МИНИСТЕРСТВО ИМУЩЕСТВЕННЫХ И ЗЕМЕЛЬНЫХ ОТНОШЕНИЙ КАМЧАТСКОГО КРАЯ

РЕШЕНИЕ

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

10.06.2021 № 4

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

Председатель комиссии	- Шалагинова Мария Юрьевна, начальник отдела правового обеспечения - заместитель Министра имущественных и земельных отношений Камчатского края
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	- Кондратов Виталий Викторович, руководитель отдела «Экспертиза» Союза «Торгово-Промышленная палата Камчатского края»
Член комиссии	- Мандрик Инга Эйнаровна, заместитель Министра экономического развития и торговли 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	- Майборода Михаил Владимирович, оценщик 1-й категории общества с ограниченной ответственностью «Агентство финансовых консультантов «Концепт»»
Представитель заявителя	- представитель по доверенности общества с ограниченной ответственностью «Одесса»
Дата подачи заявления	27.04.2021
Заявитель	общество с ограниченной ответственностью «Одесса» (место нахождения: Камчатский край, г. Петропавловск-Камчатский, ОГРН 1082536000425)
Кадастровый номер объекта недвижимости кадастровый номер объекта недвижимости, его место нахождения и адрес (последнее - при наличии):	41:01:0010115:12091, расположен по адресу (местоположение): Российская Федерация, Камчатский край, Петропавловск-Камчатский городской округ, город Петропавловск-Камчатский, шоссе Северо-Восточное, дом № 36
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	Принять решение об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости в размере его рыночной стоимости - 32 500 000,00 руб. (тридцать два миллиона пятьсот тысяч рублей 00

голосовании:	копеек), на дату определения кадастровой стоимости - на 01.01.2020: Шалагинова Мария Юрьевна - «против»; Мандрик Инга Эйнаровна - «против»; Кукушкин Руслан Николаевич - «за»; Кондратов Виталий Викторович - «против».
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. Не применен сравнительный подход, т.к. объект оценки - автосалон, при этом назначение объекта в Едином государственном реестре недвижимости по наименованию здания – «здание спортивно-развлекательного и торгового комплекса по ш. Северо-Восточное». Объекты-аналоги назначения «спортивно-развлекательный и торговый комплекс» могли быть подобраны, невозможность применения сравнительного подхода не обоснована, в связи с неприменением сравнительного подхода итоговая стоимость объекта оценки значительно занижена. Данный факт вступает в противоречие с п. 6 ФСО 1, п. 5 ФСО 3, ст. 11 135-ФЗ, п. 12-16 ФСО-7.
2. В противоречие п. 24 ФСО 1, п. 28 ФСО 7 не проведено согласование между затратным и доходным подходом.
3. На стр. 17 в таблице XII-2 указан износ короткоживущих элементов равный 10%, данная информация в отчете ничем не подтверждается, что не соответствует п. 5, 10, 11 ФСО 3.
4. В отношении объекта-аналога 3 в объявлении фигурирует площадь «от 10,6 кв. м», всего к аренде предлагается 560 кв. м., в то время в таблице на стр. 81 цена редложения (имеется опечатка) цена предложения 700 руб./кв.м/мес., что не соответствует п. 5, 11 ФСО 3, ст. 11 135-ФЗ.
5. В 11 строке таблицы на стр. 81 «Коммунальные и эксплуатационные расходы» в отношении объектов-аналогов указано что они включены в

величину арендной платы. Данная информация в отчете ничем не подтверждается, что не соответствует п. 5, 11 ФСО 3.

Председатель 15.06.2021 _____ М.Ю. Шалагинова
(дата подписания) (подпись)

Секретарь _____ С.М. Лобановская
(подпись)