МИНИСТЕРСТВО ИМУЩЕСТВЕННЫХ И ЗЕМЕЛЬНЫХ ОТНОШЕНИЙ КАМЧАТСКОГО КРАЯ

РЕШЕНИЕ

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

22.12.2021 № 2

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 Ю Сергея Юнхаковича
Дата подачи заявления	01.12.2021
Заявитель	Ю Сергей Юнхакович
Кадастровый номер объекта недвижимости кадастровый номер объекта недвижимости, его место нахождения и адрес (последнее - при наличии):	41:05:0101001:10275, расположен по адресу (местоположение): Россия, Камчатский край, Елизовский муниципальный район, Елизовское городское поселение, Елизово г., Гришечко ул., дом 17, пом. 83
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	Принять решение об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости в размере его рыночной стоимости - 6 960 000 руб. (шесть миллионов девятьсот шестьдесят тысяч рублей 00 коп.), на дату определения его

голосовании: 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 нарушении п. 5 ФСО № 3 в отчете используется неподтвержденная или противоречивая информация по объектам-аналогам № 3, 4.

Данные объекты-аналоги в дальнейшем используются в расчете стоимости.

В таблице 8 на стр. 63 отчета для объекта–аналога № 3 указана площадь 250 кв. м, в то время, как в объявлении на стр. 53 данная информация отсутствует.

В отношение объекта-аналога № 3 на стр. 53 номер объявления, указанный внизу объявления, не совпадает с номером на скрин-шоте. По номеру 943534729 - объект Елизово, ул. Первомайская, 7, площадью 76,6 цена 4 700 000 (61 357 руб./кв. м).

По объекту–аналогу № 4 в таблице 8 на стр. 63 отчета указана площадь 72 кв. м, в то время, как в объявлении на стр. 54 данная информация отсутствует. Адрес объекта в расчетной таблице на стр. 62 отчета указан «пер. Радужный 41 А». Фактически такой адрес не существует. На карте в тексте объявления указан ориентир в районе ул. Ленина 41 А (стр. 54 отчета).

2. В отчете выявлено противоречие в части определения и применения понятия «красная линия». На карте в тексте объявления (стр. 54 отчета) объект–аналог № 4 не расположен вдоль центральной магистрали, а расположен внутри квартала. В таблице 14 на стр. 67 отчета указано местоположение объекта-аналога 4 – «красная линия» с дальнейшим применением понижающей корректировки 0,8. При этом в соответствии с определением на стр. 42 под размещением на «красной линии» подразумевается расположение вдоль центральной магистрали. Нарушены требования статьи 11 135-ФЗ, п. 5 ФСО № 3, поскольку отчет об оценке допускает неоднозначное толкование.

3. В таблице 14 отчета к объектам-аналогам применена понижающая корректировка 0,86 на отсутствие отопления у объекта оценки (стр. 67). Дополнительная информация в описании объекта оценки (стр. 17, 19-22) отсутствует. При этом по данным технического паспорта здание, в котором находится оцениваемое помещение, имеет центральное отопление (стр. 18, 96).

Кроме того, корректировка на отсутствие/наличие коммуникаций, применяется в соответствии с таблицей 13 на стр. 66 для капитальных зданий и помещений, спроектированных без отопления (<…> отопление не предусмотрено проектом строительства или реконструкции).

Нарушены требования п. 5 ФСО № 3 – информация, существенная в точки зрения стоимости объекта оценки, не подтверждена.

4. В качестве технической ошибки можно отметить некорректное указание размера кадастровой стоимости в описании объекта оценки. Актуальная кадастровая стоимость объекта недвижимости, содержащаяся в выписке из Единого государственного реестра недвижимости о кадастровой стоимости объекта недвижимости, составляет 18 759 376,11 руб. (стр. 79). Кадастровая стоимость, указанная в таблице 2 на стр. 17 - 17 759 376,11 руб.

Председатель комиссии _____ С.В. Лебедева
(подпись)