МИНИСТЕРСТВО ИМУЩЕСТВЕННЫХ И ЗЕМЕЛЬНЫХ ОТНОШЕНИЙ КАМЧАТСКОГО КРАЯ

ПРОТОКОЛ

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

09.09.2021 № 1

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	- Луговенко Мария Александровна, главный специалист 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»

Присутствовали:

Лицо, осуществившее определение рыночной стоимости	- Майборода Михаил Владимирович, оценщик 1-й категории общества с ограниченной ответственностью «Агентство финансовых консультантов «Концепт»»

Представитель заявителя	- [redacted] представитель по доверенности общества с ограниченной ответственностью «Альянс-Мото», общества с ограниченной ответственностью «Одесса»
Представитель Администрации Петропавловск-Камчатского городского округа	- Перевалов Алексей Артемович, заместитель руководителя Управления имущественных и земельных отношений администрации Петропавловск-Камчатского городского округа

Повестка дня:

1. О рассмотрении заявления общества с ограниченной ответственностью «Одесса» (место нахождения: Камчатский край, г. Петропавловск-Камчатский, ОГРН 1082536000425), поступившего 10.08.2021 в комиссию по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости в Камчатском крае, об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости земельного участка

кадастровый номер 41:01:0010115:488;

местоположение/адрес: Камчатский край, г. Петропавловск-Камчатский, ш. Северо-Восточное;

категория земель: земли населенных пунктов;

вид разрешенного использования: земельные участки, предназначенные для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания;

площадь: 11322 кв. м.

Заявление подано на основании статьи 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.

Кадастровая стоимость определена по состоянию на 01.01.2020 краевым государственным бюджетным учреждением «Камчатская государственная кадастровая оценка» в размере 29 846 331,32 руб. и утверждена на основании отчета от 30.09.2020 № 01-2020 об итогах государственной кадастровой оценки объектов капитального строительства, земельных участков в составе земель населенных пунктов, земель промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земель для обеспечения космической деятельности, земель обороны, безопасности и земель иного специального назначения на территории Камчатского края, приказом Министерства имущественных и земельных отношений Камчатского края от 12.11.2020 № 179.

В отчете об оценке рыночной стоимости от 23.06.2021 № 3111/4-21, подготовленном оценщиком 1-ой категории общества с ограниченной

ответственностью «Агентство финансовых консультантов «Концепт»» Майбородой Михаилом Владимировичем, являющимся членом саморегулируемой организации оценщиков Ассоциация «Русское общество оценщиков», что подтверждено свидетельством о членстве в саморегулируемой организации № 0002376, выданном 22.07.2020, и оценщиком 1-ой категории, генеральным директором общества с ограниченной ответственностью «Агентство финансовых консультантов «Концепт»» Осокиным Владимиром Михайловичем, являющимся членом саморегулируемой организации оценщиков Ассоциация «Русское общество оценщиков», что подтверждено свидетельством о членстве в саморегулируемой организации оценщиков № 0000365, выданном 22.07.2020, определена рыночная стоимость объекта недвижимости в размере 15 640 000,00 руб., на дату определения его кадастровой стоимости - на 01.01.2020.

Рыночная стоимость отличается от кадастровой стоимости на 47,60 %.

2. О рассмотрении заявления общества с ограниченной ответственностью «Альянс-Мото» (место нахождения: Камчатский край, г. Петропавловск-Камчатский, ОГРН 1054100083388), поступившего 10.08.2021 в комиссию по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости в Камчатском крае, об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости земельного участка:

кадастровый номер 41:01:0010126:26;

местоположение/адрес: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Ориентир здание ремонтно-механического цеха с бытовыми помещениями и котельной. Почтовый адрес ориентира: Российская Федерация, Камчатский край, г. Петропавловск-Камчатский, ул. Высотная, д. 16/1;

категория земель: земли населенных пунктов;

вид разрешенного использования: земельные участки, предназначенные для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности, коммунального хозяйства, материально-технического, продовольственного снабжения, сбыта и заготовок;

площадь: 8254 кв. м.

