

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

РЕШЕНИЕ

23.12.2020

г. Киров

№ 50

**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 «Моторавто» от 10.12.2020 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: АО «Моторавто»

Объект недвижимости АО «Моторавто»

Кадастровый номер	43:40:000135:210
Местонахождение, адрес (при наличии)	г. Киров, ул. Московская, д.106, 106а
Вид объекта недвижимости	нежилое здание
Площадь (кв. м):	2 841,1
Сведения о кадастровой стоимости:	59 114 456,59
Основание подачи заявления	Установление рыночной стоимости в размере 34 779 000 руб., установленной отчетом № 20201221 от 04.12.2020 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 АО «Моторавто» от 10.12.2020 об установлении в отношении объекта недвижимости с кадастровым номером 43:40:000135:210 его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.

Выявленные несоответствия в Отчете об оценке № 20201221 от 04.12.2020 законодательству в области оценочной деятельности:**1. Необоснованный отказ от использования доходного подхода.**

В рамках рыночных отчетов Оценщик отказывается от применения доходного подхода при определении стоимости объекта оценки (стр. 65 Отчёта № 20201221), 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.

Количество предложений к аренде объектов недвижимости, участвующих в анализе цен предложений сегмента объекта оценки, по данным, приведённым в рыночных Отчётах составило 21 предложение (стр. 42-43 Отчёта № 20201221).

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

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

При определении рыночной стоимости объекта оценки в рамках отчета 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.

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

Дата предложения объекта аналога № 1, используемого для определения рыночной стоимости объектов оценки, – 2016 г. (стр.119). На основании вышеизложенного для данного объекта аналога при определении величины корректировки на дату предложения, сделки не может быть использована информация, приведённая в Справочнике оценщика недвижимости-2017.

3. Наличие арифметических ошибок

При определении величины корректировки на дату продажи (стр.83-84 Отчета), предложения в рамках расчёта рыночной стоимости земельных участков, на которых расположены объекты оценки, допущена арифметическая ошибка.

Ниже приведён расчёт корректировки на дату продажи, предложения:

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.

По вышеприведённым данным, можно сделать вывод, что **Оценщик применяет корректировку на дату продажи, предложения уменьшенную в 100 раз** (к объекту аналогу № 1 вместо 10 руб. – 10 коп.; к объекту аналогу № 2 вместо 8 руб. – 8 коп.; к объекту аналогу № 3 вместо 6 руб. – 6 коп.).

4. Неверное определение величины корректировки на материал стен

При определении величины корректировки на материал стен в рамках Отчёта № 20201221 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% (стр. 84-85 Отчета), определённого по данным сборника.

Поскольку объект недвижимости с кадастровым номерами 43:40:000135:210 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.

ВЫСТУПИЛИ:

1. Пленкин Андрей Николаевич, Варанкин Олег Владимирович. Отчеты требуют доработки.

ГОЛОСОВАЛИ

По установлению в отношении объекта недвижимости с кадастровым номером 43:40:000135:210 его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.

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

Русинов В.А. – «ПРОТИВ»

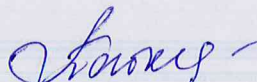
Варанкин О.В. – «ПРОТИВ»

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 43:40:000135:210.

.Председатель комиссии:



Т.Н. Поготовко

Секретарь комиссии:



Н.А. Быкова