



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

РЕШЕНИЕ

23.12.2020

г. Киров

№ 42

**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);

Казакова Екатерина Сергеевна, специалист КОГБУ «БТИ»;

Шишкина Виктория Вячеславовна – оценщик ООО «Центр независимой экспертизы и оценки»;

Лактин Кирилл Вадимович - оценщик ООО Центр комплексной оценки «Независимая экспертиза».

ПОВЕСТКА ЗАСЕДАНИЯ:

Рассмотрение заявления ООО «Инвестиционно-строительный центр» от 01.12.2020 об установлении в отношении объекта недвижимости с кадастровым номером 43:40:000394:358 его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.

Заявитель: ООО «Инвестиционно-строительный центр»

Объект недвижимости ООО «Инвестиционно-строительный центр»

Кадастровый номер	43:40:000394:358
Местонахождение, адрес (при наличии)	Кировская обл., г. Киров, Октябрьский проспект, д.104, пом.1003
Вид объекта недвижимости	нежилое помещение
Площадь (кв. м):	741,8
Сведения о кадастровой стоимости:	19 363 935,24 руб.
Основание подачи заявления	Установление рыночной стоимости в размере 15 450 000 руб., установленной отчетом № 891/1 ОРС от 23.11.2020 по состоянию на 01.01.2019, выполненным ООО «Оценочно-консультативный центр», оценщик Пленкина И.Н. ,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 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 ООО «Инвестиционно-строительный центр» от 01.12.2020 об установлении в отношении объекта недвижимости с кадастровым номером 43:40:000394:358 его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.

Дата установления кадастровой стоимости объекта недвижимости 01.01.2019.

Членом комиссии Пленкиным А.Н. заявлен самоотвод.

Выявленные несоответствия в Отчете об оценке № 891/1 ОРС от 23.11.2020 законодательству в области оценочной деятельности:

1. Отсутствие чётких критериев отбора объектов аналогов, необоснованный отказ от использования объектов в качестве объектов аналогов

В рамках анализа рынка Оценщик приводит 26 предложений к продаже (стр. 53-58 Отчёта). После исключения из выборки объектов, которые не попадают в доверительный интервал, сформированный как критерий отбора объектов аналогов осталось 10 предложений к продаже объектов недвижимости (стр. 79-80 Отчёта) и 6 предложений к аренде (стр. 92-93 Отчёта). Как было указано выше, чёткое формирование параметров отбора таких критериев как местоположение и площадь отсутствует. Так, в рамках сравнительного подхода по принципу несоответствия по местоположению Оценщик отказывается от объекта № 3, расположенному на ул. Ленина (перекрёсток ул. Ленина и ул. Московская), и объекта № 10, расположенному по адресу Кировская обл., г. Киров, Октябрьский пр-т, д. 157. Местоположение объектов, которые были выбраны в качестве объектов аналогов как наиболее сопоставимые по фактору местоположение фактически не является наиболее сопоставимым по сравнению с местоположением объектов №№ 3, 10

2. Использование в качестве объектов аналогов объекты, не соответствующие виду использования объекта оценки

Объект оценки представляет собой помещение кафе. В качестве объектов аналогов Оценщик использует помещения офисно-торгового / свободного назначения. Кроме того, в тексте объявления объекта аналога № 4, используемого при определении величины арендной ставки, указано, что объект возможно использовать только под офис (стр. 115 Отчёта)

Согласно данным «Справочника Оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», Нижний Новгород, 2018 г., под ред. Л. А. Лейфера (стр. 264, таблицы 159,160 Справочника) стоимость объекта общественного питания отличается от стоимости офисно-торговых объектов свободного назначения на 14% при продаже и на 15% при аренде объектов недвижимости.

Поскольку предполагаемое использование результатов оценки - оспаривания результатов определения кадастровой стоимости, оценка должна быть проведена в соответствии с видом использования объекта оценки – помещение кафе. В качестве объектов аналогов Оценщик использует объекты офисно-торгового свободного назначения. На основании вышеизложенного, к объектам аналогам необходимо применить повышающие корректировки в размере 14% в рамках сравнительного подхода и в размере 15% при определении величины арендной ставки в рамках доходного подхода.

3. Неверный учёт характеристик объектов аналогов

1. Неверный учёт характеристик объекта аналога № 3 в рамках доходного подхода

При определении величины арендной ставки в рамках доходного подхода Оценщик использует площадь объекта аналога № 3 в размере 328,5 кв. м., расположение помещения – 1 этаж (стр. 100-102 Отчёта). При этом в тексте объявления данного объекта аналога (стр. 115 Отчёта) указано, что в указанную в объявлении стоимость аренды 120 000 руб. входит помещение, площадью 328,5 и подвал площадью 154 кв. м.

