



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

РЕШЕНИЕ

23.12.2020

г. Киров

№ 49

**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 АО «Кировкнига» от 08.12.2020 об установлении в отношении объекта недвижимости с кадастровым номером 40:000370:1082 его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.

Заявитель: АО «Кировкнига»

Объект недвижимости АО «Кировкнига»

| | |
|--------------------------------------|---|
| Кадастровый номер | 43:40:000370:1082 |
| Местонахождение, адрес (при наличии) | г. Киров, ул. Ивана Попова, д.1а |
| Вид объекта недвижимости | нежилое здание |
| Площадь (кв. м): | 2 381,0 |
| Сведения о кадастровой стоимости: | 73 936 924,04 |
| Основание подачи заявления | Установление рыночной стоимости в размере 42 580 000 руб., установленной отчетом № 20200547 от 26.11.2020 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 АО «Кировкнига» от 08.12.2020 об установлении в отношении объекта недвижимости с кадастровым номером 40:000370:1082 его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.

Выявленные несоответствия в Отчете об оценке № 20200547 от 26.11.2020 законодательству в области оценочной деятельности:

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

В рамках анализа рынка Оценщик приводит 23 предложения к продаже объектов недвижимости (стр. 57 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). Четкое формирование параметров критериев отбора отсутствует. Так по принципу несоответствия по виду использования Оценщик отказывается от объекта №16. Объект оценки представляет собой офисно-торговое здание, хотя объекту № 11, который также представляет собой офисно-торговое здание, по критерию вид объекта присвоен максимальный балл (достаточное соответствие параметра).

Также одним из критериев отбора был выход на красную линию. Так по принципу несоответствия выход на красную линию был присвоен максимальный балл (достаточное соответствие параметру) объекту аналогу № 22, который далее участвует в расчетах, несмотря на то, что объект аналог находится внутри квартала.

В рамках анализа рынка земельных участков Оценщик приводит 8 предложений к продаже (стр. 60-61 Отчёта). Так по принципу несоответствия по адресу Оценщик отказывается от объекта аналога №3 (ул. Блюхера, з/у 58в) и объекта аналога № 4 (ул. Романа Ердякова, д. 25а, 25б, 25в), а объекту аналогу № 2, находящемуся в мкр Коминтерн (ул. Колхозная, д.1) и объекту аналогу № 1, находящемуся в п. Садаковский (ул. Московская, д. 55) присвоены максимальные баллы (достаточное соответствие параметра объекта аналога от объекта оценки).

Таким образом, необоснованное использование в расчетах лишь части доступных Оценщику объектов-аналогов нарушает подпункт «в» пункта 22 Федерального стандарта оценки ФСО № 7.

2. Не обоснованный отказ от использования доходного подхода

В рамках Отчёта об оценке (стр. 81 Отчёта) Оценщик отказывается от применения доходного подхода при определении стоимости объекта оценки, 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, 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.

Оценщик аргументирует отказ от доходного подхода тем, что предложений по аренде зданий нет, но торгово-офисные объекты в исключительных случаях сдаются в аренду целиком, здания чаще всего сдаются по помещениям нескольким арендаторам. Рынок аренды помещений в торгово-офисных центрах является достаточно активным. Оценщик приводит в анализе рынка 18 предложений к аренде (стр. 58 Отчёта), которые позволяют на дату оценки определить величину потенциального валового дохода от использования объекта недвижимости.

Таким образом, необоснованный отказ от использования доходного подхода нарушает п. 11 ФСО № 1 в части обоснования выбора подходов, используемых оценщиком, а недостоверные сведения о неудовлетворительном состоянии объекта оценки нарушает требования к содержанию Отчёта об оценке, установленные ст. 11 Закона об оценке и п. 5 ФСО №3.

3. Использование справочной информации, не соответствующей дате предложения / сделки.

При определении рыночной стоимости объекта оценки в рамках Отчёта № 2020054 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. 66 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 № 2, используемых для определения рыночной стоимости объекта оценки, – 2017 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.

Таким образом, использование справочной информации, не соответствующей дате предложения / сделки, нарушает требования к содержанию Отчёта об оценке, установленные ст. 11 Закона об оценке и п. 5 ФСО №3.

4. В расчетах допущена арифметическая ошибка

При расчете корректировок по первой группе элементов сравнения (стр.89-90 Отчета) неверно рассчитана скорректированная цена после корректировки на дату продажи (стр. 90 Отчета).

Корректировка по аналогу № 1 = $2\,063,65 * 0,52\% = 10,73$ руб.

Скорректированная цена по аналогу № 1 = $2\,063,65 + 10,73 = 2\,074,38$ руб.

Корректировка по аналогу № 2 = $1\,332,81 * 0,65\% = 8,66$ руб.

Скорректированная цена по аналогу № 1 = $1\,332,81 + 8,66 = 1\,341,47$ руб.

Корректировка по аналогу № 3 = $2\,662,11 * 0,23\% = 6,12$ руб.

Скорректированная цена по аналогу № 1 = $2\,662,11 + 6,12 = 2\,668,23$ руб.

5. 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 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.

б. 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 – объекты аналоги №№ 1,3 (стр. 87). По данным информационного ресурса Росреестр Публичная кадастровая карта установлено, что объекты аналоги №№ 1,3 являются земельными участками, застроенными. Без введения корректировки земельные участки, застроенные ОКС, не могут быть использованы в качестве объектов аналогов земельного участка, который оценивается как свободный от застройки.

7. Неверное введение / отсутствие корректировок.

- В рамках сравнительного подхода Оценщик не применяет корректировку на «красную линию». Оценщиком указано, что объект аналог № 1 имеет выход на красную линию, соответственно в расчет объект аналог № 1 принимается аналогичным объекту оценки без применения корректировок (стр. 101 Отчета). Объект аналог № 1 расположен на тупиковой линии с низким автомобильным и пешеходным трафиком. Корректировка на красную линию составляет 25% (1/0,8-1). Не обоснованно не применяется корректировка на красную линию.

- В рамках сравнительного подхода (стр.100 Отчета) Оценщик использует корректировку на этаж не пропорционально доле этажа.

- В рамках сравнительного подхода Оценщик не применяет корректировку на физическое (техническое) состояние здания (физический износ).

При определении рыночной стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода Оценщик не применяет корректировку на физическое (техническое) состояние здания (физический износ, год постройки) указывая, что объект оценки и все объекты аналоги в хорошем состоянии (стр. 100 Отчёта), при том на стр. 44 Оценщик указывает, что экспертно физическое состояние конструкций объекта оценки (физический износ) в соответствии с данными результата осмотра можно охарактеризовать как удовлетворительное (на дату проведения оценки износ определен оценщиком в размере 30%), что противоречит состоянию, указанному в расчетах – хорошее.

По данным, приведённым в Отчете можно сделать вывод, что объект оценки и объект аналог № 2 находятся в хорошем состоянии, а объекты аналоги №1 и №3 в удовлетворительном. Таким образом, к объектам аналогам № 1 и № 3 необходимо применить повышающую корректировку в размере $22\%=(1,22-1)*100\%$.

ВЫСТУПИЛИ:

1. Пленкин Андрей Николаевич, Варанкин Олег Владимирович. Отчет требует доработки.

ГОЛОСОВАЛИ

По установлению в отношении объекта недвижимости с кадастровым номером 40:000370:1082 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 кадастровым номером 40:000370:1082.

Председатель комиссии:



Т.Н. Поготовко

Секретарь комиссии:



Н.А. Быкова