



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

РЕШЕНИЕ

09.12.2020

г. Киров

№ 38

**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»;

Серенков Алексей Викторович – представитель ООО «Баско»;

Бычкова Мария Александровна – оценщик ООО «Консалтинговая компания «Аналитик»;

Метелева Татьяна Леонидовна – оценщик ООО «Консалтинговая компания «Аналитик»;

Татауров Алексей Николаевич – частнопрактикующий оценщик.

ПОВЕСТКА ЗАСЕДАНИЯ:

Рассмотрение заявления Садреевой О.Р., Колесникова С.А. от 19.11.2020 об установлении в отношении объекта недвижимости с кадастровым номером 43:40:000402:238 его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.

Заявители: Садреева О.Р., Колесников С.А.

Объект недвижимости:

Кадастровый номер	43:40:000402:238
Местонахождение, адрес (при наличии)	г. Киров, ул. Блюхера, д.1
Вид объекта недвижимости	нежилое здание (склад под материалы)
Площадь (кв. м):	784
Сведения о кадастровой стоимости:	6 058 852,22 руб.
Основание подачи заявления	Установление рыночной стоимости в размере 2 247 000 руб., установленной отчетом: № 01-280820 от 05.11.2020 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 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 образований, 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 заявления Садреевой О.Р., Колесникова С.А. от 19.11.2020 об установлении в отношении объекта недвижимости с кадастровым номером 43:40:000402:238 его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.

Дата установления кадастровой стоимости объекта недвижимости 01.01.2019.

Выявленные несоответствия в Отчете об оценке № 01-280820 от 05.11.2020 законодательству в области оценочной деятельности:

Отчет об оценке № 01-280820 от 05.11.2020 предоставлен взамен Отчета об оценке № 01-280820 от 21.09.2020. Несоответствия законодательству в области оценочной деятельности, выявленные в ранее предоставленном Отчете об оценке № 01-280820 от 21.09.2020 не были устранены в Отчете об оценке № 01-280820 от 05.11.2020.

1. Отсутствие анализа фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости и обоснования использования в расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов.

В соответствии с пп. в п. 11 ФСО № 7 при определении рыночной стоимости объекта недвижимости в рамках анализа рынка должен быть проведён «анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которому может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен». В соответствии с пп. в п. 22 ФСО № 7 «при проведении оценки должны быть описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов. Использование в расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов должно быть обосновано в отчете об оценке».

В Отчете об оценке № 01-280820 от 05.11.2020 отсутствует анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которому отнесен земельный участок, на котором расположены объекты оценки, отсутствуют правила отбора и обоснование использования объектов аналогов.

2. Нарушение методологии внесения корректировок.

При описании последовательности внесения корректировок в рамках Отчёта № 01-280820 от 05.11.2020 (стр. 76 Отчёта) Оценщик ссылается на учебно-методическое пособие по оценочной деятельности «Оценка доходной недвижимости» Грибовского С.В. 2009 г. Санкт-Петербург. Данное учебно-методическое пособие (стр. 74 пособия) предполагает внесение корректировки цен аналогов по элементам сравнения в два этапа.

На первом этапе выполняются корректировки на качество прав, условия финансирования сделки, особые нерыночные условия сделки, условия рынка, изменение цен во времени. Внесение корректировок осуществляется в указанной очередности, после каждой корректировки цены объектов аналогов просчитываются заново (до перехода к последующим корректировкам).

На втором этапе выполняются корректировки по второй группе – остальным элементам сравнения. Корректировки могут быть выполнены в любом порядке, после каждой корректировки цены объектов аналогов не пересчитываются. Базой для внесения корректировок по второй группе будет цена, скорректированная по первой группе корректировок.

При определении рыночной стоимости объектов оценки в рамках сравнительного подхода (стр. 98-109 Отчёта), при определении величины арендной ставки в рамках доходного подхода (стр. 130-132 Отчёта) и при определении величины рыночной стоимости земельного участка, на котором расположены объекты оценки (стр. 200-201 Отчёта) Оценщик использует корректировки на независимой основе без выделения корректировок первого и второго уровня, чем нарушает методологию внесения корректировок, на использование которой ссылается.

