МИНИСТЕРСТВО ИМУЩЕСТВЕННЫХ И ЗЕМЕЛЬНЫХ ОТНОШЕНИЙ КАМЧАТСКОГО КРАЯ

РЕШЕНИЕ

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

23.08.2021 № 1

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

Председатель комиссии	- Шалагинова Мария Юрьевна, заместитель Министра - начальник отдела правового обеспечения Министерства 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»
Присутствовали:	
Лицо, осуществившее определение рыночной стоимости	- Шишкина Александра Николаевна, оценщик общества с ограниченной ответственностью «Агентство финансовых консультантов «Концепт»»
Представитель заявителя	- представитель по доверенности общества с ограниченной ответственностью «Дельта»
Дата подачи заявления	29.07.2021
Заявитель	общество с ограниченной ответственностью «Дельта» (место нахождения: Камчатский край, Елизовский район, ул. Завойко, д. 4, 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:	решение об отклонении заявления об оспаривании
Результаты голосования с указанием фамилий, имен и отчеств (последнее - при	Принять решение об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости в размере его рыночной

наличии) членов комиссии, принявших участие в голосовании:	стоимости - 75 500 000,00 руб. (семьдесят пять миллионов пятьсот тысяч рублей 00 коп.), на дату определения его кадастровой стоимости - на 01.01.2020: Шалагинова Мария Юрьевна - «против»; Козлова Ольга Александровна - «против»; Кукушкин Руслан Николаевич - «против»; Червяков Виктор Михайлович - «против» - единогласно.

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. В строке 8 таблицы XII-1 на стр. 45 приведена стоимость прав на земельный участок с кадастровым номером 41:05:0101001:11790 42 287 689,66 руб., при этом на дату составления отчета кадастровая стоимость земельного участка составила 32 490 675,75 руб. Земельный участок с кадастровым номером 41:05:0101001:11790 поставлен на государственный кадастровый учет 02.11.2020. На дату определения стоимости объекта оценки, на 01.01.2020, объект оценки располагался на земельном участке с кадастровым номером 41:05:0101001:10545. Кадастровая стоимость земельном участке с кадастровым номером 41:05:0101001:10545 01.01.2020 составляла 46 056 667,56 руб. В соответствии с выпиской из Единого государственного реестра недвижимости на земельном участке 41:05:0101001:10545 расположены объекты с кадастровыми номерами 41:05:0101001:10315, 41:05:0101001:10340, 41:05:0101001:1203, 41:05:0101001:9748, 41:05:0101001:11764. Кадастровая стоимость земельного участка на 01.01.2020 равная 42 287 689,66 руб. для расчетов итоговой величины рыночной стоимости объекта оценки в отчете не может осуществляться в соответствии с п. 8 ФСО 1, ее применение вводит в заблуждение пользователя отчета, что противоречит ст. 11 135-ФЗ, п. 5 ФСО 3. Пояснения оценщика не приняты во внимание, поскольку расчетный путь в отчете не приведен, что не позволяет пользователю отчета понять логику процесса определения стоимости (п. 25 ФСО 7, пп. «и» п. 8 ФСО 3).

2. В таблице XII-1 на стр. 45 для вычисления рыночной стоимости объекта оценки используется кадастровая стоимость земельного участка с кадастровым номером 41:05:0101001:11790, пояснения в отчете отсутствуют, что не соответствует п. 25 ФСО 7, пп. «и» п. 8 ФСО 3.

3. На стр. 68-79 приведены фрагменты схемы, подтверждающей торговую площадь здания. Вместе с тем, дата данного документа отсутствует, что не позволяет определить, являлась ли данная площадь торговой площадью

здания на дату определения рыночной стоимости, на 01.01.2020. В отчете отсутствуют пояснения, в связи с чем оценщик отказался от торговой площади, определенной в соответствии с техническом планом на здание, в пользу торговой площади, определенной в соответствии со схемой. С учетом того, что заказчиком может быть разработана иная схема размещения торговых мест, в противоречие разделу IV ФСО 7 оценщик не привел выводы о том, что представленная схема является схемой наиболее эффективного использования оцениваемого объекта. Потенциально после принятия решения об определении кадастровой стоимости заказчик может разработать схему на большую площадь, и сдавать в аренду торговые места суммарно большей площадью.

4. На стр. 44 в пункте 3 определение ставки капитализации: «Ставка капитализации определена на уровне 11,5% - среднее значение для активного рынка, представленное в справочнике оценщика недвижимости-2018 [Гл. VII, 11] (Приложение 9).»

Логическое обоснование сделанных выводов о том, что рынок недвижимости в Камчатском крае является активным не приведено.

В нарушение ст. 11 135-ФЗ, п. 5 ФСО 3, в отчете на стр. 28 содержится информация о том, что за период с 01.01.2019 по 31.12.2019 зафиксированы сведения продаже 113 и об аренде 120 объектов недвижимости. На стр. 89 сообщается, что объем доступных данных об объектах-аналогах незначительный: в архиве базы данных оценщика 7 объектов недвижимости. На стр. 90 анализ продолжен по 3 объектам-аналогам.

Пояснения оценщика не приняты во внимание на основании п. 13 ФСО 3.

Председатель 24.08.2021 (дата подписания) _____ (подпись) М.Ю. Шалагинова

Секретарь _____ (подпись) С.М. Лобановская