МИНИСТЕРСТВО ИМУЩЕСТВЕННЫХ И ЗЕМЕЛЬНЫХ ОТНОШЕНИЙ КАМЧАТСКОГО КРАЯ

ПРОТОКОЛ

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

23.09.2021 15:00

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

Председатель комиссии	- Лебедева Светлана Валерьевна, 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	- Шишкина Александра Николаевна, оценщик общества с ограниченной

стоимости	ответственностью «Агентство финансовых консультантов «Концепт»»
Представитель заявителя	- представитель по доверенности Ветохина Валерия Вячеславовича
Представитель заявителя	- представитель по доверенности Ветохина Валерия Вячеславовича

Повестка дня:

1. О рассмотрении заявления Ветохина Валерия Вячеславовича (место нахождения: Камчатский край, г. Петропавловск-Камчатский, ул. Звездная, д. 23, кв. 23), поступившего 06.08.2021 в комиссию по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости в Камчатском крае, об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости нежилого здания

кадастровый номер 41:01:0010114:5032;

местоположение/адрес: Российская Федерация, Камчатский край, Петропавловск-Камчатский городской округ, город Петропавловск-Камчатский, проспект Содружества, дом № 21;

наименование: Нежилое здание, Здание магазина оптовой торговли;

площадь: 291,6 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 10 634 953,6 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 30.07.2021 № 3287-21, подготовленном оценщиком общества с ограниченной ответственностью «Агентство финансовых консультантов «Концепт»» Шишкиной Александрой Николаевной, являющейся членом саморегулируемой организации оценщиков

Ассоциация «Русское общество оценщиков», что подтверждено свидетельством о членстве в саморегулируемой организации № 010499, выданном 29.12.2020, определена рыночная стоимость объекта недвижимости в размере 6 560 000 руб., на дату определения его кадастровой стоимости - на 01.01.2020.

Рыночная стоимость ниже кадастровой стоимости на 38,32 %.

2. О рассмотрении заявления Ветохина Валерия Вячеславовича (место нахождения: Камчатский край, г. Петропавловск-Камчатский, ул. Звездная, д. 23, кв. 23), поступившего 06.08.2021 в комиссию по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости в Камчатском крае, об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости нежилого здания

кадастровый номер 41:01:0010114:3628;

местоположение/адрес: Камчатский край, г Петропавловск-Камчатский, ул. Кавказская, д 5/1;

наименование: Нежилое здание;

площадь: 797,6 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 28 163 076,53 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 30.07.2021 № 3286-21, подготовленном оценщиком общества с ограниченной ответственностью «Агентство финансовых консультантов «Концепт»» Шишкиной Александрой Николаевной, являющейся членом саморегулируемой организации оценщиков Ассоциация «Русское общество оценщиков», что подтверждено свидетельством о членстве в саморегулируемой организации № 010499, выданном 29.12.2020, определена рыночная стоимость объекта недвижимости в размере 23 900 000,00 руб., на дату определения его кадастровой стоимости - на 01.01.2020.

Рыночная стоимость ниже кадастровой стоимости на 15,14 %.

3. О рассмотрении заявления Ветохина Валерия Вячеславовича (место нахождения: Камчатский край, г. Петропавловск-Камчатский, ул. Звездная, д. 23, кв. 23), поступившего 06.08.2021 в комиссию по рассмотрению споров о

результатах определения кадастровой стоимости в Камчатском крае, об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости земельного участка

кадастровый номер 41:01:0010114:3649;

местоположение/адрес: край Камчатский, г. Петропавловск-Камчатский, ул. Кавказская;

категория земель: земли населенных пунктов;

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

площадь: 13229 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 34 314 654,52 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 20.07.2021 № 3285-21, подготовленном оценщиком общества с ограниченной ответственностью «Агентство финансовых консультантов «Концепт»» Шишкиной Александрой Николаевной, являющейся членом саморегулируемой организации оценщиков Ассоциация «Русское общество оценщиков», что подтверждено свидетельством о членстве в саморегулируемой организации № 010499, выданном 29.12.2020 определена рыночная стоимость объекта недвижимости в размере 20 450 000,00 руб., на дату определения его кадастровой стоимости - на 01.01.2020.

