



## **МИНИСТЕРСТВО ИМУЩЕСТВЕННЫХ И ЗЕМЕЛЬНЫХ ОТНОШЕНИЙ КАМЧАТСКОГО КРАЯ**

### **РЕШЕНИЕ**

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

24.07.2020

№ 3

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

- |                         |  |
|-------------------------|--|
| Председатель комиссии   | - Шалагинова Мария Юрьевна,<br>заместитель Министра – начальник отдела<br>правового обеспечения Министерства<br>имущественных и земельных отношений<br>Камчатского края  |
| Заместитель<br>комиссии | председателя - Козлова Ольга Александровна,<br>заместитель начальника отдела<br>государственного земельного надзора,<br>геодезии и картографии, землеустройства<br>и мониторинга земель, кадастровой<br>оценки недвижимости и контроля<br>(надзора) в сфере саморегулируемых<br>организаций Управления Федеральной<br>службы государственной регистрации,<br>кадастра и картографии по Камчатскому<br>краю |
| Секретарь комиссии      | - Лобановская Светлана Максимовна,<br>консультант отдела земельных отношений<br>Министерства имущественных и<br>земельных отношений Камчатского края   |
| Член комиссии           | - Кондратов Виталий Викторович,<br>руководитель отдела «Экспертиза» союза<br>Торгово-Промышленная палата<br>Камчатского края   |

Член комиссии

- Распутина Екатерина Игоревна, председатель Камчатского регионального отделения Общероссийской общественной организации малого и среднего предпринимательства «Опора России»

Присутствовали:

Лицо,  
определение  
стоимости

осуществившее  
рыночной

- Акимов Иван Анатольевич, оценщик 1-ой категории общества с ограниченной ответственностью «Агентство финансовых консультантов «Концепт»»

Представитель  
учреждения,  
определение  
стоимости

бюджетного  
осуществившего  
кадастровой

- Ващилко Александр Павлович, руководитель краевого государственного бюджетного учреждения «Камчатская государственная кадастровая оценка»

Представитель  
учреждения,  
определение  
стоимости

бюджетного  
осуществившего  
кадастровой

- 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):

41:05:0101103:1069, расположенного по адресу (местоположение): Российская Федерация, Камчатский край, Елизовский район, п. Термальный

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: Отклонить заявление об оспаривании кадастровой стоимости земельного участка с кадастровым номером 41:05:0101103:1069

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. Абз. 2 пункта 5 ФСО № 3: на стр. 14 в разделе X «Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки» указана копия выписки из Единого государственного реестра недвижимости о характеристиках объекта



недвижимости № 99/2020/328978933 от 19.05.2020, не приложенная к отчету.

2. Абз. 2 пункта 5 ФСО № 3: на стр. 18 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 41:05:0101103:1069» сказано, что «топография местности - Рельеф участка с перепадами по высоте до 1-1,5 м, плотно заросший растительностью (деревья)». Вместе с тем на стр. 11 в разделе VIII «Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки (в том числе специальные)» в абз. 3 указано, что «осмотр объекта оценки не проводился. Количественные и качественные характеристики объекта оценки принимаются в соответствии с предоставленными Заказчиком документами». В отчете отсутствуют документы, подтверждающие рельеф участка с перепадами по высоте до 1-1,5 м, плотно заросший растительностью (деревья).

3. Абз. 3 статьи 11 135-ФЗ, абз. 3 пункта 5 ФСО № 3: на стр. 27 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:

- аналог под № 3: площадь участка 2.1 га (на 28 соток меньше оцениваемого) и местоположение п. Мирный в разы ближе к оцениваемому участку чем аналог под № 1, у которого площадь больше почти на 60 соток и местоположение г. Петропавловск-Камчатский;
- аналог под № 9: местоположение: 58 км от города, участок находится в Паратунской курортной зоне, и аналог № 6: местоположение: п. Вулканный, находятся ближе к оцениваемому участку, чем налог под номером 1;
- аналог под № 13: местоположение сопоставимо с местоположением аналога № 1 – 47 км, у аналога 1 – 46 км, однако разница в площади всего 1,5 сотки, а не 60 соток.

4. В разделе «Анализ рынка объектов оценки» в Таблице XIII-1 (стр. 21-26 Отчета) представлен список аналогов, предлагаемых к продаже за период 2016-2019 гг. В таблице предложений имеются задвоения аналогов с порядковыми номерами № 6 и № 17, а также № 9 и № 16, идентичные в характеристиках, но имеющие отличия в видах разрешенного использования. При этом указанные аналоги участвовали в итоговом расчете. Оценщиком нарушен п. 5 ФСО № 3 в части введения в заблуждение. Правила отбора, а также обоснования применения либо отказа от применения аналогов Оценщиком в Отчете не описаны в нарушение пп. «в» п. 22 ФСО № 7.

