



МИНИСТЕРСТВО ИМУЩЕСТВЕННЫХ И ЗЕМЕЛЬНЫХ ОТНОШЕНИЙ КАМЧАТСКОГО КРАЯ

РЕШЕНИЕ

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

24.07.2020

№ 2

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
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 | - Лобановская Светлана Максимовна,
консультант отдела земельных отношений
Министерства имущественных и
земельных отношений Камчатского края |
| Член комиссии | - Кондратов Виталий Викторович,
руководитель отдела «Экспертиза» союза
Торгово-Промышленная палата
Камчатского края |

Член комиссии	- Распутина Екатерина Игоревна, председатель Камчатского регионального отделения Общероссийской общественной организации малого и среднего предпринимательства «Опора России»
Присутствовали:	
Лицо, осуществившее определение рыночной стоимости	- Акимов Иван Анатольевич, оценщик 1-ой категории общества с ограниченной ответственностью «Агентство финансовых консультантов «Концепт»»
Представитель бюджетного учреждения, осуществившего определение кадастровой стоимости	- Вацилко Александр Павлович, руководитель краевого государственного бюджетного учреждения «Камчатская государственная кадастровая оценка»
Представитель бюджетного учреждения, осуществившего определение кадастровой стоимости	- Капитонова Екатерина Георгиевна, ведущий специалист по определению кадастровой стоимости краевого государственного бюджетного учреждения «Камчатская государственная кадастровая оценка»
Представитель заявителя	- представитель по доверенности общества с ограниченной ответственностью «Тополовый парк»
Заявитель	общество с ограниченной ответственностью «Тополовый парк» (место нахождения: Камчатский край, Елизовский район, территория ТРК «Зеленовские озерки», ОГРН 1164101053137)
Кадастровый номер объекта недвижимости кадастровый номер объекта недвижимости, его место нахождения и адрес (последнее - при наличии):	41:05:0101012:1524, расположенного по адресу (местоположение): Российская Федерация, Камчатский край, Елизовский район, Елизовское лесничество, квартал 77 части выделов 3, 11 Паратунского участкового лесничества
Основание подачи заявления об	статья 22 Федерального закона от 03.07.2016 № 237-ФЗ «О государственной

оспаривании:

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:

Отклонить заявление об оспаривании кадастровой стоимости земельного участка с кадастровым номером 41:05:0101012:1524

Результаты голосования с указанием фамилий, имен и отчеств (последнее - при наличии) членов комиссии, принявших участие в голосовании:

за отклонение заявления:
Шалагинова Мария Юрьевна - «за»;
Козлова Ольга Александровна - «за»;
Кондратов Виталий Викторович - «за»;
Распутина Екатерина Игоревна - «за».
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 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):

1. На стр. 18, 19 в разделе XII «Точное описание объекта оценки с приведением ссылок на документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки» подразделе «D. Сведения о физических свойствах земельных участков 1. Количественные и качественные характеристики земельного участка 41:05:0101012:1520. Количественные и качественные характеристики земельного участка 41:05:0101012:1524» в «топографии местности» указано: рельеф участка с

незначительными перепадами по высоте. Ссылки на документ, устанавливающий или подтверждающий характеристику нет. Согласно сведениям на стр. 12 в разделе VIII абз. 3 сказано, что «осмотр объекта оценки не проводился. Количественные и качественные характеристики объекта оценки принимаются в соответствии с предоставленными Заказчиком документами». Таким образом, отчет не соответствует пункту 11 «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденного приказом Минэкономразвития Российской Федерации от 20.05.2015 № 299 (далее – ФСО № 3).

2. Оценщиком выбран сравнительный подход. В отчете об оценке рыночной стоимости от 21.05.2020 № 2787-20/1 на стр. 23-28 указаны девятнадцать объектов-аналогов, из них только один имеет предполагаемое использование «рекреационная деятельность», вместе с тем из устных пояснений оценщика - не один из объектов-аналогов, применяемых для расчетов, не имеет назначения «рекреационная деятельность», в последующем сведения об объекте № 9 были уточнены по телефону, данные в отчете не актуализированы, что не соответствует абз. 3 статьи 11 135-ФЗ.

3. На стр. 29 абз. 1 сказано, что «ближайшие по площади и/или местоположению аналоги объекту оценки из таблицы XIII-1: №1,16-19». Однако имеются аналоги более близкие по площади и/или местоположению чем аналог № 1, например:

- для земельного участка 41:05:0101012:1520 площадью 14,125 га ближе по площади аналог № 12 с площадью участка 6,09 га, для земельного участка 41:05:0101012:1524 площадью 25,6 га ближе по площади аналог № 4 с площадью участка 26,65 га чем аналог под № 1, у которого площадь 3 га;

- по местоположению к объектам оценки ближе аналог № 9, расположенный в 58 км от города, находится в Паратунской курортной зоне, и аналог № 6, расположенный в п. Вулканный.

Аналог № 1 не подходит ни по площади, ни по местоположению.

Указанные обстоятельства являются противоречием подпункта «б» пункта 22 ФСО «Оценка недвижимости», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611 (ФСО № 7)» (далее – ФСО № 7).

4. В отчете в целях определения размера корректировки на функциональное назначение и категорию земельного участка используется таблица № 14 (стр. 34). Однако в этой таблице нет объекта оценки с видом разрешенного использования 8, определенного на стр. 33 в таб. 13 – вид разрешенного использования для объектов рекреационного назначения. В связи с чем данные показатели во всех таблицах отчета под сомнением (стр. 39, 48, 55, 62, 87), что свидетельствует о несоответствии отчета абз. 3 статьи 11 135-ФЗ.

