МИНИСТЕРСТВО ИМУЩЕСТВЕННЫХ И ЗЕМЕЛЬНЫХ ОТНОШЕНИЙ КАМЧАТСКОГО КРАЯ

ПРОТОКОЛ

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

08.12.2021 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
Член комиссии	- Кондратов Виталий Викторович, руководитель отдела «Экспертиза» Союза

	«Торгово-Промышленная палата Камчатского края»
Член комиссии	- Червяков Виктор Михайлович, исполнительный директор Ассоциации «Совет муниципальных образований Камчатского края»

Присутствовали:

Представитель заявителя	
Представитель общества с ограниченной ответственностью «Камчатский центр независимой оценки»	- Щербаков Андрей Николаевич, директор общества с ограниченной ответственностью «Камчатский центр независимой оценки»
Слушатель	-

Повестка дня:

1. О рассмотрении заявления общества с ограниченной ответственностью «Металл-Арм»» (место нахождения: Камчатский край, г. Петропавловск-Камчатский, ул. Вулканная, д. 29, ОГРН 1024101034418, ИНН 410100083022), поступившего 24.11.2021 в комиссию по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости в Камчатском крае, об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости земельного участка:

кадастровый номер 41:01:0010114:43;

местоположение/адрес: Камчатский край, г. Петропавловск-Камчатский, по ул. Вулканной, 29;

категория земель: земли населенных пунктов;

вид разрешенного использования: объект складского назначения различного профиля;

площадь: 57 352 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 15.01.2021 краевым государственным бюджетным учреждением «Камчатская государственная кадастровая оценка» в размере 57 705 861,84 руб. и основании акта об определении кадастровой стоимости № АОКС-41/2021/000024 от 05.02.2021.

В отчете об оценке рыночной стоимости от 25.10.2021 № 505/21, подготовленном оценщиком 1 категории общества с ограниченной ответственностью ««Камчатский центр независимой оценки» Борисовым Игорем Владимировичем, являющейся членом саморегулируемой организации Региональной ассоциации оценщиков, что подтверждено свидетельством о членстве в саморегулируемой организации № 00990, выданном 28.02.2017, определена рыночная стоимость объекта недвижимости в размере 24 670 000,00 руб. (двадцать четыре миллиона шестьсот семьдесят тысяч рублей рублей 00 коп.), на дату определения его кадастровой стоимости - на 15.01.2021.

Рыночная стоимость ниже кадастровой стоимости на 57,25 %.

Председательствующая открыла заседание и объявила присутствующих.

На заседании присутствует пять членов комиссии из пяти, что составляет 100% 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., Кондратов В.В., Червяков В.М.

Кондратов В.В: На 59 стр. отчета таблицы № 13 и 14 в корректировках на местоположение у объектов аналогов «Камчатский край, Петропавловск-Камчатский, Вулканная ул., 21» - промзона, «Петропавловск-Камчатский, пр-т Победы, 79А» - окраина, указаны одинаковые коэффициенты – 0,77. Однако в объекте аналоге «Камчатский край, Петропавловск-Камчатский, Восточное шоссе, 5» - окраина указан коэффициент 0,82. Что является ошибкой и не соответствует требованиям п.5 ФСО3.

На 11 стр. отчета имеется отпечатка в разделе Основные факты и выводы: стоимость, посчитанная сравнительным анализом, составляет 3 282 293 руб., однако итоговая стоимость составляет 24 670 000 руб.

Козлова О.А.: На стр. 18 в сведениях о зданиях, расположенных на земельном участке, неверно указаны площади трех зданий, данные площади не совпадают с данными ЕГРН.

Кукушкин Р.Н.: Технические ошибки, выявленные в отчете, ставят в затруднительное положение членов комиссии, в связи с чем комиссия не может определится с достоверностью данных, представленных в отчете. Что является нарушением п.5 ФСО3.

Лебедева С.В.:

1. В нарушении п.5 ФСО №3 оценщик использует в отчете неподтвержденную информацию при описании объекта оценки:

- таблицах 4 и 8 на стр. 18-21 Отчета содержат описание технического состояния конструктивных элементов объектов капитального строительства (основываясь на личном осмотре) без подтверждения выявленных дефектов фотоматериалами (стр. 21-28). Описание дефектов, которые указаны в таблицах, не отражены в приложенных к отчету фотографиям;

- информация, указанная в отчете по объекту-аналогу № 2, не соответствует информации, содержащейся по нему в объявлениях. Так, таблица 11 на стр. 49 содержит информацию об общей площади объектов недвижимости, расположенных на земельном участке размером 3 750 кв.м.

