



**МИНИСТЕРСТВО ИМУЩЕСТВЕННЫХ И ЗЕМЕЛЬНЫХ
ОТНОШЕНИЙ КАМЧАТСКОГО КРАЯ**

ПРОТОКОЛ

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

12.01.2022 16:00

№ 2

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

- | | |
|-----------------------|--|
| Председатель комиссии | - Шалагинова Мария Юрьевна, начальник отдела правового обеспечения - заместитель Министра имущественных и земельных отношений Камчатского края |
| Заместитель комиссии | председателя - 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 | - Луговенко Мария Александровна, главный специалист Министерства имущественных и земельных отношений Камчатского края |
| Член комиссии | - Кондратов Виталий Викторович, руководитель отдела «Экспертиза» Союза «Торгово-Промышленная палата Камчатского края» |

Присутствовали:

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

Лицо, осуществившее определение рыночной стоимости - Борисов Игорь Владимирович, оценщик общества с ограниченной ответственностью «Камчатский центр независимой оценки» (в режиме ВКС)

Представитель заявителя - представитель по доверенности Дрозда Сергея Витальевича

Повестка дня:

1. О рассмотрении заявления общества с ограниченной ответственностью «Металл-Арма» (место нахождения: Камчатский край, г. Петропавловск-Камчатский, ул. Вулканная, д. 29, ОГРН 1024101034418, ИНН 410100083022), поступившего 10.12.2021 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 23 269 062,00 руб. (двадцать три миллиона двести шестьдесят девять тысяч шестьдесят два рубля 00 коп.), на дату определения его кадастровой стоимости - на 15.01.2021.

Рыночная стоимость ниже кадастровой стоимости на 59,68 %.

Председательствующая открыла заседание, 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.

2. ВЫСТУПИЛИ:

Шалагинова М.Ю., Кондратов В.В., Козлова О.А. - содержание отчета об оценке рыночной стоимости не соответствует требованиям статьи 20 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (далее - 135-ФЗ), требованиям к составлению и (или) содержанию отчета об оценке и (или) требованиям к информации, используемой в отчете об оценке, и (или) требованиям к проведению оценки недвижимости, установленным федеральными стандартами оценки (далее - ФСО) в связи со следующим:

1. В нарушении п.5 ФСО № 3 таблица 20 на стр. 79 отчета содержит информацию о строительном объеме (по техническому паспорту) Литеры А2, при этом единица измерения для расчета по аналогу принимается за площадь (руб./кв.м.). При этом для Литеры А принята единица измерения руб./куб. м., а для Литеры А1 принята единица руб./10 куб. м.

2. В нарушении п.5 ФСО № 3 расчет затрат на строительство в таблице 21 на стр. 84 отчета содержит сведения только о строительном объеме объекта. Стоимость затрат на замещение 1 251 256 руб. не соответствует расчетам: 23 743 (руб./кв.м) * 250 куб.м = 5 935 665 руб.

3. В нарушение п. 8 ФСО № 1 и п 5 ФСО № 1 на стр. 51 отчета дата публикации объявления произведена после даты оценки и не подтверждена оценщиком.

В качестве подтверждения размера площадей на стр. 52 отчета представлено описание «дополнительных изысканий по данному аналогу». В результате площадь улучшений увеличилась и составила 3 885 кв. м. (стр. 57 Отчета). В сравнении с предыдущими данными – 3750 кв. м. Однако, в тексте объявления

на стр. 51-52 не указана точная дата публикации объявления. В соответствии с п. 5 ФСО № 1 «Информация о событиях, произошедших после даты оценки, может быть использована для определения стоимости объекта оценки только для подтверждения тенденций, сложившихся на дату оценки, в том случае, когда такая информация соответствует сложившимся ожиданиям рынка на дату оценки».

ПОЯСНЕНИЯ

Щербаков А.Н., Борисов И.В.:

1. В данной строке указаны конкретные параметры для каждого конкретного объекта аналога, которые были взяты из справочника Ко-Инвест. Последняя строка показывает строительную стоимость в руб. за указанную единицу, предпоследняя строка показывает параметр объекта аналога, т. е. величина 15 027 за единицу в размере - это восстановленная стоимость по справочнику Ко-Инвест.

По справочнику Ко-Инвест для каждого объекта берутся свои значения, для одного объекта руб./куб. м., для другого объекта руб./ кв. м. В таблице должны быть указаны сведения, которые участвуют в расчете. Величина 250 кв. м. это описательная характеристика.

2. Расчет стоимости затрат на строительство был посчитан путем умножения 23 743 (руб./кв.м.) на площадь здания Литера А2 52,7 кв. м., взятую из Технического паспорта (стр. 123 отчета). Данное замечание не может быть существенным, так как не влияет на конечную стоимость объекта.

3. На стр. 50 по аналогу предложение № 2 дата создания объявления октябрь 2019 года. Дальше оценщик ищет информацию, так как на прошлом заседании Комиссии был задан вопрос по объявлению, которое искали в сети Интернет, и для подтверждения площади приложили объявление от 07.10.2021. Данные объявления оценщик посмотрел и проверил информацию дополнительно на Публичной кадастровой карте.

Любая информация, указанная в отчете, должна быть подтверждена любыми доступными способами. Величина 3 750 кв. м в отчете не подтверждается. Материалами более свежего объявления от 07.10.2021 года подтверждена информация Публичной кадастровой карты, что в свою очередь, ФСО не запрещено. В отчете можно указывать данные, которые были выявлены позже даты оценки, для подтверждения тенденции на рынке. Остальные данные в расчете применяется из объявления 2019 года, а не объявления 2021 года.

ГОЛОСОВАЛИ:

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

Шалагинова М.Ю. - «против»;

Кондратов В.В. - «за»;

Козлова О. А. - «за».

РЕШИЛИ:

Принять решение об определении кадастровой стоимости земельного участка с кадастровым номером 41:01:0010114:43 в размере его рыночной стоимости, определенной в соответствии с отчетом об оценке рыночной стоимости от 25.10.2021 № 505/21 в размере 23 269 062,00 руб. на дату определения его кадастровой стоимости - на 15.01.2020.

Председательствующая объявила заседание закрытым.

Председатель комиссии



(подпись)

М.Ю. Шалагинова

Секретарь



(подпись)

М.А. Луговенко