Рыночная стоимость ниже кадастровой стоимости на 40,40 %.

4. О рассмотрении заявления Ветохина Валерия Вячеславовича (место нахождения: Камчатский край, г. Петропавловск-Камчатский, ул. Звездная, д. 23, кв. 23), поступившего 06.08.2021 в комиссию по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости в Камчатском крае, об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости земельного участка

кадастровый номер 41:01:0010114:227;

местоположение/адрес: Камчатский край, г. Петропавловск-Камчатский, ул. Кавказская, дом № 5/1;

категория земель: земли населенных пунктов;

вид разрешенного использования: земельные участки объектов торгового назначения, в том числе рынков;

площадь: 8349 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 18 465 313,75 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 23.07.2021 № 3307-21, подготовленном оценщиком общества с ограниченной ответственностью «Агентство финансовых консультантов «Концепт»» Шишкиной Александрой Николаевной, являющейся членом саморегулируемой организации оценщиков Ассоциация «Русское общество оценщиков», что подтверждено свидетельством о членстве в саморегулируемой организации № 010499, выданном 29.12.2020 определена рыночная стоимость объекта недвижимости в размере 11 530 000 руб., на дату определения его кадастровой стоимости - на 01.01.2020.

Рыночная стоимость ниже кадастровой стоимости на 37,56 %.

Председательствующая открыла заседание и объявила 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.

ВЫСТУПИЛИ - Лебедева С.В., Кондратов В.В., Кукушкин Р.Н.

Лебедева С.В.: Содержание отчета об оценке рыночной стоимости не соответствует требованиям ст. 11 135-ФЗ, ФСО:

1. В нарушение п. 5 ФСО:

- в отчете произведен расчет рыночной стоимости объекта, как объекта складского назначения, однако по документам, послужившим основанием для строительства и регистрации (разрешение на строительство, акт о вводе в эксплуатацию, технический план) – «Здание магазина оптовой торговли по ул. Кавказской в г. Петропавловске-Камчатском».

- на стр. 76, 80 в объявлениях у аналогов № 2 и № 4 сведения о земельных участках отсутствуют. Источник информации оценщиком не указан. По представленным в отчете сведениям и содержанию объявления невозможно достоверно привязать объект к какому-либо земельному участку по публичной кадастровой карте Росреестра. Так, в объявлении у аналога № 2 указано местоположение объекта – ГСК №8 на ул. Омская. Согласно публичной кадастровой карте площадь земельного участка под ГСК -8 составляет 15204 кв. м., на нем расположены ряды ГСК. Оценщик в расчетах учитывает земельный участок с площадью 707 кв. м. и иным кадастровым номером – соседнего с ГСК земельным участком, без обоснований.

У аналога № 4 также в объявлении отсутствует информация о земельном участке (стр. 80), данные публичной кадастровой карты не позволяют с точностью по адресу идентифицировать объект на карте, оценщик ничем не подтверждает используемую им информацию о земельном участке (стр.85).

- произведено некорректное сравнение аналогов. По отчету на стр. 37 указано, что применено правило отбора аналогов: «3. На земельном участке расположен 1 объект капитального строительства (отсутствуют иные улучшения)». Согласно объявлениям, аналоги № 2 и 3 предлагаются к продаже как действующий бизнес.

Из объявлений следует, что у аналога № 2 к реализации предлагаются 2 помещения площадью 176 и 168 кв. м. (стр. 76), у аналога № 3 к реализации предлагаются 2 здания 237,6 и 121,6 кв. м. (стр. 77).

В противоречие данным объявлений на стр. отчета оценщик утверждает, что аналоги отбирались по принципу – один объект недвижимости на земельном участке.

- на стр.73 согласно объявлению, местоположение аналога №1 определено центр города, в районе Озерновской косы, однако на стр. 85 оценщик указывает земельный участок под объектом в районе 11 км. (пр. Победы) о чем, в отчете данные отсутствуют. Документов, подтверждающих местоположение объекта, не содержится.

