



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

**РЕШЕНИЕ**

23.12.2020

г. Киров

№ 51

**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»

**Объекты недвижимости:** АО «Моторавто»

|                                      |   |
|--------------------------------------|---|
| Кадастровый номер                    | 43:40:000135:211  |
| Местонахождение, адрес (при наличии) | г. Киров, ул. Московская, д.106А  |
| Вид объекта недвижимости             | нежилое здание  |
| Площадь (кв. м):                     | 4 154,4   |
| Сведения о кадастровой стоимости:    | 78 448 407,37   |
| Основание подачи заявления           | Установление рыночной стоимости в размере 46 350 000 руб., установленной отчетом № 20201222 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 заявлений АО «Моторавто» от 10.12.2020 об установлении в отношении объектов недвижимости с кадастровым номером 43:40:000135:211 его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.

#### **Выявленные несоответствия в Отчете об оценке № 20201222 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. 68 Отчёта № 20201222), 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. 45-46 Отчёта № 20201222).

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 рыночных отчётов 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.120) 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.

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.

### *3. Наличие арифметических ошибок*

При определении величины корректировки на дату продажи (стр.86-87 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 № 20201222 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.88 Отчета), определённого по данным сборника.

Поскольку объект недвижимости с кадастровым номером 43:40:000135:211 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 43:40:000135:211 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 43:40:000135:211.

Председатель комиссии:

Т.Н. Поготовко

Секретарь комиссии:

Н.А. Быкова