Заявление подано на основании статьи 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.

Кадастровая стоимость определена по состоянию на 01.01.2020 краевым государственным бюджетным учреждением «Камчатская государственная кадастровая оценка» в размере 20 295 186,99 руб. и утверждена на основании отчета от 30.09.2020 № 01-2020 об итогах государственной кадастровой оценки объектов капитального строительства, земельных участков в составе земель населенных пунктов, земель промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земель для обеспечения

космической деятельности, земель обороны, безопасности и земель иного специального назначения на территории Камчатского края, приказом Министерства имущественных и земельных отношений Камчатского края от 12.11.2020 № 179.

В отчете об оценке рыночной стоимости от 23.06.2021 № 3177/1-21, подготовленном оценщиком 1-ой категории общества с ограниченной ответственностью «Агентство финансовых консультантов «Концепт»» Майбородой Михаилом Владимировичем, являющимся членом саморегулируемой организации оценщиков Ассоциация «Русское общество оценщиков», что подтверждено свидетельством о членстве в саморегулируемой организации № 0002376, выданном 22.07.2020, и оценщиком 1-ой категории, генеральным директором общества с ограниченной ответственностью «Агентство финансовых консультантов «Концепт»» Осокиным Владимиром Михайловичем, являющимся членом саморегулируемой организации оценщиков Ассоциация «Русское общество оценщиков», что подтверждено свидетельством о членстве в саморегулируемой организации оценщиков № 0000365, выданном 22.07.2020, определена рыночная стоимость объекта недвижимости в размере 8 000 000,00 руб., на дату определения его кадастровой стоимости - на 01.01.2020.

Рыночная стоимость отличается от кадастровой стоимости на 60,58 %.

3. О рассмотрении заявления общества с ограниченной ответственностью «Одесса» (место нахождения: Камчатский край, г. Петропавловск-Камчатский, ОГРН 1082536000425), поступившего 10.08.2021 в комиссию по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости в Камчатском крае, об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости нежилого здания

кадастровый номер 41:01:0010115:12091;

местоположение/адрес: Российская Федерация, Камчатский край, Петропавловск-Камчатский городской округ, город Петропавловск-Камчатский, шоссе Северо-Восточное, дом № 36;

наименование: Здание спортивно-развлекательного и торгового комплекса по ш. Северо-Восточное;

площадь: 1183,5 кв. м.

Заявление подано на основании статьи 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.

Кадастровая стоимость определена по состоянию на 01.01.2020 краевым государственным бюджетным учреждением «Камчатская государственная кадастровая оценка» в размере 55 850 938,25 руб. и утверждена на основании отчета от 30.09.2020 № 01-2020 об итогах государственной кадастровой оценки объектов капитального строительства, земельных участков в составе земель населенных пунктов, земель промышленности, энергетики, транспорта, связи,

радиовещания, телевидения, информатики, земель для обеспечения космической деятельности, земель обороны, безопасности и земель иного специального назначения на территории Камчатского края, приказом Министерства имущественных и земельных отношений Камчатского края от 12.11.2020 № 179.

В отчете об оценке рыночной стоимости от 21.06.2021 № 3111/3-21, подготовленном оценщиком 1-ой категории общества с ограниченной ответственностью «Агентство финансовых консультантов «Концепт»» Майбородой Михаилом Владимировичем, являющимся членом саморегулируемой организации оценщиков Ассоциация «Русское общество оценщиков», что подтверждено свидетельством о членстве в саморегулируемой организации № 0002376, выданном 22.07.2020, и оценщиком 1-ой категории, генеральным директором общества с ограниченной ответственностью «Агентство финансовых консультантов «Концепт»» Осокиным Владимиром Михайловичем, являющимся членом саморегулируемой организации оценщиков Ассоциация «Русское общество оценщиков», что подтверждено свидетельством о членстве в саморегулируемой организации оценщиков № 0000365, выданном 22.07.2020, определена рыночная стоимость объекта недвижимости в размере 28 400 000,00 руб., на дату определения его кадастровой стоимости - на 01.01.2020.

