



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

РЕШЕНИЕ

23.12.2020

г. Киров

№ 54

**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 заявлений Долганова Константина Леонидовича от 10.12.2020 об установлении в отношении объекта недвижимости с кадастровым номером 43:40:000218:24, его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.

Заявитель: Долганов Константин Леонидович

Объект недвижимости Долганова Константина Леонидовича

Кадастровый номер	43:40:000218:24
Местонахождение, адрес (при наличии)	г. Киров, ул. Профсоюзная, д.11
Вид объекта недвижимости	нежилое здание
Площадь (кв. м):	1 115
Сведения о кадастровой стоимости:	37 869 966,15
Основание подачи заявления	Установление рыночной стоимости в размере 22 729 000 руб., установленной отчетом № 20201186 от 19.11.2020 по состоянию на 01.01.2019, выполненным ООО Центр комплексной оценки «Независимая экспертиза», оценщик Лактин К.В., 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 Долганова Константина Леонидовича от 10.12.2020 об установлении в отношении объекта недвижимости с кадастровым номером 43:40:000218:24, его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.

Выявленные КОГБУ «БТИ» несоответствия в Отчете об оценке № 20201186 от 19.11.2020 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 18 предложений к аренде объектов недвижимости (стр. 44-47 Отчёта № 20201186). 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. 85-87 Отчёта №20201186). Чёткое формирование параметров критериев отбора отсутствует. В качестве объектов аналогов выбраны объекты №№ 3,13,18, которые набрали по 13 баллов.

Так местоположение объектов №№ 3,13,18 (объекты аналоги) по принципу соответствия объекту оценки было определено как достаточно сопоставимое и присвоено 2 балла, в то время как местоположение объектов №№ 8,10,11 определено как частично сопоставимое (1 балл). Так по принципу частично сопоставимого местоположения объекты сравнения №№ 8,10,11 набрали по 12 итоговых баллов (на 1 меньше чем объекты, которые выбраны в качестве аналогов), на основании чего Оценщик отказался от использования данных объектов в качестве объектов аналогов. По данным, приведённым в отчете можно сделать вывод, что местоположение объектов аналогов №№ 8,10,11 является одинаково сопоставимым с объектами №№ 3,13,18. Таким образом, у Оценщика нет основания отказываться от объектов №№ 8,10,11 в качестве объектов аналогов, по принципу менее сопоставимого местоположения с объектом оценки, чем у объектов №№ 3,13,18.

Так же не понятна логика присвоения баллов сопоставимости с объектом оценки по параметру этаж расположения. Объект оценки расположен в цокольном, 1,2, техническом этажах. Так этаж расположения объекта № 3 – 3 этаж (объект аналог) по принципу соответствия объекту оценки был определен как достаточно сопоставимый и ему присвоено 2 балла, в то время как этаж расположения объектов сравнения №№ 2,6 – 2 этаж и объекта № 4 – 2 и 3 этажи определен как частично сопоставимое (1 балл).

Отдельное внимание следует обратить на объект № 13 (объект аналог) и объект.

№ 14. Данные объекты имеют одинаковый вид использования, при этом объекту № 13 (объект аналог) по данному параметру присвоен 1 балл (частично сопоставимый с объектом оценки), а объекту № 14 присвоено 0 баллов (значительное отклонение параметра от объекта оценки). По принципу соответствия объекту оценки по параметру этаж расположения объекту № 13 (объект аналог), расположенному на первом этаже присвоено 2 балла (достаточное соответствие), а объекту № 14, расположенному на первом и цокольном этаже присвоен 1 балл (частично сопоставимый). Поскольку объекты оценки расположены и в цокольном и на 1-м этажах, необоснованно делать вывод, что объект № 13 размещённый на 1 этаже является наиболее сопоставимый с объектом оценки чем объект № 14, расположенный на 1 и цокольном этажах. На основании вышеизложенного, у Оценщика нет основания отказываться от объекта № 14 в качестве объекта аналога, по принципу менее сопоставимого вида использования и этажа расположения с объектом оценки, чем у объекта № 13.

2. 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 №№ 1,2 (стр. 70-76 Отчёта № 20201186). По данным информационного ресурса Росреестр Публичная кадастровая карта установлено, что объекты аналоги №№ 1,3 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.

3. Использование при определении потенциального валового дохода не типовой для сегмента рынка объекта оценки вид объекта.

В рамках отчета объект недвижимости с кадастровым номером 43:40:000218:24 был отнесены к сегменту нежилой недвижимости (коммерческая недвижимость) объект торгового, административного назначения (стр. 40 Отчёта № 20201186).

При определении потенциального валового дохода в рамках доходного подхода Оценщик использует не типовой для сегмента рынка объекта оценки вид объекта – здание. На рынке объектов недвижимости здания торгового и административного назначения предлагаются в аренду не зданием в целом, а отдельными помещениями.

Исходя из вышеизложенного, используя при определении потенциального валового дохода не типовой для сегмента рынка объекта оценки вид объекта – здание, Оценщик искажает объём потенциального валового дохода, который в действительности может получить собственник от владения зданием торгового, административного назначения.

4. Нарушение методологии внесения корректировок.

В оценочной практике корректировка цен аналогов по элементам сравнения выполняется в два этапа.