3. Отсутствие / неверное применение корректировок

1). По данным «Справочника оценщика недвижимости – 2018, Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты. Скидки для сравнительного подхода» под ред. Лейфера Л.А. (стр. 266 справочника), который Оценщик использует в Отчёте, элемент сравнения – состав арендной ставки и является ценообразующим фактором для объектов недвижимости.

По информации, приведённой в тексте объявления объекта аналога №4 (стр. 262 Отчёта) можно сделать вывод, что электричество оплачивается отдельно, а прочие коммунальные платежи (отопление) заложены в составе арендной ставки. Поскольку для объектов оценки определяется величина «чистой» арендной ставки (без учёта коммунальных платежей), к объекту аналогу №4 необходимо применить корректировку на состав арендной ставки (стр. 201 Отчёта).

2). При определении рыночной стоимости земельного участка, на котором расположены объекты оценки, Оценщиком установлено, что объект оценки обеспечен электричеством, а у объектов аналогов электричество проходит по границе участка. В рамках расчёта Оценщик принимает расположение коммуникаций по границе участка объектов аналогов, как отсутствие коммуникаций и принимает к ним повышающую корректировку в размере 19% со знаком «плюс» (стр.201 Отчета).

Поскольку наличие коммуникаций по границе участка и наличие возможности, подключения данных коммуникаций означает, что земельный участок обеспечен инженерными коммуникациями, введение корректировки к объектам аналогам по данному ценообразующему фактору не требуется.

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

1). Оценщик применяет корректировку на качество отделки в рамках сравнительного подхода (стр. 83, 92-93) от минус 30% до плюс 22%, при расчете величины арендной платы в рамках доходного подхода минус 19%, используя данные «Справочника оценщика недвижимости» под ред. Л.А. Лейфера 2017 года. 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.

Таким образом, 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.

Кроме того, Оценщик принимает состояние внутренней отделки, как «хорошее» для объекта аналога № 4 в рамках сравнительного подхода (стр. 74 Отчёта) и для объектов аналогов №№ 1,2 в рамках доходного подхода (стр. 115 Отчёта). По результатам анализа фотографий, приложенных к объявлениям объектов аналогов (стр. 254-261 Отчёта) видны явные дефекты внутренней отделки, в следствие чего состояние отделки данных объектов аналогов нельзя относить к категории «хорошее».

2). При расчете стоимости в рамках затратного подхода оценщик, приводя общие фразы, использует для расчета величины экономического устаревания формулу со ссылкой на методику, описанную П.В. Карцевым в статье «Внешний (экономический) износ имущественных комплексов промышленных предприятий. Методы расчета» (стр.146-147 Отчёта).

Данная методика не применима к объектам оценки, поскольку особенности строительства объектов недвижимости в регионе учитываются при применении регионального коэффициента, а архитектурно-планировочные решения и назначение объектов оценки характеризует их как объекты общепромышленного назначения, на стоимость которых не оказывает влияния доходность какой-то определённой отрасли экономики.

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

Техническое состояние объекта оценки, согласно данным осмотра (стр. 16-22 Отчёта), в отчете определено для нежилого здания (склад под материалы) КН 43:40:000402:238 как 272,4 кв.м. – удовлетворительное, 511,6 кв.м. – неудовлетворительное». На основании так же представленной в отчете таблицы из Методики № 404 «Определение физического износа гражданских зданий», указанные выше оценки технического состояния зданий 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%.

ВЫСТУПИЛИ:

1. Варанкин Олег Владимирович, Пленкин Андрей Николаевич.

В целом согласны с замечаниями Учреждения. Несоответствия законодательству в области оценочной деятельности, выявленные в ранее предоставленном Отчете об оценке № 01-280820 от 21.09.2020 не были устранены.

Объекты недвижимости, реализуемые в процедуре банкротства могут быть использованы в качестве аналогов.

ГОЛОСОВАЛИ:

По установлению в отношении объекта недвижимости с кадастровым номером 43:40:000402:238 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»

Ашихмина Н.А. – «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 43:40:000402:238.

Председатель комиссии:



Т.Н. Поготовко

Секретарь комиссии:



Н.А. Быкова