- в отчете оценщик необоснованно, без подтверждающих документов, в расчетах принимает материал стен у аналогов № 1, 2, 3, 4, 5, 6. Так, в объявлении у аналога №1 указывается (стр. 74), что «строение имеет железобетонный фундамент, сверху обшит железом». На основании чего оценщик принял решение учитывать материал стен – «металлические» (стр.41) – в отчете информация отсутствует. Документов, подтверждающих достоверность информации о материале стен в отчете не содержится.

У аналогов № 2, 3, 4, 5, 6 – информация о материале стен в объявлениях также отсутствует (стр.76, 77, 80, 82, 84), оценщик на стр. 41 необоснованно в расчетах принимает материал стен у этих аналогов как металл/сэндвич-панели/бетон/бетон/бетон.

- информация о коммуникациях, указанная в объявлениях у аналогов № 2, № 3, № 4, № 6, не соответствует информации, которую оценщик использовал в расчетах.

Так, в объявлении у аналога №2 указано наличие «свет по 30 квт» (стр.76), оценщик учитывает отопление (стр.38).

В объявлении у аналога №3 сведения о коммуникациях отсутствуют (стр. 77), оценщик учитывает электроэнергию, водоснабжение, водоотведение, отопление (стр. 38).

В объявлении у аналога №4 указано наличие «бойлер, септик» (стр.80), оценщик учитывает водоснабжение, водоотведение (стр. 38).

В объявлении у аналога №6 указано наличие «электричества» (стр. 84), оценщик учитывает водоотведение, отопление (стр. 38).

- при расчете неустранимого физического износа короткоживущих элементов оценщик не указывает источник данных о сроке экономической жизни элементов.

- при расчете в рамках сравнительного подхода оценщик использует корректирующие коэффициенты (стр. 40-41), полученные им при анализе рынка. Однако, в отчете отсутствуют расчеты указанных коэффициентов, позволяющие пользователю отчета воспроизвести их и проверить на возможное наличие ошибок.

- на стр. 29 приведено ранжирование фактора «Количество подключенных инженерных систем», на стр. 34 – корректировки на разницу в количестве инженерных систем, но отсутствует описание – какие инженерные коммуникации отнесены к каждому из факторов.

- на стр. 29 оценщик промзоне присваивает 3 балла, на стр. 32 – 2 балла, району крупных автомагистралей на стр.28 – 2 балла, на стр. 32 – 3 балла, что в свою очередь, является противоречием данных в отчете.

- на стр. 12 описывается техническое описание конструктивного элемента – полы - «множественные выбоины», на стр. 14 по результату осмотра оценщиком установлен износ полов – 30%.

Между тем, здание построено в 2017г., ему всего 3 года на момент оценки и на фотографиях, представленных к отчету, выбоины на полах отсутствуют.

2. Нарушение СПОД РОО 04-111-2020 в следующем:

- оценщик приводит дополнительную информацию о коммуникациях, материале стен, правах на земельные участки без подтверждения – откуда и каким образом данная информация получена.

- в разделе расчет стоимости объекта проводится анализ скорректированной стоимости, рассчитывается коэффициент вариации (стр.42), после чего оценщик удаляет из расчетов аналоги с коэффициентом вариации выше 20%.

Однако, при расчете стоимости земельных участков под аналогами оценщик анализ скорректированной стоимости не приводит, при этом расхождение в стоимости у объектов – аналогов более 20% (у аналога №4 – расхождение 1701,82/436,7 = 3,897 раз; у аналога № 2 – 1701,82/531,62 = 3,2 раза, аналога №1 – 1701,82/860,79 =1,977 раз), и не исключает данные аналоги из расчетов (стр.88).

- при расчете стоимости земельных участков под аналогами оценщик учитывает отсутствие на земельном участке под объектом оценки коммуникаций, что не соответствует действительности (стр. 88, 90, 92, 94, 96 строка 10).

3. Оценщик не произвел расчёт прибыли предпринимателя, что является нарушением методологии расчета затратным подходом, п.24г ФСО 7.

ПОЯСНЕНИЯ - Шишкина А.Н. и Суббота О.А.

