МИНИСТЕРСТВО ИМУЩЕСТВЕННЫХ И ЗЕМЕЛЬНЫХ ОТНОШЕНИЙ КАМЧАТСКОГО КРАЯ

РЕШЕНИЕ

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

23.09.2021 15:00

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	- 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»

Присутствовали:

Лицо, осуществившее определение рыночной стоимости	- Шишкина Александра Николаевна, оценщик общества с ограниченной ответственностью «Агентство финансовых консультантов «Концепт»»
Представитель заявителя	- Кан Надежда Михайловна, представитель по доверенности Ветохина

	Валерия Вячеславовича
Представитель заявителя	- Суббота Ольга Александровна, представитель по доверенности Ветохина Валерия Вячеславовича
Представитель заявителя	
Дата подачи заявления	06.08.2021
Заявитель	Ветохин Валерий Вячеславович (место нахождения: Камчатский край, г. Петропавловск-Камчатский, ул. Звездная, д. 23, кв. 23)
Кадастровый номер объекта недвижимости кадастровый номер объекта недвижимости, его место нахождения и адрес (последнее - при наличии):	41:01:0010114:227, расположен по адресу (местоположение): Камчатский край, г. Петропавловск-Камчатский, ул. Кавказская, дом № 5/1
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 – 11 530 000,00 руб. (одиннадцать миллионов пятьсот тридцать тысяч рублей 00 копеек), на дату определения его кадастровой стоимости - на 01.01.2020: Лебедева Светлана Валерьевна - «против»; Кукушкин Руслан Николаевич - «против»; Кондратов Виталий Викторович - «против» - единогласно.
Информация о самоотводе или	Не заявлено

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):	

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. Оценщик снизил стоимость объекта оценки за счет того, что учел отсутствие у него коммуникаций, что не соответствует действительности и вводит пользователей отчета в заблуждение, п. 5 ФСО 3.

На земельном участке расположено функционирующее здание магазина оптовой торговли, соответственно, земельный участок имеет доступ к коммуникациям.

Согласно Методическим указаниям п.1.12 «При определении кадастровой стоимости земельного участка бюджетным учреждением должны учитываться:

обеспеченность (наличие либо отсутствие) инженерной и транспортной инфраструктурой (наличие инженерного и транспортного обеспечения до границ земельного участка), социальной инфраструктурой.

Такой важный ценообразующий фактор, как обеспеченность земельного участка коммуникациями, должен быть учтен и при расчете рыночной стоимости земельного участка

2. Оценщик допускает очевидное прямое искажение ценообразующего фактора - расположение относительно автомагистрали объекта оценки и аналогов.

Так, аналог №2 расположен на ул. Дальняя в непосредственной близости (до 100 м) от дороги, однако объект оценки – ул. Кавказская, находится на удалении от дороги, п. 5 ФСО 3.

Вместе с тем на стр. 12 данного отчета указано, что земельный участок находится на расстоянии до 150 м от главной автодороги по проспекту Содружества. Подъезд осуществляется с второстепенной автодороги по ул. Кавказская (расположенной вдоль оцениваемого земельного участка). Подъездные пути удобные, покрытие асфальтовое, состояние удовлетворительное. Вместе с тем, в отчете № 3285-21 от 20.07.2021 на стр. 12 указано, что земельный участок, расположенный на расстоянии около 30 м. от оцениваемого объекта, находится в непосредственной близости (граничит) от

главной автодороги по проспекту Содружества.

3. В отчете указано, что стоимость 1 кв. м. аналога №4 составила 651,16 руб., а аналога №3 – 2337 руб., при этом, отклонение минимального значения по отношению к максимальному составило 359 %, что приводит к занижению стоимости объекта оценки и является нарушением п. 6.17 СПОД РОО 2020, ст. 15 135-ФЗ.

Согласно п. 6.17 СПОД РОО 2020, «аналоги должны иметь приемлемый разброс значений, которым можно считать отклонение минимального значения в пределах 50% по отношению к максимальному».

Председатель _____ (подпись) С.В. Лебедева

Секретарь _____ (подпись) М.А. Луговенко