На первом этапе выполняются корректировки на качество прав, условия финансирования сделки, особые нерыночные условия сделки, условия рынка, изменение цен во времени. Внесение корректировок осуществляется в указанной очередности, после каждой корректировки цены объектов аналогов просчитываются заново (до перехода к последующим корректировкам).

На втором этапе выполняются корректировки по второй группе – остальным элементам сравнения. Корректировки могут быть выполнены в любом порядке, после каждой корректировки цены объектов аналогов не пересчитываются. Базой для внесения корректировок по второй группе будет цена, скорректированная по первой группе корректировок.

Данная информация содержится в учебно-методической литературе (Оценка недвижимости. методология сравнительного подхода: учебно-методическое пособие / Б.Е. Садаков. – Киров: КФ МФЮА, 2011. – 244 с., Оценка недвижимости: учеб. пособие/ С.В. Грибовский. – М.: Маросейка, 2009. – 432 с. и др. литературных источниках).

В рамках отчёта об оценке № 20201186 (стр. 74-75, 82-84, 91-93 Отчёта) Оценщик не соблюдает последовательность внесения корректировок второй группы. То есть в рамках рыночного отчёта Оценщик вносит корректировки второй группы не к удельному показателю цены, скорректированному по первой группе корректировок, а последовательно, каждый раз пересчитывая стоимость объекта аналога после внесения корректировки. Ссылки на источники на основании, которых применяется такая методика внесения корректировок отсутствуют.

Таким образом, нарушение методологии внесения корректировок нарушает требования к содержанию Отчёта об оценке, установленные ст. 11 Закона об оценке и п. 5 ФСО № 3.

Нарушение принципа проверяемости при определении стоимости объектов оценки.

В соответствии с п. 25 ФСО № 7 при оценке недвижимости Оценщик должен основываться на принципах существенности, обоснованности, однозначности, проверяемости и достаточности. В соответствии с п. 11 ФСО № 3 «В тексте отчета об оценке должны присутствовать ссылки на источники информации либо копии материалов и распечаток, используемых в отчете, позволяющие делать выводы об источнике получения соответствующей информации и дате ее подготовки. В случае, если информация при опубликовании на сайте в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" не обеспечена свободным доступом на дату проведения оценки или после даты проведения оценки либо в будущем возможно изменение этой информации или адреса страницы, на которой она опубликована, либо используется информация, опубликованная не в общедоступном печатном издании, то к отчету об оценке должны быть приложены копии соответствующих материалов.»

При определении величины арендной ставки в рамках доходного подхода Оценщиком установлено, что объекты аналоги №№ 2,3 расположены на 1 этаже. В тексте объявлений об аренде объектов аналогов №№ 2,3 отсутствует информация об этаже размещения данных объектов. В Отчётах отсутствует информация, подтверждающая достоверность данных об этаже расположения объектов аналогов №№ 2,3.

5. Необоснованный отказ от корректировки на физическое (техническое) состояние здания (физический износ).

При определении рыночной стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода Оценщик не проводит корректировку на физическое (техническое) состояние здания (физический износ, год постройки), аргументируя это тем, что объекты аналоги и объект оценки имеют года постройки в интервале периода полезного использования, сносу или реконструкции не подлежат (стр. 82 Отчёта № 20201186)

При этом в рамках анализа основных ценообразующих факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости, Оценщик отмечает значимость (вес) данного фактора и приводит величину корректировки на техническое

состояние здания. Также при описании износа объекта оценки Оценщик приводит сведения о сроках службы зданий и критерии оценки технического состояния зданий. На основании вышеприведённой информации можно сделать вывод, что здание подлежит реконструкции при износе свыше 60% и сносу при износе свыше 80%, а период полезного использования находится в интервале износа от 0% до 60%, что соответствует категориям технического состояния хорошее (износ 0%-20%), удовлетворительное (износ 21%-40%) и неудовлетворительное (износ 41%-60%). При этом на рынке недвижимости каждая из категорий технического состояния здания представляет разную ценность для потенциального покупателя.

Экспертно Оценщик определяет физический износ объекта оценки на уровне 10% (стр. 25 Отчёта № 20201186), что соответствует категории технического состояния – хорошее.

По данным, приведённым в отчете можно сделать вывод, что объекты оценки и объект аналог № 1 находятся в хорошем состоянии, а объекты аналоги №№ 2,3,4 – в удовлетворительном. Таким образом, к объектам аналогам №№ 2,3,4 необходимо применить повышающую корректировку в размере $20\% = (1,22 - 1) * 100\%$.

ВЫСТУПИЛИ:

1. Лактин Кирилл Вадимович. Не согласен с замечаниями по подбору объектов аналогов, по корректировкам.

2. Варанкин Олег Владимирович. Выбор метода оценки – право оценщика. Нет арифметических ошибок. Корректировка на состояние сделана нормально. Замечаний к отчету не имеется.

ГОЛОСОВАЛИ:

По установлению в отношении объекта недвижимости с кадастровым номером 43:40:000218:24 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. – «ЗА»

РЕШИЛИ: Определить кадастровую стоимость недвижимости с кадастровым номером 43:40:000218:24 в размере его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость, в размере 22 729 000 руб.

Председатель комиссии:

Т.Н. Поготовко

Секретарь комиссии:

Н.А. Быкова