МИНИСТЕРСТВО ИМУЩЕСТВЕННЫХ И ЗЕМЕЛЬНЫХ ОТНОШЕНИЙ КАМЧАТСКОГО КРАЯ

РЕШЕНИЕ

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

12.01.2022 16:00 № 1

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
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	- Луговенко Мария Александровна, главный специалист Министерства имущественных и земельных отношений Камчатского края
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	- представитель по доверенности общества с ограниченной ответственностью «Олимп-Камчатка»
Дата подачи заявления	30.11.2021
Заявитель	общество с ограниченной ответственностью «Олимп-Камчатка» (место нахождения: Камчатский край, г. Петропавловск-Камчатский, ул. Высотная, д. 30, оф. 17)
Кадастровый номер объекта недвижимости кадастровый номер объекта недвижимости, его место нахождения и адрес (последнее - при наличии):	41:05:0101003:595, расположен по адресу (местоположение): Камчатский край, р-н. Елизовский, г. Елизово, проезд. Излучина, д. 4
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 - 32 000 000 руб. (тридцать два миллиона рублей 00 коп.) на дату определения его кадастровой стоимости - на 18.01.2021:

	Шалагинова Мария Юрьевна - «против»; Кондратов Виталий Викторович – «за»; Козлова Ольга Александровна – «против».
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. Оценщик не учел обеспеченность объекта оценки коммуникациями до границ земельного участка, что является важным ценообразующим фактором.

На стр. 31 строка 9 не учтено наличие коммуникаций на земельном участке, что ведет к снижению стоимости объекта при расчете доходным подходом.

На стр. 9 Отчета оценщик указывает: «В соответствии с п. 7.11 СПОД РОО 04-111-2020 застроенные земельные участком оцениваются как незастроенные, т.е. стоимость определяется без учета стоимости имеющихся улучшений, в том числе зданий, сооружений, сетей и коммуникаций на участке».

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

обеспеченность (наличие либо отсутствие) инженерной и транспортной инфраструктурой (наличие инженерного и транспортного обеспечения до границ земельного участка), социальной инфраструктурой (в ред. Приказа Минэкономразвития России от 09.09.2019 № 548)».

Оценщик, не учитывая коммуникации (в соответствии с СПОД РОО), нарушает ФЗ-135 в части ст. 20, согласно которому стандарты СРО не могут противоречить ФЗ-135.

Стандарты и правила оценочной деятельности разрабатываются и утверждаются саморегулируемой организацией оценщиков и не могут противоречить Федеральному закону и федеральным стандартам оценки, методическим указаниям о государственной кадастровой оценке (ст.20

135-ФЗ). Изменения, внесенные в 135-ФЗ в связи с принятием 237-ФЗ не затронули данную редакцию ст. 20.

2. В нарушении п.5 ФСО №3 при расчете сравнительным подходом оценщик необоснованно применяет в таблице XIII-5 п. 9 на стр. 39 корректировку на форму участка.

При этом в отчете отсутствует обоснование того, что форма земельного участка каким-то образом оказывает влияние на деятельность, осуществляемую на земельном участке, а значит – на стоимость.

Необоснованное применение данной корректировки занизило стоимость земельного участка.

3. В отчете на 22 стр. минимальная цена квадратного метра земельного участка у объектов аналогов в рыночном диапазоне с учетом корректировки 23% на местоположение составляет 500 руб. При этом итоговая цена составляет 223 руб./кв. м. и не попадает в минимальный рыночный диапазон.

Председатель 17.01.2022 (дата подписания) _____ (подпись) М.Ю. Шалагинова

Секретарь 17.01.2022 (дата подписания) _____ (подпись) М.А. Луговенко