



**МИНИСТЕРСТВО ИМУЩЕСТВЕННЫХ И ЗЕМЕЛЬНЫХ
ОТНОШЕНИЙ КАМЧАТСКОГО КРАЯ**

ПРОТОКОЛ

**заседания 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, осуществлявшее -
определение рыночной
стоимости

Слушатель -

Повестка дня:

1. О рассмотрении заявления общества с ограниченной ответственностью «Дельта» (место нахождения: Камчатский край, Елизовский район, ул. Завойко, д. 4, ОГРН 1024101222430), поступившего 22.11.2021 в комиссию по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости в Камчатском крае, об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости нежилого здания:

кадастровый номер 41:05:0101001:9748;

наименование: Здание крытого рынка (реконструкция центрального рынка) по ул. Завойко Камчатского края

местоположение/адрес: Камчатский край, р-н Елизовский, г. Елизово, ул. Завойко, д. 4;

площадь: 5099,6 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 земельного участка определена по состоянию на 01.01.2020 краевым государственным бюджетным учреждением «Камчатская государственная кадастровая оценка» в размере 152 815 010,82 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 29.09.2021 № 3071/1_2-20, 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 № 0003374, выданном 29.12.2020, определена рыночная стоимость объекта недвижимости в размере 78 400 000,00 руб. (семьдесят пять миллионов пятьсот тысяч рублей 00 коп.), на дату определения его кадастровой стоимости - на 01.01.2020.

Рыночная стоимость ниже кадастровой стоимости на 48,7 %.

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.

1. ВЫСТУПИЛИ - Лебедева С.В., Кукушкин С.Н., Козлова О.А.

Лебедева С.В., Кукушкин Р.Н. – содержание отчета об оценке рыночной стоимости не соответствует требованиям п.5 ФСОЗ:

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 учитывая 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 01.01.2020г. кадастровая стоимость составляла 27 309 981,35 руб. Выписка, приложенная к отчету об оценке содержит недостоверные сведения.

Использование недостоверных сведений привело к искажению 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 искажению рыночной стоимости здания.

ПОЯСНЕНИЯ - Шишкина А.Н.:

1. К отчету приложено письмо Управления Роспотребнадзора по Камчатскому краю, в котором имеется информация о том, что схема размещения торговых мест на универсальном рынке ООО «Дельта» в городе Елизово была согласована и находится в распоряжении управляющей компании. Иных документов о торговой площади в распоряжение оценщика не представлено.

2. При подготовке отчета использованы данные, полученные от Росрестра. Оснований полагать, что выписка содержит не достоверные сведения отсутствовала.

ГОЛОСОВАЛИ:

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

Лебедева С.В. - «против»;

Червяков В.М. – «против»;

Козлова Ольга Александровна – «против» - единогласно.

РЕШИЛИ:

Принять решение об отклонении заявления об оспаривании кадастровой стоимости нежилого здания с кадастровым номером 41:05:0101001:9748 и ее определения в размере рыночной стоимости в соответствии с отчетом об оценке рыночной стоимости от 29.09.2021 № 3071/1_2-20 в размере

78 400 000,00 руб. (семьдесят восемь миллионов четыреста тысяч рублей 00 коп.)
на дату определения его кадастровой стоимости - на 01.01.2020.

Председательствующая объявила заседание закрытым.

Председатель



С.В. Лебедева

Секретарь комиссии



(подпись)

М.А.Луговенко