1. В соответствии СПОД РОО при расчете рыночной стоимости нужно опираться на фактическое использование объекта недвижимости, а не на наименование объекта.

2. В отчете использовано фото подтверждение использование объекта оценки, как здание склада.

3. Информация о местоположении объектов взята из общедоступных ресурсов (Авито), уточнение местоположения объектов произведено в ходе телефонного звонка собственнику. Документы не прикреплены.

4. Информация о материале стен была уточнена у собственников объектов недвижимости и при расчете были применены соответствующие коэффициенты. Документально обзвон зафиксирован, но документы к отчету не приобщены.

5. Информация о коммуникациях в отчете была отражена по информации оценщика правильно.

6. В отчете при выборе коэффициента ранжирования была допущена техническая ошибка.

7. Информацию о сроке экономической жизни элементов была взята у заказчика.

8. Выбор подхода оценки объекта был выбран в соответствии с СПОД РОО, где рекомендовано использовать сравнительный подход оценки недвижимости для объектов складского назначения стр. 34.

ГОЛОСОВАЛИ:

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

Лебедева С.В. - «против»;

Кукушкин Руслан Николаевич - «против»;

Кондратов Виталий Викторович - «против» - единогласно.

РЕШИЛИ:

Отклонить заявление об оспаривании кадастровой стоимости нежилого здания с кадастровым номером 41:01:0010114:5032 в размере его рыночной стоимости, определенной в соответствии с отчетом об оценке рыночной стоимости от 30.07.2021 № 3287-21 в размере 6 560 000 руб. на дату определения его кадастровой стоимости - на 01.01.2020.

2. ВЫСТУПИЛИ - Лебедева С.В., Кондратов В.В., Кукушкин Р.Н.

Лебедева С.В. – содержание отчета об оценке рыночной стоимости не соответствует требованиям ст. 11 135-ФЗ, ФСО:

1. В нарушение ст. 11 135-ФЗ, п. 5 ФСО 3:

- на стр. 89, 93 в объявлениях у аналогов № 2 и № 4 сведения о земельных участках отсутствуют, источник информации оценщиком не указан – по

представленным в отчете сведениям и содержанию объявления невозможно достоверно привязать объект к какому-либо земельному участку по публичной кадастровой карте Росреестра.

Так, в объявлении у аналога № 2 указано местоположение объекта – ГСК №8 на ул. Омская. Согласно публичной кадастровой карте площадь земельного участка под ГСК -8 составляет 15204 кв. м., на нем расположены ряды ГСК. Оценщик в расчетах учитывает земельный участок с площадью 707 кв. м. и иным кадастровым номером – соседнего с ГСК земельным участком, без обоснований.

У аналога №4 также в объявлении отсутствует информация о земельном участке (стр. 93), данные публичной кадастровой карты не позволяют с точностью по адресу идентифицировать объект на карте, оценщик ничем не подтверждает используемую им информацию.

- произведено некорректное сравнение аналогов. По отчету на стр. 39 указано, что применено правило отбора аналогов: «4. На земельном участке расположен 1 объект капитального строительства (отсутствуют иные улучшения)». Согласно объявлениям, аналоги № 2 и 3 предлагаются к продаже как действующий бизнес.

Из объявлений следует, что у аналогов № 2, 3 к реализации предлагается: у аналога № 2 к реализации предлагается помещения площадью 176 и 168 кв. м. (стр. 89), у аналога № 3 к реализации предлагается 2 здания, 237,6 и 121,6 кв. м. (стр. 90).

В противоречие данным объявлений на стр. отчета оценщик утверждает, что аналоги отбирались по принципу – один объект недвижимости на земельном участке.

- на стр. 86-87 согласно объявлению, местоположение аналога №1 определено центр города, в районе Озерновской косы, однако на стр. 98 оценщик указывает земельный участок под объектом в районе 11 км. (пр. Победы) о чем, в отчете данные отсутствуют.

- в отчете оценщик необоснованно в расчетах принимает материал стен у аналогов № 1, 2, 3, 4, 5, 6. Так, в объявлении у аналога №1 указывается (стр. 86), что «строение имеет железобетонный фундамент, сверху обшит железом», при этом железом могут быть обшиты стены как деревянные, так и бетонные. На основании чего оценщик принял решение учитывать материал стен – «металлические» (стр. 43, строка 10) – в отчете информация отсутствует.

