МИНИСТЕРСТВО ИМУЩЕСТВЕННЫХ И ЗЕМЕЛЬНЫХ ОТНОШЕНИЙ КАМЧАТСКОГО КРАЯ

РЕШЕНИЕ

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 стоимости	- Шишкина Александра Николаевна, оценщик общества с ограниченной ответственностью «Агентство финансовых консультантов «Концепт»»
Представитель заявителя	- Кан Надежда Михайловна, представитель по доверенности Ветохина

	Валерия Вячеславовича
Представитель заявителя	- Суббота Ольга Александровна, представитель по доверенности Ветохина Валерия Вячеславовича
Представитель заявителя	
Дата подачи заявления	06.08.2021
Заявитель	Ветохин Валерий Вячеславович (место нахождения: Камчатский край, г. Петропавловск-Камчатский, ул. Звездная, д. 23, кв. 23)
Кадастровый номер объекта недвижимости кадастровый номер объекта недвижимости, его место нахождения и адрес (последнее - при наличии):	41:01:0010114:5032, расположен по адресу (местоположение): Российская Федерация, Камчатский край, Петропавловск-Камчатский городской округ, город Петропавловск-Камчатский, проспект Содружества, дом № 21
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:	Определить кадастровую стоимость объекта недвижимости в размере его рыночной 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 – 6 560 000 руб. (шесть миллионов пятьсот шестьдесят тысяч рублей 00 копеек), на дату определения его кадастровой стоимости - на 01.01.2020: Лебедева Светлана Валерьевна - «против»; Кукушкин Руслан Николаевич - «против»; Кондратов Виталий Викторович - «против» - единогласно.
Информация о самоотводе или	Не заявлено

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):	

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 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.

Председатель _____ (подпись) С.В. Лебедева

Секретарь _____ (подпись) М.А. Луговенко