МИНИСТЕРСТВО ИМУЩЕСТВЕННЫХ И ЗЕМЕЛЬНЫХ ОТНОШЕНИЙ КАМЧАТСКОГО КРАЯ

РЕШЕНИЕ

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

30.11.2021 16:00

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	- 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

Присутствовали:

Лицо, осуществившее определение рыночной стоимости	- Шишкина Александра Николаевна, оценщик общества с ограниченной ответственностью «Агентство финансовых консультантов «Концепт»»
Слушатель	-
Дата подачи заявления	22.11.2021
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):	кадастровый номер 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:	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 – 78 400 000,00 руб. (семдесят восемь миллионов четыреста тысяч рублей 00 копеек), на дату определения его кадастровой стоимости - на 01.01.2020:

	Лебедева Светлана Валерьевна - «против»; Козлова Ольга Александровна - «против»; Кукушкин Руслан Николаевич - «против» - единогласно.
Информация о самоотводе или 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):	Не заявлено

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 ФСО3:

1. Оценщик в расчетах допустил существенное искажение результатов оценки за счет учета дополнительных расходов на содержание здания (расчет на стр.46, строки 4.1-4.7 таблицы XII-1).

Из справки о перечне затрат на содержание объектов за 2019 г. (на стр.82) следует, что затраты на страхование и прочие непредвиденные расходы отсутствовали. Оценщик, рассчитывая величину расходов по фактическим данным собственника, необоснованно учитывает дополнительные затраты на страхование в размере 43 120 руб. (строка 4.4 таблицы XII-1), и на непредвиденные расходы в размере 452 822,25 руб. (строка 4.7 таблицы XII-1).

Ставка налога на имущество принята в размере 1 568 000 руб. (строка 4.1 таблицы XII-1), между тем, собственником представлены данные о фактическом налоге на имущество – в размере 1 216 172 руб. (справка на стр.82).

Оценщик в расчетах использует недостоверные сведения о кадастровой стоимости земельного участка 41:05:0101001:10545 под зданием в размере 46 056 667,56 руб. (стр.138), в то время как по состоянию на 01.01.2020 г. кадастровая стоимость составляла 27 309 981,35 руб. Выписка, приложенная к отчету об оценке, содержит недостоверные сведения.

Использование недостоверных сведений привело к существенному завышению рыночной стоимости земельного участка.

2. В отчете некорректно произведен расчет потенциального валового дохода.

К расчету оценщик использовал арендопригодную площадь 2 927,48 кв. м. (стр.43).

Арендопригодная площадь расположена на первом и втором этажах, часть ее – торговая, часть – вспомогательная. Оценщик не приводит данных – сколько составляет площадь различного назначения в разбивке по этажам.

Оценщик рассчитывает 5 видов арендных ставок для различного типа арендной площади.

Согласно данным технического паспорта (стр.61-62) на 1 этаже торговая площадь составляет 4 174,6 кв. м., подсобная площадь составляет 575,8 кв. м., прочая – 403,7 кв. м.

На втором этаже торговая площадь составляет 431 кв. м, подсобная площадь составляет 197,7 кв. м, прочая – 126,8 кв. м.

Из всей торговой площади, используемой к расчетам - 2 947,28 кв. м. на втором этаже максимальная площадь, которая может быть использована в качестве торговой, составляет 431 кв. м. - соотношение торговой площади 1 и 2 этажей 85% и 15%. При таком соотношении некорректно использование средней арендной ставки.

Оценщик, смешивая арендные ставки первого (1 501,05 руб.) и второго этажей (652,85 руб.), производя расчет по средней ставке по зданию, занижает потенциальный валовой доход, вводя тем самым в заблуждение.

В отчете не приводится – какая именно площадь используется на первом этаже под торговую и вспомогательную, тем самым снижается достоверность расчетов и потенциальный валовой доход, что приводит к существенному занижению рыночной стоимости здания.

Председатель _____ (подпись) С.В. Лебедева

Секретарь _____ (подпись) М.А. Луговенко