У аналогов № 2,3,4,5,6 – информация о материале стен в объявлениях также отсутствует (стр.89, 90, 93, 95, 97), оценщик на стр.43, строка 10 необоснованно в расчетах принимает материал стен у этих аналогов как металл/сэндвич-панели/бетон/бетон/бетон, что позволяет ему снизить стоимость аналогов на 44% (для сэндвич-панелей) и 60% (для бетона).

- информация о коммуникациях, указанная в объявлениях у аналогов № 2, № 3, № 6, не соответствует информации, которую оценщик использовал в расчетах. Так, в объявлении у аналога № 2 указано наличие «свет по 30 квт» (стр. 86, 87), оценщик учитывает водоотведение, отопление (стр. 43, строка 9), при этом это помещение в ГСК.

В объявлении у аналога №3 сведения о коммуникациях отсутствуют

(стр.90), оценщик учитывает электроэнергию, водоснабжение, водоотведение, отопление (стр.43, строка 9).

В объявлении у аналога №6 указано наличие «электричества» (стр.97), оценщик учитывает водоотведение, отопление (стр.43).

- на стр. 30-31 приведено ранжирование фактора «Количество подключенных инженерных систем», на стр.35-36 – корректировки на разницу в количестве инженерных систем, но отсутствует описание – какие инженерные коммуникации отнесены к каждому из факторов.

- в отчете указано, что фундамент здания железо-бетонный столбчатый, крыша из мембраннокровельного материала, полы выложены керамической плиткой, вместе с тем, по данным технического паспорта, приложенного к отчету, фундамент монолитный, крыша сделана из «сендвич» панелей, полы из керамогранита. Данные разночтения оказывают влияние на определение размера рыночной стоимости.

- на стр.30 оценщик промзоне присваивает 3 балла, на стр.34 – 2 балла, району крупных автомагистралей на стр.30 – 2 балла, на стр.34 – 3 балла, что в свою очередь, является противоречием данных в отчете.

- при расчете неустранимого физического износа короткоживущих элементов оценщик не указывает источник данных о сроке экономической жизни элементов.

- при расчете в рамках сравнительного подхода оценщик использует корректирующие коэффициенты (стр. 42-43), полученные им при анализе рынка. Однако, в отчете отсутствуют расчеты указанных коэффициентов, позволяющие пользователю отчета воспроизвести их и проверить на возможное наличие ошибок.

Информация о полученных оценщиком коэффициентах очень существенна – указанные коэффициенты используются в расчетах для корректировки стоимости аналогов.

Поскольку оценщик не приводит исходные данные, с использованием которых были получены результаты (корректирующие коэффициенты), невозможна проверка их на логичность и соответствие ситуации на рынке недвижимости Камчатского края.

- на стр. 13-14 описывается техническое описание конструктивного элемента – полы - «мелкие выбоины и волосяные трещины по бетонному полу», таб. XI-1 на стр. 15 по результату осмотра оценщиком установлен износ полов – для части магазин – 10% (таб. XI-2), для части склад - 30% (таб. XI-3).

Между тем, здание построено в 2017г., ему всего 3 года на момент оценки и на фотографиях, представленных к отчету, выбоины на полах отсутствуют.

1. Оценщик не рассчитал прибыль предпринимателя, что является нарушением методологии расчета затратным подходом, п.24г ФСО 7.
2. В нарушение СПОД РОО 04-111-2020:

- оценщик приводит дополнительную информацию о коммуникациях, материале стен, правах на земельные участки без подтверждения – откуда и каким образом данная информация получена (п.6.8).

- в разделе расчет стоимости объекта проводится анализ скорректированной стоимости, рассчитывается коэффициент вариации (стр.44),

после чего оценщик удаляет из расчетов аналоги с коэффициентом вариации выше 20%.