Исходя из характеристик, указанных в тексте объявления объекта аналога № 3, при определении величины арендной ставки объекта оценки, должна быть использована площадь объекта 482,5 кв. м. (328,5+154) и расположение в здании – 1 этаж, подвал. В случае использования неверных характеристик объекта аналога Оценщик применят к нему неверные корректировки при сопоставлении с объектом оценки.

Кроме того, при использовании фактической площади объекта аналога № 3 – 482,5 кв.м, удельный показатель ставки аренды для него составит 248,7 руб./кв. м. Доверительный интервал, сформированный Оценщиком как критерий отбора объектов аналогов, при определении величины арендной ставки в рамках доходного подхода составляет 330,29 руб./кв. м. – 391,85 руб./кв. м. (стр. 92 Отчёта). На основании вышеизложенного, объект аналог № 3 не попадает в доверительный интервал и не может быть использован в качестве объекта аналога при заданных критериях отбора.

4. Неверный учёт характеристик объекта аналога № 4 в рамках доходного подхода

При определении величины арендной ставки в рамках доходного подхода Оценщик использует этаж расположения объекта аналога № 4 - подвал (стр. 100-102 Отчёта). По результатам анализа фотографий, приложенных к объявлению объекта аналога № 4 (стр. 115 Отчёта, можно сделать вывод, что данный объект расположен в цокольном этаже. Кроме того, по данным открытых источников информации установлено, что в здании, в котором расположен данный объект аналог отсутствуют подземные (подвальные) этажи

На основании вышеизложенного, при определении величины арендной ставки в рамках доходного подхода, необходимо использовать этаж расположения объекта аналога № 4 – цокольный.

5. Неверный учёт характеристик объекта аналога № 1 в рамках сравнительного подхода

При определении стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода Оценщик использует состояние внутренней отделки объекта аналога № 1 – типовой косметический ремонт в хорошем состоянии (стр. 85-86 Отчёта). При этом по результатам

анализа фотографий, приложенных к объявлению объекта аналога (стр. 112 Отчёта) можно сделать вывод, что объект аналог № 1 не имеет внутренней отделки.

На основании вышеизложенного, при определении стоимости объекта оценки в рамках доходного подхода, необходимо использовать состояние внутренней отделки – без отделки.

б. Неверное введение корректировок

1). Неверное введение корректировок на этаж расположения объекта оценки

При определении стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода и величины арендной ставки в рамках доходного подхода Оценщик применяет корректировку на этаж расположения объекта, исходя из того, что 50% площади объекта оценки расположено на первом этаже и 50% площади – в подвале (стр. 84, 97 Отчёта).

Оценщик не учитывает, что по данным экспликации технического паспорта объекта оценки (стр. 126 Отчёта) фактически на первом этаже расположено 482,5 кв. м. – 65% площади объекта оценки, а в подвальном этаже 259,3 кв. м. 35% площади.

2). Использование при внесении корректировок не сопоставимых справочных данных.

При определении стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода и величины арендной ставки в рамках доходного Оценщик использует данные Справочника Оценщика недвижимости-2018. «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», Нижний Новгород, 2018 г., под ред. Л. А. Лейфера. В данном справочнике приставлены значения корректировочных коэффициентов по основным элементам сравнения на основании усреднённых по России данных и по группам городов с разной численностью. В рамках Отчета № 891/1 ОРС Оценщик использует корректировочные коэффициенты на основании усреднённых по России данных, только при определении корректировки на этаж расположения в рамках доходного подхода (стр.97 Отчета) Оценщик использует корректировочные коэффициенты для городов с численностью от 500 тыс. до 1 млн. чел.

Таким образом, при внесении корректировки на этаж расположения в рамках сравнительного и доходного подхода использовались разные справочные данные.

3). Неверное применение корректировки на определение величины операционных расходов.

В рамках доходного подхода Оценщик использует величину корректировки на операционные расходы в размере 17,9% на основании данных «Справочника Оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода», Нижний Новгород, 2018 г., под ред. Л. А. Лейфера (стр. 103 Отчёта). По информации, приведённой в вышеуказанном справочнике, величину операционных расходов необходимо определять от потенциального валового дохода – ПВД (стр. 52 справочника таблица 13).

В рамках доходного подхода Оценщик определяет величину корректировки на операционные расходы в размере 17,9% от действительного валового дохода – ДВД (стр. 104 Отчёта).

ВЫСТУПИЛИ:

1. Пленкин Андрей Николаевич. Согласен не со всеми замечаниями, но недочеты в отчете есть. Необходима доработка отчета.

ГОЛОСОВАЛИ:

По установлению в отношении объекта недвижимости с кадастровым номером 43:40:000394:358 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»

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 кадастровым номером 43:40:000394:358.

Председатель комиссии:



Т.Н. Поготовко

Секретарь комиссии:



Н.А. Быкова