5. Абз. 3 статьи 11 135-ФЗ, абз. 3 пункта 5 ФСО № 3: на стр. 48 табл. 53. Для участков аналогов 1,3 выбран рельеф равнинный, при том, что в объявлениях информации о рельефе нет. Для объекта оценки выбран уклон более 15%, что соответствует перепаду рельефа более 15 м, при этом на стр. 18 «Топография местности» сказано, что рельеф участка с перепадами по высоте до 1-1,5 м.

6. Абз. 3 статьи 11 135-ФЗ, абз. 3 пункта 5 ФСО № 3: противоречие



сведения на стр. 38 в таблице в п. 6 «Наличие свободного подъезда к участку» у аналога № 1 корректировка 0,00%. На стр. 43 в таб. XIII-3 в п. 8 «Наличие свободного подъезда к участку» у аналога № 1 корректировка - 15,00%.

7. Абз. 3 статьи 11 135-ФЗ: на стр. 62 в таблице XIII-6 был сведен результат расчета корректировок, приведенных в таблицах XIII-3-5. При этом в таблицу не все показатели внесены в строку 3 гр. 3,4, строку 8 гр. 3,4,5.

8. Абз. 3 статьи 11 135-ФЗ, абз. 3 пункта 5 ФСО № 3: противоречие сведений на стр. 45 и стр. 80. При определении корректировки на функциональное назначение и категорию ЗУ по Справочнику оценщика недвижимости-2017 [Гл. IX, 5] на стр. 45 сказано: «Принята верхняя граница из диапазона, поскольку в условиях неразвитого рынка (см. стр.29) разница между стоимостью земельного участка под индустриальную застройку и офисно-торговую застройку минимальна (в т.ч. из-за невысоких затрат на перевод из одного назначения земельного участка (индустриальная) в другое (офисно-торговое))» и взят показатель 0,62, на стр. 80: «Принята верхняя граница из диапазона, поскольку в условиях неразвитого рынка (см. стр.29) разница между стоимостью земельного участка под индустриальную застройку и офисно-торговую застройку минимальна (в т.ч. из-за невысоких затрат на перевод из одного назначения земельного участка (индустриальная) в другое (офисно-торговое))» и взят показатель 0,37.

9. На стр. 49, 85 не корректно записана формула расчета корректировки на коммуникации: после значения 1,11 не закрыта скобка.

10. Абз. 3 статьи 11 135-ФЗ, абз. 3 пункта 5 ФСО № 3: Показатели корректировки на наличие свободного подъезда к участку на стр. 38 не соответствуют показателям на стр. 55, 43.

11. Неоднократно оценщик Акимов И.А. в устных разъяснениях и отчете на стр. 20,29,30 указывает на депрессивность рынка, вместе с тем в табл. 14 на стр. 81 применяет корректировку для активного рынка, что не соответствует абз. 3 статьи 11 135-ФЗ.

12. Абз. 3 статьи 11 135-ФЗ, абз. 3 пункта 5 ФСО № 3: в расчете корректировка на площадь составляет до 37,5 % (стр. 78), при этом в справочнике Лейфера Л.А. корректировка на площадь не превышает 24 % (справочник Лейфера Л.А. стр. 105).

13. 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 данным на странице 78 отчета к аналогам применяется понижающая корректировка 75%, 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.

14. Опечатка: стр. 85. D. Заключение о рыночной стоимости. Стоимость объекта оценки рассчитывается одним **походом** к оценке: сравнительным подходом.

15. Не открываются ссылки на объявления-аналоги и нет скриншотов в приложении на №№ 2, 3, 4, 5, 7, 8, 10, 11, 12, 13, 15, 16, 17. В приложении имеются скриншоты на объявления №№ 1, 6, 9, 18, 19. Согласно пункту 11 ФСО № 3 «В тексте отчета об оценке должны присутствовать ссылки на источники информации либо копии материалов и распечаток, используемых в отчете, позволяющие делать выводы об источнике получения соответствующей информации и дате ее подготовки. В случае, если информация при опубликовании на сайте в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" не обеспечена свободным доступом на дату проведения оценки или после даты проведения оценки либо в будущем возможно изменение этой информации или адреса страницы, на которой она опубликована, либо используется информация, опубликованная не в общедоступном печатном издании, то к отчету об оценке должны быть приложены копии соответствующих материалов».

16. Подпункт «и» пункта 8 ФСО № 3: на стр. 84-85 нет обоснования, почему применен минимальный показатель по электроснабжению, по водоснабжению и водоотведению пояснения есть.

17. Нет обоснования наличия коммуникаций на объектах-аналогах (стр. 78), что противоречит пункту 11 ФСО № 3.

Председатель

29.07.2020  
(дата подписания)

  
(подпись)

М.Ю. Шалагинова

Секретарь

  
(подпись)

С.М. Лобановская