МИНИСТЕРСТВО ИМУЩЕСТВЕННЫХ И ЗЕМЕЛЬНЫХ ОТНОШЕНИЙ КАМЧАТСКОГО КРАЯ

РЕШЕНИЕ

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

10.06.2021 № 3

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	- Майборода Михаил Владимирович, оценщик 1-й категории общества с ограниченной ответственностью «Агентство финансовых консультантов «Концепт»»
Представитель заявителя	- представитель по доверенности общества с ограниченной ответственностью «Одесса»
Дата подачи заявления	27.04.2021
Заявитель	общество с ограниченной ответственностью «Одесса» (место нахождения: Камчатский край, г. Петропавловск-Камчатский, ОГРН 1082536000425)
Кадастровый номер объекта недвижимости кадастровый номер объекта недвижимости, его место нахождения и адрес (последнее - при наличии):	41:01:0010115:488, расположен по адресу (местоположение): Камчатский край, г. Петропавловск-Камчатский, ш. Северо-Восточное
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 - 15 640 000,00 руб. (пятнадцать миллионов шестьсот 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 стр. 18-21 приведены объекты и их характеристики, критерии приведены, вывод отсутствует, что не соответствует п. 11 ФСО 7.
2. На стр. 35 в строке 7 таблицы XIV-3 «Расположение на удалении относительно автомагистрали (*красной линии)», в отношении объекта-аналога, расположенного на ул. Дальней, указано «расположен в непосредственной близости, до 100 м», что не соответствует действительности и противоречит п. 5 ФСО 3, ст. 11 135-ФЗ.
3. На стр. 35 в строке 7 таблицы XIV-3 в отношении оцениваемого объекта указано, что коммуникации отсутствуют, тем временем на земельном участке расположено здание, здание эксплуатируется, что противоречит п. 5 ФСО 3, ст. 11 135-ФЗ.
4. На стр. 36 отчета указано, что величина коэффициента вариации должна находится в диапазоне от -20% до +20%, тем временем в данный диапазон попадает только объект-аналог 1. В данном случае правильность выбора сравнительного подхода к оценке ставится под сомнение и не является достаточно обоснованным, что противоречит принципу «обоснованности» согласно п. 6 ФСО 1, п. 25 ФСО 7.

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

Секретарь _____ (подпись) С.М. Лобановская