

МИНИСТЕРСТВО ИМУЩЕСТВЕННЫХ И ЗЕМЕЛЬНЫХ ОТНОШЕНИЙ КАМЧАТСКОГО КРАЯ

РЕШЕНИЕ

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

08.12.2021 16:00

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» |
| Член комиссии | - Червяков Виктор Михайлович,
исполнительный директор Ассоциации
«Совет муниципальных образований
Камчатского края» |
| Член комиссии | - 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

Присутствовали:

Представитель заявителя

Представитель общества с ограниченной ответственностью «Камчатский центр независимой оценки» - Щербаков Андрей Николаевич, директор общества с ограниченной ответственностью «Камчатский центр независимой оценки»

Слушатель

-

Дата подачи заявления
Заявитель

24.11.2021
Общество с ограниченной ответственностью «Металл-Арм» (место нахождения: Камчатский край, г. Петропавловск-Камчатский, ул. Вулканная, д. 29, ОГРН 1024101034418, ИНН 410100083022)

Кадастровый номер объекта недвижимости кадастровый номер объекта недвижимости, его место нахождения и адрес (последнее - при наличии):

кадастровый номер 41:01:0010114:43, расположен по адресу (местоположение): Камчатский край, г. Петропавловск-Камчатский, по ул. Вулканной, 29

Основание подачи заявления об

статья 22 Федерального закона от 03.07.2016 № 237-ФЗ «О

оспаривании:	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 – 24 670 000,00 руб. (двадцать четыре миллиона шестьсот семьдесят тысяч рублей 00 копеек), на дату определения его кадастровой стоимости - на 15.01.2020: Лебедева Светлана Валерьевна - «против»; Козлова Ольга Александровна - «против»; Червяков Виктор Михайлович – «против»; Кондратов Виталий Викторович - «против»; Кукушкин Руслан Николаевич - «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):	

В нарушение ФСОЗ:

1. На 59 стр. отчета таблицы № 13 и 14 в корректировках на местоположение у объектов аналогов «Камчатский край, Петропавловск-Камчатский, Вулканная ул., 21» - промзона, «Петропавловск-Камчатский, пр-т Победы, 79А» - окраин, указаны одинаковые коэффициенты – 0,77. Однако в объекте аналоге «Камчатский край, Петропавловск-Камчатский, Восточное шоссе, 5» - окраина указан коэффициент 0,82. Что является ошибкой и не соответствует требованиям п.5 ФСОЗ.

2. На 11 стр. отчета имеется отпечатка в разделе Основные факты и выводы: стоимость, посчитанная сравнительным анализом, составляет 3 282 293 руб., однако итоговая стоимость составляет 24 670 000 руб.

3. На стр. 18 в сведениях о зданиях, расположенных на земельном участке неверно указаны площади трех зданий, данные площади не совпадают с данными ЕГРН.

4. Технические ошибки, выявленные в отчете, ставят в затруднительное положение членов комиссии, в связи с чем комиссия не может определиться с достоверностью данных, представленных в отчете. Что является нарушением п.5 ФСОЗ.

1. 5. В нарушении п.5 ФСО №3 оценщик использует в отчете неподтвержденную информацию при описании объекта оценки:

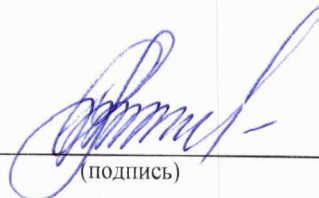
- таблицах 4 и 8 на стр. 18-21 Отчета содержат описание технического состояния конструктивных элементов объектов капитального строительства (основываясь на личном осмотре) без подтверждения выявленных дефектов фотоматериалами (стр. 21-28). Описание дефектов, которые указаны в таблицах, не отражены в приложенных к отчету фотографиям;

- информация, указанная в отчете по объекту-аналогу № 2, не соответствует информации, содержащейся по нему в объявлениях. Так, таблица 11 на стр. 49 содержит информацию об общей площади объектов недвижимости, расположенных на земельном участке размером 3 750 кв.м.

В то время, как сумма площадей объектов капитального строительства согласно информации, представленной в объявлении – 2 006,8 кв.м.

Просуммировав площади, результат по объявлению (площадь 2006,8 кв.м) отличается от результата, участвующего в расчетах (площадь 3750 кв.м): боксы - 924,2 кв. м., офисные помещения - 182,6 кв. м., хранилище-холодильник – 900 кв. м.

Председатель



(подпись)

С.В. Лебедева

Секретарь



(подпись)

М.А. Луговенко