МИНИСТЕРСТВО ИМУЩЕСТВЕННЫХ И ЗЕМЕЛЬНЫХ ОТНОШЕНИЙ КАМЧАТСКОГО КРАЯ

РЕШЕНИЕ

комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости в Камчатском крае

12.05.2021 № 1

г. Петропавловск-Камчатский,
ул. Пограничная, д. 19, каб. 400

Председатель комиссии	- Лебедева Светлана Валерьевна, заместитель Министра имущественных и земельных отношений Камчатского края
Заместитель председателя комиссии	- Козлова Ольга Александровна, заместитель начальника отдела государственного земельного надзора, геодезии и картографии, землеустройства и мониторинга земель, кадастровой оценки недвижимости и контроля (надзора) в сфере саморегулируемых организаций Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Камчатскому краю
Секретарь комиссии	- Лобановская Светлана Максимовна, консультант отдела земельных отношений Министерства имущественных и земельных отношений Камчатского края
Член комиссии	- Кукушкин Руслан Николаевич, помощник Уполномоченного при Губернаторе Камчатского края по защите прав предпринимателей
Член комиссии	- Червяков Виктор Михайлович, исполнительный директор Ассоциации «Совет муниципальных образований

	Камчатского края» (по личным обстоятельствам покинул заседание, в голосовании не принимал участие)
Член комиссии	- Кондратов Виталий Викторович, руководитель отдела «Экспертиза» Союза «Торгово-Промышленная палата Камчатского края»
Присутствовали:	
Лицо, осуществившее определение рыночной стоимости	- Осокин Владимир Михайлович, оценщик 1-й категории, генеральный директор общества с ограниченной ответственностью «Агентство финансовых консультантов «Концепт»»
Лицо, осуществившее определение рыночной стоимости	- Шишкина Александра Николаевна, оценщик общества с ограниченной ответственностью «Агентство финансовых консультантов «Концепт»»
Представитель бюджетного учреждения, осуществившего определение кадастровой стоимости	- Капитонова Екатерина Георгиевна, ведущий специалист по определению кадастровой стоимости отдела государственной кадастровой оценки краевого государственного бюджетного учреждения «Камчатская государственная кадастровая оценка»
Представитель заявителя	- представитель по доверенности общества с ограниченной ответственностью «Дельта»
Представитель заявителя	- представитель по доверенности общества с ограниченной ответственностью «Дельта»
Дата подачи заявления	07.04.2021
Заявитель	общество с ограниченной ответственностью «Дельта» (место нахождения: Камчатский край, Елизовский район, г. Елизово, ОГРН 1024101222430)

Кадастровый номер объекта недвижимости кадастровый номер объекта недвижимости, его место нахождения и адрес (последнее - при наличии):	41:05:0101001:9748, расположен по адресу (местоположение): Камчатский край, р-н Елизовский, г. Елизово, ул. Завойко, д. 4
Основание подачи заявления об оспаривании:	статья 22 Федерального закона от 03.07.2016 № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» с целью установления в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость
Решение, принятое комиссией:	Отклонить заявление об оспаривании кадастровой стоимости
Результаты голосования с указанием фамилий, имен и отчеств (последнее - при наличии) членов комиссии, принявших участие в голосовании:	Принять решение об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости в размере его рыночной стоимости - 65 500 000,00 руб. (шестьдесят пять миллионов рублей 00 копеек), на дату определения кадастровой стоимости - на 01.01.2020: Лебедева Светлана Валерьевна - «против»; Козлова Ольга Александровна - «против»; Кукушкин Руслан Николаевич - «против»; Кондратов Виталий Викторович - «против» - единогласно.
Информация о самоотводе или отводе члена комиссии при голосовании (причины, решение об отводе члена комиссии (результаты голосования об отводе члена комиссии) (в случае если было принято решение о самоотводе или об отводе члена комиссии):	Не заявлено.

Выявленные комиссией нарушения требований статьи 11 Закона об оценочной деятельности и (или) требований к составлению и (или) к содержанию отчета об оценке и (или) требований к информации, используемой в отчете об оценке, а также требований к проведению оценки недвижимости, установленных федеральными стандартами оценки, с указанием номеров страниц отчета об оценке рыночной стоимости, к которым

имеются замечания (в случае принятия комиссией решения об отклонении заявления об оспаривании):

1. На стр. 3 раздела 1 «Основные факты и выводы» приводятся результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке. В соответствии с затратным подходом к оценке рыночная стоимость объекта составляет 89 600 000, 00 руб., доходным подходом – 65 500 000,00 руб. При этом в противоречие п. 25 ФСО № 1, пп. «к» п. 8 ФСО № 3, п. 25 ФСО № 7, согласование результатов, полученных различными подходами, обоснование выбора методов оценки в отчете не приводится.

2. На стр. 47 в таблице XII-4 в строках 4,7,9 указан процент износа равный 70%, который характеризуется: по окраске водными составами единичные пятна, вздутия, следы протечек. Тогда как 70 % износа согласно ведомственным строительным нормам «Правила оценки физического износа жилых зданий» ВСН 53-86(р) - следы протечек, ржавые пятна, отслоения, вздутия, отпадение красочного слоя со шпаклевкой, на поверхности трещины, царапины, глубокие выбоины. Из фотографий, используемых в отчете износ равный 70 % не следует. В соответствии с требованиями п. 5 ФСО № 3 информация, используемая в отчете должна быть подтверждена. Данные, приведенные в отчете, противоречат ст. 11 135-ФЗ.

3. На стр. 78 заказчик ООО «Дельта» дает пояснения, что торговая площадь составляет 3732,07 кв. м. При этом на стр. 71 приведен технический паспорт, согласно которому торговая площадь здания составляет 4605,6 кв. м. Не приводится точное описание объекта оценки. Использование площади, переданной заказчиком не обосновано, не подтверждено документально, приводит к искажению результатов. Использование таких сведений оценщиками противоречит ст. 11 135-ФЗ, п. 19 ФСО № 1, п. 5 ФСО № 3.

4. В отчете нет средних арендных ставок по оцениваемому объекту, приведены ставки объектов-аналогов. Согласно пп. «в» п. 11 ФСО № 7 в анализе рынка оценщиком должны быть представлены данные о фактических сделках, предложениях с объектами недвижимости из сегмента рынка. Сравнительный подход в отчете не применяется, поскольку, как утверждается в отчете, нет аналогов, при этом аналоги в отчете приводятся. Согласно ст. 11 135-ФЗ, п. 4 ФСО № 3 отчет не должен допускать неоднозначное толкование или вводить в заблуждение.

5. Технические замечания:

5.1. на стр. 3 в общей информации по объекту оценки указано количество этажей – отсутствует, при этом далее в отчете везде 2 этажа;

5.2. на стр. 3 и 6 указан разный КПП собственника.

Председатель 17.05.2021 (дата подписания) _____ (подпись) С.В. Лебедева

Секретарь _____ (подпись) С.М. Лобановская