



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

**РЕШЕНИЕ**

23.12.2020

г. Киров

№ 46

**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 Занчурина Альберта Салихзяновича от 07.12.2020 об установлении в отношении объекта недвижимости с кадастровым номером 43:40:000273:340 его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.

**Заявитель:** Занчурин Альберт Салихзянович

**Объекты недвижимости Занчурина Альберта Салихзяновича**

Кадастровый номер	43:40:000273:340
Местонахождение, адрес (при наличии)	г. Киров, ул. Преображенская, д.65
Вид объекта недвижимости	нежилое здание
Площадь (кв. м):	3 796,0
Сведения о кадастровой стоимости:	106 199 592,75 руб.
Основание подачи заявления	Установление рыночной стоимости в размере 81 053 000 руб., установленной отчетом: № 275 ОРС от 17.11.2020 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 Занчурина Альберта Салихзяновича от 07.12.2020 об установлении в отношении объекта недвижимости с кадастровым номером 43:40:000273:340 его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.

**Выявленные КОГБУ «БТИ» несоответствия в Отчете об оценке № 275 ОРС от 17.11.2020 законодательству в области оценочной деятельности:****1. Не обоснованный отказ от использования доходного подхода.**

В рамках Отчёта об оценке 275 ОРС (стр. 92 Отчёта) Оценщик отказывается от применения доходного подхода при определении стоимости объекта оценки, обосновывая отказ нижеприведёнными аргументами:

- во первых: во-первых, имеется необходимый объем рыночных данных сегмента рынка объекта оценки;

- во-вторых, в соответствии с п.16 ФСО 1 «Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы». 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, следовательно, п. 16 ФСО 1 не выполняется, вследствие чего оценщик вынужден отказаться от доходного подхода.

Рынок аренды помещений в торгово-офисных центрах является достаточно активным. На интернет ресурсах, используемых Оценщиком, для формирования выборки о продаже объектов недвижимости в сегменте объекта оценки, имеется досочно предложений к аренде, которые позволяют на дату оценки определить величину потенциального валового дохода от использования объекта недвижимости.

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

В рамках анализа рынка Оценщик приводит 13 предложений к продаже объектов недвижимости (стр. 50 Отчёта). После исключения из выборки объектов, которые не попадают в доверительный интервал, сформированный как критерий отбора объектов аналогов осталось 8 предложений к продаже объектов недвижимости (стр. 96-97 Отчёта). Для процедуры отбора применен метод оценки параметров объектов-аналогов по бальной шкале совместимости с объектом оценки. В дальнейшем расчете использованы объекты, набравшие максимальное количество баллов. Значения, принятые оценщиком по шкале баллов, соответствуют параметрическим характеристикам совместимости: 0 – значительное отклонение параметра, 1 – частичное соответствие параметра, 2 – достаточное соответствие параметра (стр. 94 Отчёта). Чёткое формирование параметров критериев отбора отсутствует. Так по принципу несоответствия по виду использования Оценщик отказывается от объекта № 8. Объект оценки представляет собой торгово-офисный центр, а не административное здание, на основании чего объект недвижимости № 8 не является менее сопоставимым по виду использования по сравнению с объектами №№ 1 и 6 (объекты аналоги №№ 1 и 3).

*3. Использование при определении рыночной стоимости земельного участка, на котором расположен объект оценки, земельных участков, застроенных ОКС.*

При определении рыночной стоимости земельного участка, на котором расположен объект оценки, в качестве объектов аналогов Оценщик использует земельные участки, застроенные ОКС (стр. 81-87 Отчёта). По данным информационного ресурса Росреестр Публичная кадастровая карта установлено, что объекты аналоги являются земельными участками, застроенными ОКС. Без введения корректировки земельные участки, застроенные ОКС, не могут быть использованы в качестве объектов аналогов земельного участка, который оценивается как свободный от застройки.

*4. Использование справочной информации, не соответствующей дате предложения / сделки.*

При определении рыночной стоимости объекта оценки в рамках Отчёта № 275 ОРС величина корректировки на дату продажи, предложения определена по данным «Справочник оценщика недвижимости-2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода», 2017 г, Нижний Новгород, под ред. Л. А. Лейфера – далее Справочник оценщика недвижимости - 2017 (стр. 83-84, 99-100 Отчёта).

По данным, приведённым в вышеуказанном справочнике, значение среднегодового роста цен, используемое Оценщиком, является актуальным для прогнозирования изменения цен объектов в 2018 году.

Дата предложения объектов аналогов №№ 1,2, используемых для определения рыночной стоимости объекта оценки, – 2017 г. Дата сделки объекта аналога № 3, используемого для определения рыночной стоимости земельного участка, на котором расположен объект оценки, – 2016 г. На основании вышеизложенного для данных объектов аналогов при определении величины корректировки на дату предложения, сделки не может быть использована информация, приведённая в Справочнике оценщика недвижимости-2017.

*5. Неверное определение местоположения.*

В рамках сравнительного подхода Оценщик определяет местоположение объекта оценки как центр административного района города (II), а местоположение объекта аналога № 3 как культурный и исторический центр города (I), на основании чего к объекту аналогу № 3 применяется понижающая корректировка в размере 12% со знаком «минус» (стр. 102 Отчёта).

По результатам анализа местоположения объекта оценки и объектов аналогов на карте территориального зонирования г Кирова, согласованного с Администрацией города можно сделать вывод о сопоставимости местоположения объекта оценки объекта аналога № 3. Кроме того, в соответствии с утвержденной схемой границ территории исторического поселения регионального значения «Город Киров (Хлынов, Вятка)» и объект оценки и объект аналог № 3 расположены внутри границ данной территории.

**ВЫСТУПИЛИ:**

1. Пленкин Андрей Николаевич, Варанкин Олег Владимирович. По замечанию на местоположение в районе, границы исторического центра четко определены, объект оценки не попадает в эти границы. Отказ от доходного подхода связан с тем, что у объекта половина площадей пустовала, парковок нет. По ФСО оценщик должен обосновать использование подхода, отказ от выбора обосновывать не должен. По выбору аналогов земельных участков - все аналоги продаются отдельно от зданий, стоимость земельного участка не включает стоимость зданий, расположенных на нем. В Кирове практически нет свободных земельных участков, чтобы брать для расчетов.

2. Ашихмина Наталья Александровна. По объекту аналогу пер. Березняковский, 32, по данным публичной кадастровой карты в границах участка расположена ТП, на земельный участок накладываются ограничения в зоне радиуса 10 метров, 30-40 % участка будет под ограничениями, но это не учтено в расчетах.

**ГОЛОСОВАЛИ:**

По установлению в отношении объекта недвижимости с кадастровым номером 43:40:000273:340 его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.

Поготовко Т.Н. – председатель комиссии – «ПРОТИВ»

Русинов В.А. – «ЗА»

Варанкин О.В. – «ЗА»

Ашихмина Н.А. – «ПРОТИВ»

**РЕШИЛИ:** Определить кадастровую стоимость недвижимости с кадастровым номером 43:40:000273:340 в размере его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость, в размере 81 053 000 руб.

Председатель комиссии:



Т.Н. Поготовко

Секретарь комиссии:



Н.А. Быкова