



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

РЕШЕНИЕ

11.11.2020

г. Киров

№ 30

**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:
- 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:

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.

Заявитель: ООО «Фирма «Ивановская»

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

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

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

Рассматривается заявление 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.

Дата определения кадастровой стоимости объекта недвижимости 01.01.2019.

В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:

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.

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.

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.

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.

Председатель комиссии:

Т.Н. Поготовко

Секретарь комиссии:

Н.А. Быкова