МИНИСТЕРСТВО ИМУЩЕСТВЕННЫХ И ЗЕМЕЛЬНЫХ ОТНОШЕНИЙ КАМЧАТСКОГО КРАЯ

РЕШЕНИЕ

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

22.12.2021 № 1

г. Петропавловск-Камчатский,
ул. Пограничная, д. 19, каб. 400

Председатель комиссии	- Лебедева Светлана Валерьевна, заместитель Министра имущественных и земельных отношений Камчатского края
Заместитель председателя 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
Секретарь комиссии	- Лобановская Светлана Максимовна, консультант отдела земельных отношений Министерства имущественных и земельных отношений Камчатского края
Член комиссии	- Кукушкин Руслан Николаевич, помощник Уполномоченного при Губернаторе Камчатского края по защите прав предпринимателей

Присутствовали:

Представитель бюджетного учреждения, проводившего государственную кадастровую оценку, результаты определения которой оспариваются	- Капитонова Екатерина Георгиевна, ведущий специалист по определению кадастровой стоимости отдела государственной кадастровой оценки краевого государственного бюджетного учреждения «Камчатская государственная кадастровая оценка»
Лицо, осуществившее определение рыночной стоимости	- Шишкина Александра Николаевна, оценщик общества с ограниченной ответственностью «Агентство финансовых консультантов «Концепт»»
Представитель заявителя	- представитель по доверенности общества с ограниченной ответственностью «Дельта»
Дата подачи заявления	30.11.2021
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):	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:	решение об отклонении заявления об оспаривании
Результаты голосования с указанием фамилий, имен и	Принять решение об определении кадастровой стоимости объекта

отчеств (последнее - при наличии) членов комиссии, принявших участие в голосовании:	недвижимости в размере его рыночной стоимости - 93 690 000,00 руб. (девяносто три миллиона шестьсот девяносто тысяч рублей 00 коп.), на дату определения его кадастровой стоимости - на 01.01.2020: Лебедева С.В. - «против»; Кукушкин Р.Н. – «против»; Козлова Ольга Александровна – «против» - единогласно.

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):

Оценщик в расчетах допустил 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 51 529,50 руб. (строка 4.4 таблицы XII-1 на стр. 46), и на непредвиденные расходы в размере 452 822,25 руб. (строка 4.7 таблицы XII-1 на стр. 46).

Ставка налога на имущество принята в размере 1 873 800 руб. (строка 4.1 таблицы XII-1 на стр. 46), между тем, собственником представлены данные о фактическом налоге на имущество с учетом льготы – в размере 1 216 172 руб. (справка на стр. 82).

Согласно данным технического паспорта (на 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.

По техническому паспорту на 2 этаже торговая площадь составляет 431 кв. м, подсобная площадь составляет 197,7 кв. м, прочая – 126,8 кв. м (на стр. 63).

К расчету оценщик использовал арендопригодную площадь 2 927,48 кв. м (на стр. 43), указанную в справке заказчиком (на стр. 82), в том числе площадь второго этажа - 431 кв. м (стр. 79-80).

При этом оценщик не приводит данных – сколько составляет площадь различного назначения (торгового или вспомогательного) в разбивке по этажам.

Оценщик рассчитывает 5 видов арендных ставок для различного типа

арендной площади (на стр. 93).

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.

Полученная арендная ставка должна быть умножена на площадь соответствующего типа и этажа. Но оценщик находит среднюю арендную ставку, занижая потенциальный валовой доход, существенно занижает рыночную стоимость здания, вводя тем самым в заблуждение пользователя отчета.

Выявленные обстоятельства противоречат требованиям статьи 11, п. 5 ФСО № 3.

Председатель комиссии _____ С.В. Лебедева
(подпись)