Однако, при расчете стоимости земельных участков под аналогами оценщик анализ скорректированной стоимости не приводит, при этом расхождение в стоимости у объектов – аналогов более 20% (у аналога №1 – расхождение 1701,82/436,7 = 3,897 раз; у аналога №2 – 2492,13/618,02 = 4,03 раза – стр.103, аналога №3 – 5451,48/1519,95 = 3,6 раз – стр.105, аналога № 4, 5, 6 – 2492,13/634 = 3,93 раз – стр. 107, 109, 111. Аналоги, существенно расходящиеся по стоимости 1 кв. м. с остальными аналогами, не исключаются из расчетов (п.6.17).

ПОЯСНЕНИЯ - Шишкина А.Н. и Суббота О.А.:

1. Информация о местоположении объектов взята из общедоступных ресурсов (Авито), уточнение местоположения объектов произведено в ходе телефонного звонка собственнику.
2. Информация о материале стен была уточнена у собственников объектов недвижимости.
3. Информация о коммуникациях в отчете была отражена по информации оценщика правильно.
4. Информацию о сроке экономической жизни элементов была взята у заказчика.
5. Информация о материале полов указаны на основании смотра объекта оценки. Информация о материалах фундамента и кровли указаны ошибочно.
6. Обоснование выбора сравнительного подхода оценки объекта недвижимости в отчете отражено.
7. В отчете в информации о ранжировании «промзона/автомагистраль» допущена техническая ошибка.

ГОЛОСОВАЛИ:

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

Лебедева С.В. - «против»;

Кукушкин Руслан Николаевич - «против»;

Кондратов Виталий Викторович - «против» - единогласно.

РЕШИЛИ:

Отклонить заявление об оспаривании кадастровой стоимости нежилого здания с кадастровым номером 41:01:0010114:3628 в размере его рыночной стоимости, определенной в соответствии с отчетом об оценке рыночной стоимости от 30.07.2021 № 3286-21 в размере 23 900 000,00 руб. на дату определения его кадастровой стоимости - на 01.01.2020.

3. ВЫСТУПИЛИ - Лебедева С.В., Кондратов В.В., Кукушкин Р.Н.

Лебедева С.В. –содержание отчета об оценке рыночной стоимости не соответствует требованиям 135-ФЗ, ФСО:

1. Оценщик снизил стоимость объекта оценки за счет того, что учел

отсутствие у него коммуникаций, что не соответствует действительности и вводит пользователей отчета в заблуждение п. 5 ФСО 3.

На земельном участке расположено функционирующее здание магазина оптовой торговли, соответственно, земельный участок имеет доступ к коммуникациям.

Согласно Методическим указаниям п.1.12 «При определении кадастровой стоимости земельного участка бюджетным учреждением должны учитываться:

обеспеченность (наличие либо отсутствие) инженерной и транспортной инфраструктурой (наличие инженерного и транспортного обеспечения до границ земельного участка), социальной инфраструктурой.

Такой важный ценообразующий фактор, как обеспеченность земельного участка коммуникациями, должен быть учтен и при расчете рыночной стоимости земельного участка

2. В отчете указано, что стоимость 1 кв. м. аналога № 4 составила 735,07 руб., а аналога №3 – 2638,14 руб., при этом, отклонение минимального значения по отношению к максимальному составило 359,25%, что приводит к занижению стоимости объекта оценки и является нарушением п.6.17 СПОД РОО 2020, ст. 15 135-ФЗ.

Согласно п.6.17 СПОД РОО 2020, «аналоги должны иметь приемлемый разброс значений, которым можно считать отклонение минимального значения в пределах 50% по отношению к максимальному».

ПОЯСНЕНИЯ - Шишкина А.Н. и Суббота О.А.:

1. Оценка объекта согласно СПОД РОО производится без учета коммуникаций.
2. Значение отклонение минимального значения по отношению к максимальному составило более 50% из-за отсутствия предложений на рынке недвижимости, о чем имеется информация в отчете и не противоречит СПОД РОО.

ГОЛОСОВАЛИ:

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

Лебедева С.В. - «против»;

Кукушкин Руслан Николаевич - «за»;

Кондратов Виталий Викторович - «за».