5. На стр. 39 в таблице сумма корректировки инженерно-геологических условий у объекта-аналога № 1 равна - 19,35%. Вместе с тем, в отчете отсутствует информация как получен данный показатель, что препятствует

пользователю отчета понять логику процесса является несоответствием подпункту «и» пункта 8 ФСО № 3.

6. На стр. 44, 59, 61 данный показатель равен 18,03%, рассчитан по Справочнику оценщика недвижимости - 2017 по среднему значению 1,22. При расчете по минимальному значению 1,15 будет равен 13,04%, что отражено на стр. 82. При расчете по максимальному значению 1,29 показатель будет равен 22,5%. По справочнику корректировок этот показатель составляет -3% (стр.57). Это препятствует пользователю отчета понять логику процесса является несоответствием подпункту «и» пункта 8 ФСО № 3.

7. Объекты-аналоги 9 и 16 являются одним и тем же земельным участком, содержат информацию об одном и том же объявлении, но с разным «Предполагаемым использованием», что не соответствует абз. 3 статьи 11 135-ФЗ, абз. 3 пункта 5 ФСО № 3.

8. Объекты-аналоги 6 и 17 имеют один номер объявления, что не соответствует абз. 3 статьи 11 135-ФЗ, абз. 3 пункта 5 ФСО № 3.

9. Не все ссылки, указанные в отчете актуальны, не по всем объектам-аналогам имеются в отчете скрин-шоты, что противоречит пункту 3, абз. 2 пункта 5, пункту 11 ФСО № 3.

10. В отчете не содержится обоснования, почему объекты-аналоги 1-15, 17-18 в последующих расчетах не применяются, что не соответствует подпункту «и» пункта 8 ФСО № 3, подпункта «в» пункта 22 ФСО № 7.

11. Корректировка по условиям рынка в разделе 11 таблицы XIV-4 проводится, а указание на источник данных о наличии коммуникаций на объектах-аналогах отсутствует, что противоречит пункту 3, абз. 2 пункта 5, пункту 11 ФСО № 3.

12. По данным справочника Лейфера Л.А. на стр. 63 использование корректирующего коэффициента больше по назначению, чем на 30 % указывает о существенном различии объекта оценки и аналогов и свидетельствует, что использование таких аналогов не рекомендуется. Вместе с тем, согласно строке 5 страницы 84 отчета применяется понижающая корректировка 75-83 %, что свидетельствует о том, что в отчете в качестве объектов-аналогов используются объекты несопоставимые по ценообразующим факторам с объектом оценки, что не соответствует подпункту «б» пункта 22 ФСО № 7.

13. Неоднократно оценщик Акимов И.А. в устных разъяснениях и отчете на стр. 22, 31, 32 указывает на депрессивность рынка, вместе с тем на стр. 82, 84, 87 применяет корректировку для активного рынка, что не соответствует абз. 3 статьи 11 135-ФЗ.

14. По данным справочника Лейфера Л.А. на стр. 99 для площадей, не входящих в диапазон нельзя экстраполировать, что приводит к искажению стоимости. Шкала графика «Корректировка на площадь» на стр. 89 отчета не содержит сведения значения площади выше 40000 кв. м, что свидетельствует о том, что применения к расчетам выбранных оценщиком объектов-аналогов не соответствует подпункту «б» пункта 22 ФСО № 7 (данные об объекте

оценки и объектах-аналогах несопоставимы).

Согласно таб. XIII-2 на стр. 30 объект-аналог № 1 расположен относительно автомагистрали на удалении, 300-1000 м. На стр. 39 корректировка данного показателя составляет 5% согласно расчету, приведенному на стр. 50 и 89. Для расчета используется неверное значение 1,05 (границит с магистралью (до 100 м)), а не 0,95. Наблюдается противоречие применяемых корректировок в строке 7 на стр. 82 и их обоснования на стр. 89. Обоснование приводится для корректировки 5 %, а в таблицах на стр. 82 используется 10,53 %. При этом на стр. 44, 46, 53, 54, 59, 61, 82, 84 указан размер корректировки 10,53%. На стр. 56 приводится расчет данной корректировки по таблице 33. Размер корректировки равен 10,53%.

На стр. 89 также приводится расчет данной корректировки по таблице 33, но размер корректировки равен 5%. Показатели корректировки отличаются, т.к. рассчитаны по разным формулам, что не соответствует абз. 3 статьи 11 135-ФЗ.

15. На стр. 89 рассчитывается коэффициент для объекта-аналога 5, а в расчетных таблицах аналог 5 отсутствует, что не соответствует абз. 3 статьи 11 135-ФЗ.

16. Объект оценки с кадастровым номером 41:05:0101012:1520 находится близко к дороге, что подтверждается Рис. 2 на стр. 18 отчета, информацией на стр. 16, при этом в таблице на стр. 83-84 применяется корректировка на расположение относительно автомагистрали и наличие свободного подъезда к участку, что не соответствует абз. 3 статьи 11 135-ФЗ.

17. На стр. 90 есть пояснения почему применяется нижняя граница корректировки по водоснабжению и водоотведению, но нет пояснения почему применяется нижняя граница по электроснабжению, что не соответствует подпункту «и» пункта 8 ФСО № 3.

18. На стр. 52 абз. 2 некорректно записана формула расчета корректировки на наличие коммуникаций: после значения 1,1 не закрыта скобка.

19. Абз. 3 пункта 5 ФСО № 3: на стр. 52, 54 в п. 5 таблицы при одинаковых видах разрешенного использования и категории земель у объектов-аналогов 1-4 и объекта-аналога 5 разные показатели: - 83% и -83,33%. Показатели объектов-аналогов 1-4 не соответствуют расчету на стр. 55.

Председатель

29.07.2020
(дата подписания)


(подпись)

М.Ю. Шалагинова

Секретарь


(подпись)

С.М. Лобановская