МИНИСТЕРСТВО ИМУЩЕСТВЕННЫХ И ЗЕМЕЛЬНЫХ ОТНОШЕНИЙ КАМЧАТСКОГО КРАЯ

РЕШЕНИЕ

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

07.10.2021 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	- Червяков Виктор Михайлович, исполнительный директор Ассоциации «Совет муниципальных образований Камчатского края»
Член 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

Представитель заявителя	- Шуйская Татьяна Сергеевна, представитель по доверенности ООО «Деси»
Дата подачи заявления	21.09.2021
Заявитель	Общество с ограниченной ответственностью «Деси» (место нахождения: Камчатский край, г. Петропавловск-Камчатский, ул. Зеркальная, д. 49)
Кадастровый номер объекта недвижимости кадастровый номер объекта недвижимости, его место нахождения и адрес (последнее - при наличии):	41:01:0010118:10, расположен по адресу (местоположение): Камчатский край, г. Петропавловск-Камчатский, ул. Зеркальная, д. 49
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 голосовании:	Принять решение об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости в размере его рыночной стоимости – 3 633 300,00 руб. (три миллиона шестьсот тридцать три тысячи триста рублей 00 копеек), на дату определения его кадастровой стоимости - на 01.01.2020: Лебедева Светлана Валерьевна - «против»; Козлова Ольга Александровна - «против»; Червяков Виктор Михайлович - «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 ФСО 7:

- в нарушение ФСО №7 п.20 расчет рыночной стоимости земельного участка проведен по разрешенному виду использования («Для эксплуатации здания сувенирной фабрики»), т.е. как промышленного назначения (индустриального), в то время как фактически земельный участок используется для эксплуатации офисного здания – «Деси – Холдинг», что оценщик должен был установить при осмотре объекта.

Согласно ФСО № 7 п. 20 рыночная стоимость земельного участка, застроенного объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства для внесения этой стоимости в государственный кадастр недвижимости оценивается исходя из вида фактического использования оцениваемого объекта. При этом застроенный земельный участок оценивается как незастроенный, предназначенный для использования в соответствии с видом его фактического использования.

Оценщик на стр.32 подтверждает, что рыночная стоимость должна быть оценена по текущему (фактическому) использованию: «Исходя из задач оценки – оспаривание кадастровой стоимости, рыночная стоимость объекта оценки определяется исходя из его фактического использования (п.20 ФСО 7)».

Подтверждение расчета по виду разрешенного использования – промназначения - представлено в разделе «Подбор и описание объектов – аналогов (стр.43): «Идентичная категория и вид разрешенного использования или возможность использования под назначения, соответствующие объекту оценки».

На стр. 49 в таблице 7.10 (определение рыночной стоимости земельного участка методом сравнения продаж) корректировка на вид разрешенного

использования по объектам аналогам с видами разрешенного использования «Обслуживание транспорта», «Промназначения».

Корректировка на предложения (стр. 46, таблица 7.6) взята для земельных участков под индустриальную застройку (17,0 %). Корректировка на площадь земельного участка (стр. 47 таблица 7.7) взята также для земельных участков под индустриальную застройку (промышленного значения). Обоснований и подтверждений применения данных поправочных коэффициентов в отчете не приведено.

- задача оценки и предполагаемое использование результатов оценки – «оспаривание кадастровой стоимости», в то время как должно быть – «установление кадастровой стоимости в районе рыночной».

Оценщик на стр.32 указывает: «Исходя из задач оценки – оспаривание кадастровой стоимости, рыночная стоимость объекта оценки определяется исходя из его фактического использования (п.20 ФСО 7)».

Вместе с тем на стр. 5. оценщик в отчете оспаривает кадастровую стоимость земельного участка.

- по тексту отчета оценщик исследовал при расчете рынок г. Брянска, а не г. Петропавловска – Камчатского: на стр. 41 «Исполнитель провел анализ рынка купли-продажи земельных участков в Брянском районе на дату оценки.», на стр. 42 «Вторичный рынок аренды земельных участков аналогичного оцениваемому назначения в Брянске и Брянской области не развит, на дату оценки получить достоверные сведения о предложениях по аренде земельных участков аналогичного назначения оценщику не удалось.», на стр. 45 «На основании анализа ценообразующих факторов на рынке земельных участков Брянской области оценщиков выделены следующие основные элементы сравнения, которые должны анализироваться в обязательном порядке:».

- в разделе 6.5 «Определение сегмента рынка, к которому принадлежат оцениваемый объект» (стр. 32-33) текст и выводы не связаны между собой.

- в нарушение п.11г отсутствует анализ ценообразующих факторов с приведением интервалов значений этих факторов.

Согласно ФСО №7 11г анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости, например, ставки доходности, периоды окупаемости инвестиций на рынке недвижимости, с приведением интервалов значений этих факторов.

2. В нарушение ФСО № 3 п.5 на стр.43 оценщик указывает, что применение метода предполагаемого использования невозможно в связи с «отсутствием возможности использования оцениваемого земельного участка способом, приносящим доход», тем самым вводя пользователей отчета в заблуждение: на земельном участке расположено офисное здание, помещения которого сдаются в аренду и приносят доход.

3. В нарушение ст. 11 135-ФЗ и ФСО 3 отчет об оценке объекта недвижимости от 28.05.2021 № 05-21/771 был подписан Генеральным директором ООО «Город ДВ».

Согласно ст. 11 135-ФЗ и п. 6 ФСО 3 отчет на бумажном носителе должен быть пронумерован постранично, прошит, подписан оценщиком или оценщиками, которые провели оценку, а также скреплен личной печатью оценщика или оценщиков либо печатью юридического лица, с которым оценщик или оценщики заключили трудовой договор.

П. 8д ФСО 3 закреплено, что в отчете об оценке должна содержаться информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки.

На странице 21 указано, что «Оценщики подтверждают» (во множественном числе), при этом к отчету приложены документы только оценщика Ильенко А.Ю, а по тексту отчета нет информации о привлекаемых иных лицах.

Председатель _____ (подпись) С.В. Лебедева

Секретарь _____ (подпись) М.А. Луговенко