МИНИСТЕРСТВО ИМУЩЕСТВЕННЫХ И ЗЕМЕЛЬНЫХ ОТНОШЕНИЙ КАМЧАТСКОГО КРАЯ

РЕШЕНИЕ

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

25.02.2022, время 15:00 № 1

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

Председатель комиссии	- Шалагинова Мария Юрьевна, заместитель Министра - начальник отдела правового обеспечения Министерства имущественных и земельных отношений Камчатского края
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»
Член комиссии	- Червяков Виктор Михайлович, исполнительный директор Ассоциации «Совет муниципальных образований Камчатского края»

Присутствовали:

Лицо, осуществившее определение рыночной стоимости	- Шишкина Александра Николаевна, оценщик общества с ограниченной ответственностью «Агентство финансовых консультантов «Концепт»»

Дата подачи заявления	13.01.2022
Заявитель	Ветохин Валерий Вячеславович (место нахождения: Камчатский край, г. Петропавловск-Камчатский, ул. Звездная, д. 23, кв. 23)
Кадастровый номер объекта недвижимости кадастровый номер объекта недвижимости, его место нахождения и адрес (последнее - при наличии):	41:01:0010114:3628, расположен по адресу (местоположение): Камчатский край, г Петропавловск-Камчатский, ул. Кавказская, д 5/1
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 - 23 400 000 руб. (двадцать три миллиона четыреста тысяч рублей 00 коп.) на дату определения его кадастровой стоимости - на 01.01.2020: Шалагинова Мария Юрьевна - «против»; Кондратов Виталий Викторович – «за»; Червяков Виктор Михайлович – «против».
Информация о самоотводе или отводе члена комиссии при голосовании (причины, решение об отводе члена комиссии (результаты голосования об отводе члена комиссии) (в случае	Не заявлено

если было принято решение о самоотводе или об отводе члена комиссии):

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 от 29.12.2021 № 3286-21/1, к которым имеются замечания (в случае принятия комиссией решения об отклонении заявления об оспаривании):

В нарушение ст. 11 135-ФЗ, п. 5 ФСО 3:

- при расчете в рамках сравнительного подхода оценщик использует корректирующие коэффициенты (стр. 42-43), полученные им при анализе рынка. Однако, в отчете отсутствуют расчеты указанных коэффициентов, позволяющие пользователю отчета воспроизвести их и проверить на возможное наличие ошибок.

Информация о полученных оценщиком коэффициентах очень существенна – указанные коэффициенты используются в расчетах для корректировки стоимости аналогов.

Поскольку оценщик не приводит исходные данные, с использованием которых были получены результаты (корректирующие коэффициенты), невозможна проверка их на логичность и соответствие ситуации на рынке недвижимости Камчатского края.

- на стр.14 у объекта оценки материал стен - сэндвич-панели (в части магазина), профлист (в части склада). Согласно данным технического паспорта на здание (стр. 76 отчета) материал стен у объекта оценки - панели «сэндвич». Неверный учет материала стен объекта оценки привел к существенному занижению стоимости (стр.43).

Председатель 04.03.2022 (дата подписания) _____ (подпись) М.Ю. Шалагинова

Секретарь _____ (подпись) М.А. Луговенко