МИНИСТЕРСТВО ИМУЩЕСТВЕННЫХ И ЗЕМЕЛЬНЫХ ОТНОШЕНИЙ КАМЧАТСКОГО КРАЯ

РЕШЕНИЕ

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

29.06.2022, время 15:30 № 6

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	- 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:

Лицо, осуществившее определение рыночной стоимости	- Шишкина Александра Николаевна, оценщик общества с ограниченной ответственностью «Агентство финансовых консультантов «Концепт»»
Директор ООО «КРЭКС»	- Ельцин Константин Анатольевич

Юрист ООО «КРЭКС»	- Дука Александр Николаевич
Дата подачи заявления	08.06.2022
Заявитель	Общество с ограниченной ответственностью «КРЭКС» (место нахождения: Камчатский край, г. Петропавловск-Камчатский, ул. Высотная, д. 3)
Кадастровый номер объекта недвижимости кадастровый номер объекта недвижимости, его место нахождения и адрес (последнее - при наличии):	41:01:0010123:233, расположен по адресу (местоположение): Камчатский край, г. Петропавловск-Камчатский, ул. Высотная, д. 5
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 голосовании:	Принять решение об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости в размере его рыночной стоимости – 2 900 000 руб. (два миллиона девятьсот тысяч рублей 00 коп.) на дату определения его кадастровой стоимости - на 01.01.2020: Лебедева Светлана Валерьевна – «против»; Кондратов Виталий Викторович – «против»; Червяков Виктор Михайлович – «против» - единогласно.
Информация о самоотводе или отводе члена комиссии при голосовании	Не заявлено

(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):

Выявленные комиссией нарушения требований статьи 11 Федерального закона №135 - ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» 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):

- выявлен факт, который повлиял бы на величину кадастровой стоимости (объект снесен, остался только фундамент). На стр.14 отчета приведено описание, к отчету приложена копия Протокола (Приложение 1, стр.42 отчета): «От зарегистрированного задания **остался только фундамент** (В соответствии с Протоколом общего внеочередного собрания учредителей ООО «КРЭКС» от 14.05.2003 г. Здание снесено, фундамент законсервирован). На дату осмотра на месте фундамента распложено некапитальное временное сооружение, выполненное из 20футовых контейнеров.». В рамках государственной кадастровой оценки объект оценки оценивался как существующее и действующее здание. Документального подтверждения о консервации фундамента в отчете не представлено.

- согласно заданию на оценку, объектом оценки выступает «Объект капитального строительства: здание административное двухэтажное, инв. №8607 литер Б, этажность 2, назначение: нежилое здание, площадь 402,50 кв. м.» (стр. 4. отчета). При этом далее по тексту отчета объектом оценки выступает фундамент.

В разделе XIII отчета «Анализ наиболее эффективного использования» (стр. 30) оценщик приходит к следующему выводу: «Фактическое использование объекта оценки не используется, т.к. остался только фундамент.».

Однако согласно описанию, приведенному на стр. 16 отчета, фундамент используется, на нем располагается некапитальное временное сооружение. В данном сооружении осуществляется торговая деятельность. Данное некапитальное временное сооружение используется как минимум с 2017 года, что подтверждают приведенные в отчете фотоснимки из отчета № 1176-17 от 27.03.2017 г.

- при обосновании выбора подходов и методов для расчета стоимости объекта оценки, приведенного на стр. 31 отчета, оценщик анализирует применимость подходов не для объекта оценки, а для его элемента (фундамента).

- в таблице XIV-2 «Расчет затрат на замещение объекта оценки» (стр. 35) расчет проведен в отношении одного конструктивного элемента объекта

оценки – фундамента. В то время, как метод сравнительной единицы, используемый оценщиком (стр. 31 отчета), предполагает расчет полной стоимости воспроизводства или замещения на основе стоимости строительства сравнительной единицы аналогичного здания (объект оценки по Заданию на оценку).

- объект-аналог № 1 (ОЗ.08.000.0036) не является аналогом, сопоставимым с оцениваемым зданием (стр. 31-32, отчета Таблица XIV-1): объекта аналог имеет строительный объем – 3 300 куб. м. и 2 этажа, однако объект оценки имеет строительный объекта 1 988 куб. м. и 1 этаж. При этом, внося корректировку на объем, оценщик присваивает объектам-аналогам одинаковые веса, хотя объект-аналог № 1 имеет больше отличии от оцениваемого (стр. 35, отчета Таблица XIV-2).

- в таблице XI-1 на стр. 15 указано, что состояние бетонно-ленточного фундамента неудовлетворительное. На стр.16 отчета приведены снимки местонахождения фундамента, но оценить его состояние не представляется возможным, т.к. согласно данным фотоматериалов, на нем располагается объект некапитального строительства, т.е. фундамент недоступен осмотру. Далее со ссылкой на конспект лекции Ю.В. Бейлензона определяется физический износ равный среднему значению интервала 41-60%, соответствующий определенному оценщиком неудовлетворительному состоянию.

- анализ соответствия состояния фундамента объекта оценки описанным в конспекте лекции признакам фундамента, находящегося в неудовлетворительном состоянии оценщиком не приведен. Документы, подтверждающие износ фундамента, в отчете не представлены.

Определенная величина износа, равная 50% в дальнейшем применяется в расчетах стоимости объекта оценки (таблица XIV-3, стр.38-39 отчета).

- согласно приложенному к отчету технического паспорта (Приложение 1, стр. 46-58 отчета) высота 1 этажа составляет 3,25 м, а 2 этажа 2,60 м (средняя высота 2,92 м.).

Согласно поэтажному плану высота поз.3 первого этажа, составляет 6,10 м.

В рамках затратного подхода на стр. 34 при расчете корректировок на разницу в высоте этажей, оценщик использует некорректные данные о высоте этажей объекта оценки (3,18 м.).

Председатель 29.06.2022 (дата подписания) _____ (подпись) С.В. Лебедева

Секретарь _____ (подпись) М.А. Луговенко