# МИНИСТЕРСТВО ИМУЩЕСТВЕННЫХ И ЗЕМЕЛЬНЫХ ОТНОШЕНИЙ КАМЧАТСКОГО КРАЯ

# РЕШЕНИЕ

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

19.01.2022 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 | - Червяков Виктор Михайлович, исполнительный директор Ассоциации «Совет муниципальных образований 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»» |
| Дата подачи заявления | 23.12.2021 |
| Заявитель | открытое акционерное общество «Елизовский карьер» (Камчатский край, Елизовский район, г. Елизово, ул. Беринга, д. 6) |
| Кадастровый номер объекта недвижимости кадастровый номер объекта недвижимости, его место нахождения и адрес (последнее - при наличии): | 41:05:0101012:465, расположен по адресу (местоположение): Камчатский край, р-н. Елизовский |
| 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 - 26 610 000 руб. (двадцать шесть миллионов шестьсот десять тысяч рублей 00 коп.) на дату определения его кадастровой стоимости - на 01.01.2020:<br>Шалагинова Мария Юрьевна - «против»;<br>Кондратов Виталий Викторович – «против»;<br>Червяков Виктор Михайлович – |

| | |
|---|---|
| | «против»;<br>Козлова Ольга Александровна – «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):

1. В нарушении ст.11 ФЗ № 135-ФЗ, ФСО №3 п.5:

- оценщик приводит недостоверные сведения об объекте оценки. На земельном участке, согласно отчету, расположено 2 объекта капитального строительства: административное здание, трансформаторная подстанция (стр.13).

В то время как, согласно данным публичной кадастровой карты на земельном участке расположены 7 объектов капитального строительства;

- на земельном участке расположены здания, включая трансформаторную подстанцию, соответственно, объект оценки обеспечен коммуникациями.

Оценщик, не учитывая обеспеченность объекта оценки коммуникациями, снижает стоимость аналогов № 4 и № 5 и не применяет повышающую корректировку на наличие коммуникаций для аналогов № 1-3, что приводит к существенному занижению стоимости объекта оценки (стр.32);

- в расчетах использованы аналоги № 3 и № 4 - земельные участки с кадастровыми номерами 41:01:0010117:11358 и 41:01:0010117:8173 соответственно (стр.31).

Аналог № 4 (земельный участок с кадастровым номером 41:01:0010117:8173), обеспечен коммуникациями (электроснабжение, водоснабжение, канализация), аналог №3 (земельный участок с кадастровым номером 41:01:0010117:111358) – нет.

При этом, стоимость 1 кв. м. аналога № 3, не обладающего коммуникациями и имеющего большую площадь (3083 кв. м.), по сравнению с аналогом № 4 (1414 кв. м.), в 2 раза выше.

Оценщик не проводит анализ причины расхождения в стоимости двух смежных земельных участков и не дает им оценку, нарушая принцип достаточности (приведена не вся информация, существенная с позиции формирования их цены).

Оценщиком не проведена проверка используемой в расчетах информации на предмет соответствия принципам достаточности и достоверности;

- одним из критериев отбора аналогов в отчете является отсутствие каких-либо построек, что также указывается на стр. 28 отчета.

В то время как, согласно данным публичной кадастровой карты, фрагмент которой приведен на стр. 67 отчета, на земельном участке с кадастровым номером 41:01:0010117:8173 расположен объект капитального строительства – сооружение асфальто-бетонная площадка;

- критерием отбора аналогов в отчете является отсутствие у аналогов обременений какими – либо обстоятельствами (указывается на стр. 22 отчета).

В то время как, согласно справочной информации по объектам недвижимости в режиме онлайн в отношении аналога № 1 зарегистрировано ограничение – аренда, в том числе, субаренда) – стр. 54, 55 отчета. На стр. 55, 56 приведены данные из выписки ЕГРН, подтверждающие наличие ограничений и обременений на объект недвижимости – аналог № 1. В отношении аналога № 3 зарегистрированы обременения – ипотека (стр. 64 отчета). В отношении аналога № 5 также зарегистрировано обременение – аренда (в том числе, субаренда) - стр. 74.

Таким образом, оценщик использовал в расчетах аналоги с зарегистрированными обременениями, при этом корректировку на наличие обременений сделал не по всем объектам аналогам, что привело к занижению стоимости объекта оценки.

2. Оценщик нарушает стандарты РОО – саморегулируемой орагнизации, членом которой он является (п.6.17 СПОД РОО 04-111-2020), согласно которому *«аналоги должны иметь приемлемый разброс значений, которым можно считать отклонение минимального значения в пределах 50% по отношению к максимальному».*

Произведя расчеты, оценщик не проводит анализ полученного результата, путем расчета статистических коэффициентов – в частности, коэффициента вариации.

Диапазон полученных значений цен аналогов от 84,85 до 289,53 руб./кв. м.

Аналоги № 3 и № 4, имеющие недопустимое расхождение в 3,41 раз, не сопоставимы между собой, как и аналоги № 2 и № 3 (расхождение более, чем в 2,8 раза).

Председатель 24.01.2022 (дата подписания) _____ (подпись) М.Ю. Шалагинова

Секретарь _____ (подпись) М.А. Луговенко