МИНИСТЕРСТВО ИМУЩЕСТВЕННЫХ И ЗЕМЕЛЬНЫХ ОТНОШЕНИЙ КАМЧАТСКОГО КРАЯ

РЕШЕНИЕ

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

10.06.2021 № 2

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

Председатель комиссии	- Шалагинова Мария Юрьевна, начальник отдела правового обеспечения - заместитель Министра имущественных и земельных отношений Камчатского края
Секретарь комиссии	- Лобановская Светлана Максимовна, консультант отдела земельных отношений Министерства имущественных и земельных отношений Камчатского края
Член комиссии	- Кукушкин Руслан Николаевич, помощник Уполномоченного при Губернаторе Камчатского края по защите прав предпринимателей
Член комиссии	- Кондратов Виталий Викторович, руководитель отдела «Экспертиза» Союза «Торгово-Промышленная палата Камчатского края»
Член комиссии	- Мандрик Инга Эйнаровна, заместитель Министра экономического развития и торговли Камчатского края

Присутствовали:

Лицо, осуществившее определение рыночной стоимости	- Осокин Владимир Михайлович, оценщик 1-й категории, генеральный директор общества с ограниченной ответственностью «Агентство финансовых

	консультантов «Концепт»»
Лицо, осуществившее определение рыночной стоимости	- Акимов Иван Анатольевич, оценщик 1-й категории общества с ограниченной ответственностью «Агентство финансовых консультантов «Концепт»»
Представитель заявителя	- представитель по доверенности общества с ограниченной ответственностью «Тополовый парк»
Дата подачи заявления	27.04.2021
Заявитель	общество с ограниченной ответственностью «Тополовый парк» (место нахождения: Камчатский край, р-н Елизовский, ОГРН 1164101053137)
Кадастровый номер объекта недвижимости кадастровый номер объекта недвижимости, его место нахождения и адрес (последнее - при наличии):	41:05:0101103:1190, расположен по адресу (местоположение): Российская Федерация, Камчатский край, Елизовский м.р-н, 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
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 - 840 000,00 руб. (восемьсот сорок тысяч рублей 00 копеек), на дату определения кадастровой стоимости - на 01.01.2020:

	Шалагинова Мария Юрьевна - «против»; Мандрик Инга Эйнаровна - «против»; Кукушкин Руслан Николаевич - «против»; Кондратов Виталий Викторович - «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 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 титульном листе отчета об оценке рыночной стоимости указан номер отчета № 3112/3-21, в колонтитуле отчета указан № 3112/2-21.
2. В противоречие п. 6 ФСО 1, п. 25 ФСО 7 не обоснован выбор метода оценки.
3. В противоречие п. 5 ФСО 3, ст. 11 135-ФЗ на стр. 36 в строке 7 «Расположение относительно автомагистралей (красная линия)» таблицы XIV-3 указано, что объект оценки расположен вдали от магистральной дороги и применены соответствующие коэффициенты корректировок к объектам-аналогам. Объекты-аналоги также не имеют выхода к магистральной автодороге. В отношении объектов-аналогов 9 и 16 в отчете указано «объект имеет выход на магистральную дорогу». Пояснений о применении поправочных коэффициентов в отчете не приведено. На стр. 37 в строке 11 «Благоустройство и дорожная инфраструктура земельного участка» таблицы XIV-3 в отношении объектов-аналогов сообщается, что они обеспечены дорогой с твердым покрытием, тогда как информация об этом не содержится в отчете.
4. На стр. 36 все объекты-аналоги (4, 5, 9, 16) имеют назначение складское, при этом к объектам-аналогам 4 и 16 применяется коэффициент как для объектов коммунального назначения, что не соответствует п. 5 ФСО 3.
5. На стр. 36 в строке 8 «Инженерно-геологические условия» таблицы XIV-3 в отношении оцениваемого объекта указано «земельный участок

вытянутой неправильной формы, заросший деревьями», в отношении объекта-аналога 4 указано «земельный участок по форме и рельефу пригодны для апитального строительства» (имеется опечатка). На стр. 57, 59, 63 объекты-аналоги 4, 5, 16 также имеют вытянутую неправильную форму. Нарушен п. 5 ФСО 3.

6. В противоречие п. 22 ФСО 7 для оценки объекта применяется только два объекта-аналога.

Председатель 15.06.2021 (дата подписания) _____ (подпись) М.Ю. Шалагинова

Секретарь _____ (подпись) С.М. Лобановская