,7316 \times x_a^{-0,129}) / (1,7316 \times x_o^{-0,129})) \times 100\%$$

где:

K – корректировка;

x_a – общая площадь объекта-аналога, кв.м.;

x_o – общая площадь объекта оценки, кв.м.

Рисунок 3– Формула, используемая оценщиком при определении корректировки на площадь для ЕОН

Формула, используемая Оценщиком для определения корректировки на площадь ЗУ, на котором расположен ЕОН, приведена на Рисунок 4.

$$K = 1 - ((2,307 \times x_a^{-0,121}) / (2,307 \times x_o^{-0,121})) \times 100\%$$

где:

K – корректировка;

x_a – общая площадь объекта-аналога, кв.м.;

x_o – общая площадь объекта оценки, кв.м.

Рисунок 4– Формула, используемая оценщиком для определения корректировки на площадь ЗУ, на котором расположен ЕОН

На основании справочных данных необходимо делить площадь объекта оценки на площадь объекта аналога (Рисунок 2). На основании данных, приведённых в Отчёте об оценке № 1303/2020 (Рисунок 3, Рисунок 4) Оценщик делит площадь объекта аналога на площадь объекта оценки.

На основании вышеизложенного, корректировка на площадь объекта оценки и ЗУ, на котором расположен объект оценки, определена не верно.

4.Несопоставимость арендопригодных площадей объекта оценки и объектов аналогов

В соответствии с ГОСТ Р 51303-2013 Торговля. Термины и определения в магазинах кроме торгового зала предусматривается наличие подсобных, административно-бытовых и складских помещений.

В качестве арендопригодной площади в рамках доходного подхода Оценщик использует непосредственно торговые или офисные площади (стр.92,93), исключая подсобные, бытовые и складские. При этом Оценщиком не учтено, что объекты аналоги, которые были использованы для определения стоимости объекта оценки в рамках доходного подхода, имеют в своём составе подсобные площади.

Арендная ставка объектов аналогов установлена не на чистую торговую (офисную) площадь, а на совокупность торговых (офисных) и подсобных, бытовых и складских помещений (стр. 98).

ВЫСТУПИЛИ:

1. Варанкин Олег Владимирович, Пленкин Андрей Николаевич.

Ошибка при корректировке на земельный участок, завышена стоимость земельного участка.

ГОЛОСОВАЛИ:

По установлению в отношении объекта недвижимости с кадастровым номером 43:40:000142:359 его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.

Погоотовко 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 43:40:000142:359.

ИТОГИ ГОЛОСОВАНИЯ: решение принято единогласно.

Председатель комиссии:

Т.Н. Погоотовко

Секретарь комиссии:

А.В. Думнова