В то время, как сумма площадей объектов капитального строительства согласно информации, представленной в объявлении – 2 006,8 кв.м.

Просуммировав площади, результат по объявлению (площадь 2006,8 кв.м) отличается от результата, участвующего в расчетах (площадь 3750 кв.м): боксы - 924,2 кв. м., офисные помещения - 182,6 кв. м., хранилище-холодильник – 900 кв. м.

ПОЯСНЕНИЯ – Щербаков А.Н.:

1. В «Справочнике оценщика недвижимости» под редакцией Л.А. Лейфера (далее - Справочник) стр. 53 говорится об отнесении зон к определенным типам. Под пятым кодом имеется наименование окраины городов и промзона – окраины городов и крупных промпредприятий и территорий старой застройки. Т.е. оценщик одну зону назвал по-разному и в этом ошибки нет потому, что в Справочнике это одно и та же зона. В таблице 14 у объекта аналога «Камчатский край, Петропавловск-Камчатский, Восточное шоссе, 5» неправильно указан коэффициент 0,82, что является технической ошибкой. В Таблице 15 Расчет рыночной стоимости производственного комплекса к данному объекту аналогу был применен правильный коэффициент 0,77, что, в свою очередь, на правильность расчета не повлияло.

2. Площади здания брались из технических паспортов. Расхождение данных в таблица не привело к занижению цены, так как при расчете затратного строительства оценщик использовали строительный объем.

3. Оценщику представлены технические паспорта, в которых был указан процент износа по каждому объекту недвижимости. На фотографиях, приложенных к отчету, имеются подтверждения дефектов. Описание конструктивных элементов здания и их технического состояния делаются в соответствии с ведомственными строительными нормами 5386, где описываются проценты и интервалы износа, и никто не определяет их точно, в том числе, состояния элементов, которые соответствуют этим износам.

4. Такая техническая ошибка имеет место быть. Данная ошибка связана с особенностями оформления отчетов. При верстке отчета поля автоматически заполняются и стоимость разносится по всем соответствующим полям. Стоимость, посчитанная сравнительным подходом, не относится к данному

отчету. Итоговая величина отчета указана верно.

5. К отчету оценщик не приложил результаты мониторинга рынка. На разных сайтах указаны разные площади. В одном из объявлений были указаны площади без учета сооружения. В случае если посчитать площадь сооружения площадь будет составлять 3750 кв. м. С данными объявлениями прошу председателя ознакомит членов комиссии. Вместе с тем, прошу заметить членов комиссии, что данные разночтения на результат определения рыночной стоимости не повлиял.

6. Если данные в отчете представлены недостоверные, то это должно повлиять на результаты отчета, однако на результаты определения рыночной стоимости это не повлияло. Отчет составлен простым и понятным языком. В данном отчете оценщик применил модифицированный метод выделения Л.А. Лейфера, который достаточно легко читается и легко воспринимается. Возможно имеются сложности проверки цифр, но отчет понятен и, по моему мнению, не должно возникать вопросов.

ГОЛОСОВАЛИ:

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

Лебедева С.В. - «против»;
Червяков В.М. – «против»;
Кондратов В. В. - «против»;
Кукушкин Р.Н. - «против»
Козлова О. А. – «против» - единогласно.

РЕШИЛИ:

Принять решение об отклонении заявления об оспаривании кадастровой стоимости нежилого здания с кадастровым номером 41:01:0010114:43 и ее определения в размере рыночной стоимости в соответствии с отчетом об оценке рыночной стоимости от 25.10.2021 № 505/21 в размере 24 670 000,00 руб. (двадцати четырех миллионов шестисот семидесяти тысяч рублей 00 коп.) на дату определения его кадастровой стоимости - на 15.01.2021.

Председательствующая объявила заседание закрытым.

Председатель _____ (подпись) С.В. Лебедева

Секретарь комиссии _____ (подпись) М.А. Луговенко