МИНИСТЕРСТВО ИМУЩЕСТВЕННЫХ И ЗЕМЕЛЬНЫХ ОТНОШЕНИЙ КАМЧАТСКОГО КРАЯ

РЕШЕНИЕ

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

20.04.2022, время 16:40 № 5

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:

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 телефонного звонка)
Дата подачи заявления	17.03.2022
Заявитель	Общество с ограниченной ответственностью «Камчатбытцентр» (место нахождения: Камчатский край, г. Петропавловск-Камчатский, ул. Максутова, д. 42)
Кадастровый номер объекта недвижимости кадастровый номер объекта недвижимости, его место нахождения и адрес (последнее - при наличии):	41:01:0010123:2565, расположен по адресу (местоположение: Камчатский край, г Петропавловск-Камчатский, ул. Максутова, д. 42
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 отчеств (последнее - при наличии) членов комиссии, принявших участие в	Принять решение об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости в размере его рыночной стоимости – 14 300 000 руб. (четырнадцать миллионов триста тысяч рублей 00 коп.) на дату определения его

голосовании:	кадастровой стоимости - на 01.01.2020: Шалагинова Мария Юрьевна - «против»; Козлова Ольга Александровна – «против»; Червяков Виктор Михайлович – «против» - единогласно.
Информация о самоотводе или отводе члена комиссии при голосовании (причины, решение об отводе члена комиссии (результаты голосования об отводе члена комиссии) (в случае если было принято решение о самоотводе или об отводе члена комиссии):	Не заявлено

Выявленные комиссией нарушения требований статьи 11 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (далее – Закон об оценке) 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):

1. В нарушение ст. 20 Закона об оценке, п. 11д ФСО 7, п. 3 ФСО 5:

При неудовлетворительном состоянии объекта оценки хорошее состояние отделки является противоречием.

Фото объекта представлено на стр. 23-24. Приведенные фотографии свидетельствуют о хорошем состоянии помещений.

Отличие состояния «среднего» от «хорошего» в отчете не приведено. Из описания следует, что состояние отделки здания лучше («хорошее»), чем у оцениваемых помещений («среднее»).

Приведенные в отчете на стр. 28 фотографии второй части здания (кукольный театр) противоречат данному утверждению.

На стр.29 отчета оценщик указывает, что «большая часть здания» в неудовлетворительном состоянии.

Из приведенных фотоматериалов следует, что состояние оцениваемых помещений существенно отличается от второй части здания – кукольного театра, но состояние второй части здания не должно влиять на оцениваемые помещения.

Описание объекта оценки в таблице 2 на стр.17-18 содержит следующие сведения о физическом состоянии объекта оценки, утверждению о

неудовлетворительном состоянии здания.

На стр. 61, таблицы 6 оценщик приводит соотношение строительного объема здания и оцениваемых помещений, которое противоречит утверждению, что большая часть здания в неудовлетворительном состоянии.

4371/8554 * 100 = 51% - т.е. оцениваемые помещения больше, чем вторая часть здания (кукольный театр), даже с учетом неверного исчисления строительного объема.

- оценщик, присваивая конструктивным элементам объекта оценки физический износ в размере от 75 до 90%, существенно занижает рыночную стоимость.

Для расчета рыночной стоимости нежилых помещений оценщик рассчитывает стоимость здания, в котором расположены помещения.

Для учета физического износа в отчете также рассчитывается физический износ всего здания.

Здание (литера А) состоит из двух частей – оцениваемых помещений (в хорошем состоянии) и кукольного театра (требуют ремонта).

Рассчитывая общий износ, оценщик распространяет неудовлетворительное состояние помещений театра на оцениваемые помещения, находящиеся в хорошем состоянии (согласно данным фото- материалов).

На стр. 62 в таблице 62 приведен расчет износа, согласно которому, нежилые помещения, состояние которых оценщик описывает как «среднее» (стр. 20, таблица 4), имеют износ в 79,5%, что говорит об их аварийном состоянии (80% износ), что очевидно не соответствует действительности.

В таблице 8 (стр.62) оценщик приводит определение поэлементного износа помещений, из которой следует, что износ отдельных элементов достигает 90%. В состав элементов здания включено печное отопление, при этом объект оценки имеет централизованное отопление.

Согласно приведенной в таблице 9 (стр. 63) шкале физического износа 90% соответствуют состоянию «конструктивные элементы находятся в разрушенном состоянии».

Согласно данным оценщика фундаменты, коммуникации, электроосвещение объекта оценки – в разрушенном состоянии, стены, перегородки, крыша, полы – в аварийном состоянии, что не подтверждается приложенными в отчете фотографиями объекта и противоречит данным таблицы 2 отчета (стр.17-18), согласно которой в отношении санитарно- и э/технический работ дефекты не выявлены.

Необоснованно завышенный физический износ привел к существенному занижению рыночной стоимости объекта оценки.

Председатель 27.04.2022 (дата подписания) _____ (подпись) М.Ю. Шалагинова

Секретарь _____ (подпись) М.А. Луговенко