Рыночная стоимость отличается от кадастровой стоимости на 50,85 %.

Председательствующая открыла заседание, объявила об изменении состава комиссии в соответствии с приказом Министерства имущественных и земельных отношений Камчатского края от 06.09.2021 № 60/113, а также присутствующих.

На заседании присутствует три члена комиссии из пяти, что составляет не менее половины от общего состава комиссии, в связи с чем заседание является правомочным.

Председательствующая сообщила о необходимости заявить самоотвод, отвод члена комиссии при наличии заинтересованности в исходе голосования. Самоотвода, отвода членами комиссии, заявителем не заявлено.

Председательствующая огласила повестку дня.

1. ВЫСТУПИЛИ:

Шалагинова М.Ю. – что содержание отчета об оценке рыночной стоимости не соответствует требованиям ст. 11 135-ФЗ, ФСО по следующим основаниям, обратились к оценщику Майбороде М.В. за пояснениями по следующим вопросам.

1. Анализ рынка раскрыт не полностью, нет выводов по анализу рынка, что не соответствует п. 11 ФСО 7.

2. На стр. 34 в строке 7 Расположение на удалении относительно автомагистрали (*красной линии)», в отношении объекта-аналога, расположенного на ул. Дальней, указано «расположен в непосредственной

близости, до 100 м», что не соответствует действительности и противоречит п. 5 ФСО 3, ст. 11 135-ФЗ.

3. На стр. 34 в строке 10 таблицы XIV-3 в отношении оцениваемого объекта указано, что коммуникации отсутствуют, тем временем на земельном участке расположено здание, здание эксплуатируется, что вводит в заблуждение пользователя отчета и противоречит п. 5 ФСО 3, ст. 11 135-ФЗ.

4. На стр. 35 отчета указано, что величина коэффициента вариации должна находится в диапазоне от -20% до +20%, тем временем в данный диапазон попадает только объект-аналог 1. В данном случае правильность выбора сравнительного подхода к оценке ставится под сомнение и не является достаточно обоснованным, что противоречит принципу «обоснованности» согласно п. 6 ФСО 1, п. 25 ФСО 7.

ПОЯСНЕНИЯ:

Майборода М.В., Витренко В.С.- дали следующие пояснения:

1. Информации, приведенной в отчете, по мнению оценщика достаточно, что подтверждает экспертное заключение № 655/2021/2 от 16.07.2021.
2. Расстояние рассчитано до ул. Дальней.
3. Оценка объекта производится без учета коммуникаций.
4. Выбор подхода к оценке обоснован недостаточностью данных, а наличие одного подходящего объекта-аналога небольшим количеством предложений к продаже земельных участков и очень широким разбросом цен.

ГОЛОСОВАЛИ:

Принять решение об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости в размере его рыночной стоимости:

Шалагинова Мария Юрьевна - «против»;

Кукушкин Руслан Николаевич - «за»;

Кондратов Виталий Викторович - «за».

РЕШИЛИ:

Принять решение об определении кадастровой стоимости земельного участка с кадастровым номером 41:01:0010115:488 в размере его рыночной стоимости, определенной в соответствии с отчетом об оценке рыночной стоимости от 23.06.2021 № 3111/4-21 в размере 15 640 000,00 руб. на дату определения его кадастровой стоимости - на 01.01.2020.

2. ВЫСТУПИЛИ:

Шалагинова М.Ю. – сообщила о том, что содержание отчета об оценке рыночной стоимости не соответствует требованиям ст. 11 135-ФЗ, ФСО по следующим основаниям, обратились к оценщику Майбороде М.В. за пояснениями по следующим вопросам.

