МИНИСТЕРСТВО ИМУЩЕСТВЕННЫХ И ЗЕМЕЛЬНЫХ ОТНОШЕНИЙ КАМЧАТСКОГО КРАЯ

ПРОТОКОЛ

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

20.04.2022 время 15:45 №4

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

Председатель комиссии	- Шалагинова Мария Юрьевна, заместитель Министра - начальник отдела правового обеспечения Министерства 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	- Луговенко Мария Александровна, главный специалист Министерства имущественных и земельных отношений Камчатского края
Член комиссии	- Червяков Виктор Михайлович, исполнительный директор Ассоциации «Совет муниципальных образований Камчатского края»

Присутствовали:

Лицо, осуществившее определение рыночной стоимости	- Майборода Михаил Владимирович, оценщик 1 категории общества с ограниченной ответственностью «Агентство финансовых консультантов «Концепт»»
Представитель общества с ограниченной ответственностью «Агентство финансовых консультантов «Концепт»»	- Шишкина Александра Николаевна, оценщик общества с ограниченной ответственностью «Агентство финансовых консультантов «Концепт»»

Повестка дня:

О рассмотрении заявления общества с ограниченной ответственность «Старкам-Авто», поступившего 24.03.2022 в комиссию по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости в Камчатском крае, об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости земельного участка:

кадастровый номер 41:01:0010113:3771;

местоположение/адрес: край Камчатский, г. Петропавловск-Камчатский, ш. Северо-Восточное, д. 41;

категория земель: земли населенных пунктов;

вид разрешенного использования: земельные участки производственно-технических баз для хранения, изготовления материалов различного профиля;

площадь: 4 651 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 определена по состоянию на 02.06.2020 краевым государственным бюджетным учреждением «Камчатская государственная кадастровая оценка» (далее – Учреждение) в размере 10 142 249,66 руб. и утверждена на основании Акта об определении кадастровой стоимости от 08.04.2021 № АОКС-41/2021/000118.

В отчете об оценке рыночной стоимости от 22.03.2022 № 3610-22, подготовленном оценщиком 1 категории общества с ограниченной ответственностью «Агентство финансовых консультантов «Концепт»» Майбородой Михаилом Владимировичем, являющимся членом саморегулируемой организации оценщиков Ассоциация «Русское общество оценщиков», что подтверждено свидетельством о членстве в саморегулируемой организации № 0002376, выданном 22.07.2020, определена рыночная стоимость объекта недвижимости в размере 3 900 000 руб. (три миллиона девятьсот тысяч рублей 00 коп.) на дату определения его кадастровой стоимости - на 02.06.2020.

Рыночная стоимость ниже кадастровой стоимости на 61,55 %.

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.

1. ВЫСТУПИЛИ:

Шалагинова М.Ю. Козлова О.А. - содержание отчета об оценке рыночной стоимости не соответствует требованиям Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (далее – Закон об оценке), 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 нарушение ст.11 Закона об оценке, п.5 ФСО 3:

- в таблице XIII-3 (стр.32-33 отчета) приведен расчет стоимости объекта оценки. После проведения корректировок цен аналогов оценщик присваивает вес каждому из аналогов в зависимости от суммы внесенных корректировок.

Наибольший вес оценщик присваивает аналогу № 2 (земельный участок на ул. Ватутина, 1, площадью 1414 кв. м.), как наиболее близкому по своим характеристикам к объекту оценки. При этом, стоимость аналога № 2 после корректировок снизилась на 46% (488,07 руб.).

Расхождение между первоначальной и скорректированной стоимостью у других аналогов составляет:

- аналог № 1: 16,39%;
- аналог № 3: 5,58%;
- аналог № 4: 1,72%.

Присвоив максимальный вес аналогу № 2 с меньшей стоимостью, оценщик занизил стоимость объекта оценки.

- на стр. 24 таблице XII-1 у объекта аналога № 4 в информации о виде права указано, что земельный участок с кадастровым номером 41:01:0010126:2582 находится в краткосрочной аренде. Однако, согласно выписке из Единого государственного реестра недвижимости следует, что данный земельный участок находится в долгосрочной аренде.

- на стр. 15 отчета ошибочно указывается, что текущее использование объекта оценки – «для эксплуатации здания логистического центра».

Согласно выписке из Единого государственного реестра недвижимости от 20.10.2021 на оцениваемом объекте – земельном участке расположен объект недвижимости с кадастровым номером 41:01:0010113:3272 с наименованием «здание склада».

- в отчете об оценке на странице 14 указано, что на оцениваемом земельном участке расположено здание Склада, приведенные фотографии подтверждают

данный факт (стр. 15 отчета), что подтверждает наличие инженерной инфраструктуры (коммуникаций), обеспечивающим фактическое использование земельного участка с учетом наиболее эффективного использования (стр. 28 отчета).

Однако в расчетной таблице XIII-3 на стр. 32-33 обеспечение объекта инженерными коммуникациями до границ земельного участка у объекта оценки не учитываются, а к аналогам № 4, 5, находящимся в равных условиях с объектом оценки в части обеспеченности инженерной инфраструктурой, применяется понижающая корректировка.

Согласно п. 20 ФСО № 7 расчет стоимости земельного участка осуществляется без стоимости расположенного на нем здания. Оценщик при идентификации объекта оценки исключил обеспеченность земельного участка инженерными коммуникациями, что привело к существенному занижению удельного показателя стоимости аналогов № 4, № 5 в таблице XIII-3, при этом, не откорректирован удельный показатель аналогов № 1, №2, №3 на обеспечение инженерными коммуникациями.

Таким образом, оценщиком в таблице XIII-3 неверно идентифицирован объект оценки и не корректна учтена корректировка на обеспечение инженерными коммуникациями до границ земельного участка. Указанное нарушение вводит в заблуждение пользователя Отчета и существенно влияет на итоговой стоимость.

ПОЯСНЕНИЯ:

Майборода М.В., Шишкина А.Н:

1. Корректировка высчитывается при помощи формул в процентном соотношении. В формулы вводятся различные корректировки, в связи с чем очень похожий аналог по определенным признакам может очень отличаться по итогу применения корректировок. На разницу в стоимости влияет и вид оцениваемого права. Собственность всегда будет стоить дороже, чем право аренды. Большой разброс цен у объектов аналогов объясняется неактивным рынком недвижимости.

2. По информации продавца выяснилось, что в объявлении продается право субаренды. АО «Корпорация развития Дальнего Востока и Арктики» не может выступать продавцом права аренды, так как не имеет на то полномочий. В этом случае резидент «ТОР» ООО «Гермес» вправе продавать свое право субаренды.

2. ГОЛОСОВАЛИ:

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

Шалагинова Мария Юрьевна – «против»;

Червяков Виктор Михайлович – «против»;

Козлова Ольга Александровна – «за».

3. РЕШИЛИ:

Принять решение об отклонении заявления об оспаривании кадастровой стоимости земельного участка с кадастровым номером 41:01:0010113:3771 и ее определения в размере рыночной стоимости в соответствии с отчетом об оценке рыночной стоимости от 22.03.2022 № 3610-22 в размере 3 900 000 рублей (трех миллионов девятьсот тысяч рублей 00 коп.) на дату определения его кадастровой стоимости - на 02.06.2020.

Председательствующая объявила заседание закрытым.

Председатель комиссии _____ (подпись) М.Ю. Шалагинова

Секретарь _____ (подпись) М.А. Луговенко