РЕШИЛИ:

Принять решение об определении кадастровой стоимости земельного участка с кадастровым номером 41:01:0010114:3649 в размере его рыночной стоимости, определенной в соответствии с отчетом об оценке рыночной стоимости от 20.07.2021 № 3285-21 в размере 20 450 000,00 руб. на дату определения его кадастровой стоимости - на 01.01.2020.

4. ВЫСТУПИЛИ - Лебедева С.В., Кондратов В.В., Кукушкин Р.Н.

Лебедева С.В., –содержание отчета об оценке рыночной стоимости не

соответствует требованиям ст. 11 135-ФЗ, ФСО:

1. Оценщик снизил стоимость объекта оценки за счет того, что учел отсутствие у него коммуникаций, что не соответствует действительности и вводит пользователей отчета в заблуждение п. 5 ФСО 3.

На земельном участке расположено функционирующее здание магазина оптовой торговли, соответственно, земельный участок имеет доступ к коммуникациям.

Согласно Методическим указаниям п.1.12 «При определении кадастровой стоимости земельного участка бюджетным учреждением должны учитываться:

обеспеченность (наличие либо отсутствие) инженерной и транспортной инфраструктурой (наличие инженерного и транспортного обеспечения до границ земельного участка), социальной инфраструктурой.

Такой важный ценообразующий фактор, как обеспеченность земельного участка коммуникациями, должен быть учтен и при расчете рыночной стоимости земельного участка

2. Оценщик допускает очевидное прямое искажение ценообразующего фактора - расположение относительно автомагистрали объекта оценки и аналогов.

Так, аналог №2 расположен на ул. Дальняя в непосредственной близости (до 100 м) от дороги, однако объект оценки – ул. Кавказская, находится на удалении от дороги, п. 5 ФСО 3.

Вместе с тем на стр. 12 данного отчета указано, что земельный участок находится на расстоянии до 150 м от главной автодороги по проспект Содружества. Подъезд осуществляется с второстепенной автодороги по ул. Кавказская (расположенной вдоль оцениваемого земельного участка). Подъездные пути удобные, покрытие асфальтовое, состояние удовлетворительное. Вместе с тем, в отчете № 3285-21 от 20.07.2021 на стр. 12 указано, что земельный участок, расположенный на расстоянии около 30 м. от оцениваемого объекта, находится в непосредственной близости (граничит) от главной автодороги по проспект Содружества.

3. В отчете указано, что стоимость 1 кв. м. аналога №4 составила 651,16 руб., а аналога №3 – 2337 руб., при этом, отклонение минимального значения по отношению к максимальному составило 359 %, что приводит к занижению стоимости объекта оценки и является нарушением п. 6.17 СПОД РОО 2020, ст. 15 135-ФЗ.

Согласно п. 6.17 СПОД РОО 2020, «аналоги должны иметь приемлемый разброс значений, которым можно считать отклонение минимального значения в пределах 50% по отношению к максимальному».

ПОЯСНЕНИЯ - Шишкина А.Н. и Суббота О.А.:

1. Оценка объекта производится без учета коммуникаций. В соответствии со СПОД РОО методологические указания в данном случае не применены.

2. Оценка объекта произведена без учета близости к автомагистрали так, как по информации представителя заявителя проезд по ул. Кавказской не имеет официального статуса дороги.

3. Значение отклонение минимального значения по отношению к

максимальному составило более 50% из-за отсутствия предложений на рынке недвижимости, о чем имеется информация в отчете и это не является нарушением СПОД РОО.

ГОЛОСОВАЛИ:

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

Лебедева С.В. - «против»;

Кукушкин Руслан Николаевич - «против»;

Кондратов Виталий Викторович - «против» - единогласно.

РЕШИЛИ:

Отклонить заявление об оспаривании кадастровой стоимости земельного участка с кадастровым номером 41:01:0010114:227 в размере его рыночной стоимости, определенной в соответствии с отчетом об оценке рыночной стоимости от 23.07.2021 № 3307-21 в размере 11 530 000 руб. на дату определения его кадастровой стоимости - на 01.01.2020.

Председательствующая объявила заседание закрытым.

Председатель _____ (подпись) С.В. Лебедева

Секретарь _____ (подпись) М.А. Луговенко