1. Анализ рынка раскрыт не полностью, нет выводов по анализу рынка, что

не соответствует п. 11 ФСО 7.

2. На стр. 35 в строке 10 таблицы XIV-3 в отношении оцениваемого объекта указано, что коммуникации отсутствуют, тем временем на земельном участке расположено здание, здание эксплуатируется, что вводит в заблуждение пользователя отчета и противоречит п. 5 ФСО 3, ст. 11 135-ФЗ.

ПОЯСНЕНИЯ:

Майборода М.В. - дал следующие пояснения:

1. Информации, приведенной в отчете, по мнению оценщика достаточно.
2. Выбор подхода к оценке обоснован недостаточностью данных.
3. Оценка объекта производится без учета коммуникаций.

ГОЛОСОВАЛИ:

Принять решение об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости в размере его рыночной стоимости:

Шалагинова Мария Юрьевна - «против»;

Кукушкин Руслан Николаевич - «за»;

Кондратов Виталий Викторович - «за».

РЕШИЛИ:

Принять решение об определении кадастровой стоимости земельного участка с кадастровым номером 41:01:0010126:26 в размере его рыночной стоимости, определенной в соответствии с отчетом об оценке рыночной стоимости от 23.06.2021 № 3177/1-21 в размере 8 000 000,00 руб. на дату определения его кадастровой стоимости - на 01.01.2020.

3. ВЫСТУПИЛИ:

Шалагинова М.Ю., Кондратов В.В., – сообщили о том, что содержание отчета об оценке рыночной стоимости не соответствует требованиям ст. 135-ФЗ, ФСО по следующим основаниям, обратились к оценщику Майбороде М.В. за пояснениями по следующим вопросам.

1. Не рассчитана прибыль предпринимателя, что является нарушением методологии затратного подхода п.24 ФСО 7.

2. В таблице 4 стр. 73 не обоснован срок экономической жизни короткоживущих элементов, что является нарушением п.5 ФСО №3.

3. В таблице 3 на стр. 73 расчет устранимого физического износа короткоживущих элементов не подтвержден источником – что является нарушением п.5 ФСО 3, п.25 ФСО 7.

4. Размер физического износа не подтвержден соответствующими расчетами в нарушении п.8 ФСО 3, согласно которому в отчете должны быть «приведены соответствующие расчеты».

5. Аналоги, используемые в расчетах арендной ставки, относятся к разным сегментам с объектом оценки, что нарушает п.22б ФСО 3.

ПОЯСНЕНИЯ:

Майборода М.В. - дал следующие пояснения:

1. Информации, приведенной в отчете, по мнению оценщика достаточно.
2. Прибыль предпринимателя не подсчитана, так как при продаже объекта она будет отсутствовать.
3. Срок экономической жизни короткоживущих элементов рассчитан правильно.
4. Размер физического износа не посчитан, так как этого не требуется при выбранном методе расчета.
5. Аналоги, используемые в расчетах арендной ставки, относятся к разным сегментам с объектом оценки так как данный объект является уникальным.

ГОЛОСОВАЛИ:

Принять решение об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости в размере его рыночной стоимости:

Шалагинова Мария Юрьевна - «против»;

Кукушкин Руслан Николаевич - «за»;

Кондратов Виталий Викторович - «за».

РЕШИЛИ:

Принять решение об определении кадастровой стоимости земельного участка с кадастровым номером 41:01:0010115:12091 в размере его рыночной стоимости, определенной в соответствии с отчетом об оценке рыночной стоимости от 21.06.2021 № 3111/3-21 в размере 28 400 000,00 руб. на дату определения его кадастровой стоимости - на 01.01.2020.

Председательствующая объявила заседание закрытым.

Председатель 15.09.2021 (дата подписания) _____ (подпись) М.Ю. Шалагинова

Секретарь _____ (подпись) М.А. Луговенко