



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

РЕШЕНИЕ

28.01.2021

г. Киров

№ 36

**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 ООО «Центр независимой экспертизы и оценки»;

Лекомцева Елена Михайловна – представитель «АО «Вятка-ЦУМ»

Мерзлякова Екатерина Андреевна, Попов Юрий Алексеевич – представители заявителей.

ПОВЕСТКА ЗАСЕДАНИЯ:

Рассмотрение заявлений ОА «Моторавто» от 30.12.2020 об установлении в отношении объекта недвижимости с кадастровым номером 43:40:000135:211 его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.

Заявитель: ОА «Моторавто».

Объект недвижимости ОА «Моторавто»

Кадастровый номер	43:40:000135:211
Местонахождение, адрес (при наличии)	г. Киров, ул. Московская, д.106, 106А
Вид объекта недвижимости	нежилое здание
Площадь (кв. м):	4 154,4
Сведения о кадастровой стоимости:	78 448 407,37
Основание подачи заявления	Установление рыночной стоимости в размере 43 339 000руб., установленной отчетом № 20201222-и от 26.12.2020 по состоянию на 01.01.2019, выполненным ООО Центр комплексной оценки «Независимая экспертиза», оценщик Кузнецов Р.И., 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 администрации муниципального образования не поступало.

Рассмотрение заявления ОА «Моторавто» от 30.12.2020 об установлении в отношении объекта недвижимости с кадастровым номером 43:40:000135:211 его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.

Выявленные несоответствия в Отчете об оценке № 20201222-и от 26.12.2020 законодательству в области оценочной деятельности.

1. Использование для определения рыночной стоимости объекта оценки не рыночные данные

При определении рыночной стоимости объектов оценки в рамках сравнительного подхода Оценщик использует объекты недвижимости (аналоги №№ 2,3), которые реализуется в рамках процедуры банкротства. Информация о том, что стоимость объектов аналогов №№ 2,3 ниже рыночной, а также об ограниченном периоде действия данного предложения указана в тексте объявлений.

Объявление о продаже объекта аналога № 2 - стр. 107 Отчёта.

Объявление о продаже объекта аналога № 3 - стр. 109 Отчёта.

Объект аналог № 2 предлагается к продаже по цене 70 520 000 руб. Данная стоимость используется Оценщиком для определения рыночной стоимости объекта оценки. При идентификации объектов оценки Оценщиком установлено, что объект аналог № 2 представляет собой три помещения кадастровыми номерами 43:40:000133:693, 43:40:000133:703, 43:40:000133:707. По информации, опубликованной на различных торговых площадках, можно сделать вывод, что данное имущество реализуется в рамках

процедуры банкротства. Начальная цена аукциона составляет 92 189 400 руб. Таким образом, Оценщик использует стоимость объекта, которая на 24% ниже начальной цены аукциона. При этом, следует обратить внимание, что начальная цена аукциона не всегда соответствует рыночной стоимости имущества.

Объект аналог № 3 предлагается к продаже по цене 19 804 000 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 №3 составляет 23 369 000 руб. Таким образом, Оценщик использует стоимость объекта, которая на 16% ниже рыночной.

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

2. *Необоснованный отказ от использования доходного подхода.*

В рамках рыночного отчёта Оценщик отказывается от применения доходного подхода при определении стоимости объекта оценки (стр. 66 Отчёта), обосновывая отказ нижеприведёнными аргументами:

- во-первых: не имеется необходимого объема рыночных данных сегмента рынка объекта оценки (предлагаемые к аренде помещения по большей части являются частью зданий),

- во-вторых, 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.

На рынке объектов недвижимости здания предлагаются в аренду не зданием в целом, а отдельными помещениями. Так, например, по данным одного из самых распространённых интернет-сервисов для размещения объявлений «Авито» в среднем в г. Киров предлагается к аренде около 550 объектов. При этом к аренде не предлагается ни одного здания.

Количество предложений к аренде объектов недвижимости, участвующих в анализе цен предложений сегмента объекта оценки, по данным, приведённым в рыночных Отчётах составило 21 предложение (стр. 43-44 Отчёта №20201222-и).

Исходя из вышеизложенного, у Оценщика имеется достаточный объём рыночных данных, чтобы спрогнозировать потенциальный доход от использования объектов оценки.

3. *Неверное определение величины корректировки на материал стен.*

При определении величины корректировки на материал стен в рамках Отчёта Оценщик использует данные Справочника оценщика недвижимости - 2018». Производственно-складская 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. При этом Оценщик применяет корректировку не к объекту в целом, как это предусмотрено в вышеуказанном справочнике, а к удельному весу стен в общем объёме конструктивных элементов здания (фундаменты, стены перекрытия, кровля, полы, проёмы, отделочные работы, электро-сантехнические работы и прочие) в размере 17%, определённого по данным сборника Корректировка на материал стен (стр. 76 Отчёта).

Поскольку объект недвижимости с кадастровым номером 43:40:000135:211 имеет смешанный материал стен, часть из которого составляют сэндвич-панели, корректировку на материал стен необходимо применять к доле, которую занимают сэндвич-панели в

общей структуре материала стен, а не к доле, которую занимают стены в общем объёме конструктивных элементов здания.

4. 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 прав относящегося к нему ЗУ

«на входе» – стоимость ЕОН-аналогов уменьшается на стоимость прав, относящихся к ним ЗУ.

При определении рыночной стоимости объектов оценки в Отчете Оценщик использует метод исключения стоимости ЗУ из ЕОН «на входе» (стр. 74 Отчёта).

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.

Корректировка на масштаб по данным справочника для ЕОН (стр. 74 Отчёта).

Для объекта недвижимости с кадастровым номером 43:40:000135:211 корректировка на масштаб в справочнике для ЕОН составляет 11% со знаком «минус» для объекта аналога №1; и 16% со знаком «минус» для объекта аналога № , а в справочнике для ОКС, $14\% = (0,86 - 1) * 100\%$ со знаком «минус» для объекта аналога № 1 и $21\% = (0,79 - 1) * 100\%$ со знаком «минус» для объекта аналога № 3.

Корректировка на масштаб по данным справочника для ЕОН (стр. 78 Отчёта).

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

5. Наличие арифметических ошибок

При согласовании результатов корректировки значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам в Отчёте допущена арифметическая ошибка. В Отчёте прописан следующий алгоритм согласования результатов корректировки значений единиц сравнения по выбранным объектам аналогам. Последовательность реализации метода согласования результатов корректировки значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам (стр. 79 Отчёта).

По данным, приведённым в Отчете и можно сделать вывод что обратная величина суммарной величине корректировки верно определена только по аналогу № 1. По объектам аналогам №№ 2,3,4 расчёты проведены неверно, далее неверно определены удельный вес и взвешенная стоимость аналогов, в результате чего неверно определена стоимость объекта оценки. Таким образом, в результате неверно проведённого согласования результатов корректировки значений единиц сравнения по выбранным объектам аналогам стоимость объекта оценки в Отчёте занижена.

СЛУШАЛИ:

1. Ашихмина Н.А. Объект аналог № 3 находится под запретом сделок.

ГОЛОСОВАЛИ:

По установлению в отношении объекта недвижимости с кадастровым номером 43:40:000135:211 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»

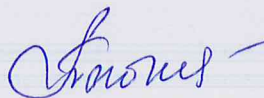
Пленкин А.Н. – «ПРОТИВ»

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 43:40:000135:211.

Решение принято единогласно.

Председатель комиссии:



Т.Н. Поготовко

Секретарь комиссии:



Н.А. Быкова