МИНИСТЕРСТВО ИМУЩЕСТВЕННЫХ И ЗЕМЕЛЬНЫХ ОТНОШЕНИЙ КАМЧАТСКОГО КРАЯ

РЕШЕНИЕ

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

22.12.2021 № 3

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

Председатель комиссии	- Лебедева Светлана Валерьевна, заместитель Министра имущественных и земельных отношений Камчатского края
Заместитель председателя 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
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

Присутствовали:

Представитель бюджетного учреждения, проводившего государственную кадастровую оценку, результаты определения которой оспариваются	- Капитонова Екатерина Георгиевна, ведущий специалист по определению кадастровой стоимости отдела государственной кадастровой оценки краевого государственного бюджетного учреждения «Камчатская государственная кадастровая оценка»
Лицо, осуществившее определение рыночной стоимости	- Щербаков Андрей Николаевич, директор общества с ограниченной ответственностью «Камчатский центр независимой оценки»
Представитель заявителя	- представитель по доверенности Дрозда Сергея Витальевича
Дата подачи заявления	02.12.2021
Заявитель	Дрозд Сергей Витальевич
Кадастровый номер объекта недвижимости кадастровый номер объекта недвижимости, его место нахождения и адрес (последнее - при наличии):	41:01:0010127:456, расположен по адресу (местоположение): Камчатский край, г. Петропавловск-Камчатский, район бухты «Соленое озеро»
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:	решение об отклонении заявления об оспаривании
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 - 7 990 000,00 руб. (семь миллионов девятьсот девяносто тысяч рублей 00 коп.), на дату определения его кадастровой стоимости - на 01.01.2020:

Лебедева С.В. - «против»;
Кукушкин Р.Н. – «против»;
Козлова Ольга Александровна – «против»
- единогласно.

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. В соответствии с техническим отчетом «Контрольно-инспекторское освидетельствование гидротехнического сооружения: «Причал-пирс длиной 123,5 м, расположенный: г. Петропавловск-Камчатский, район бухты «Соленое озеро», подготовленным ООО «Дальстройсертификация» в 2016 году (далее – Технический отчет) (стр. 87) указано значение «протяженность причального фронта», равное 110,6 м. При этом основные характеристики сооружения по сведениям Единого государственного реестра недвижимости: протяженности пирса – 123,5 п. м, площадь – 2 376,9 кв. м.

В таблице 3 на стр. 48 отчета в расчетах в качестве протяженности объекта оценки применяется значение 110,6 п. м.

В октябре 2021 года по данному сооружению были проведены кадастровые работы, оно было закоординировано по техническому паспорту.

Нарушены требования статьи 11 135-ФЗ, п. 5 ФСО № 3, поскольку отчет об оценке допускает неоднозначное толкование.

2. В Техническом отчете физический износ в 2016 году установлен в размере 45%. По результатам расчетов совокупного износа в разделе 13.5 отчета на стр. 51-53 накопленный износ объекта оценки на 01.01.2020 составил 61 587 083 руб., что соответствует 89% износа.

По фотоматериалам на стр. 22 отчета, где износ, по мнению оценщика составляет 89%, и фотоматериалам Технического отчета на стр. 101-128, где износ составлял 45%, выводы, сделанные оценщиком, не подтверждаются.

Установление размера износа в 89% в нарушении п. 5 ФСО № 3 вводит пользователя отчета в заблуждение и приводит к искажению итоговой стоимости.

Председатель комиссии _____ (подпись) С.В. Лебедева