МИНИСТЕРСТВО ИМУЩЕСТВЕННЫХ И ЗЕМЕЛЬНЫХ ОТНОШЕНИЙ КАМЧАТСКОГО КРАЯ

РЕШЕНИЕ

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

02.03.2022, время 15:20 № 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
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
Член комиссии	- Червяков Виктор Михайлович, исполнительный директор Ассоциации «Совет муниципальных образований Камчатского края»

Присутствовали:

Лицо, осуществившее определение рыночной стоимости	- Майборода Михаил Владимирович, оценщик 1 категории общества с ограниченной ответственностью «Агентство финансовых консультантов «Концепт»»
Представитель общества с ограниченной ответственностью «Агентство финансовых консультантов «Концепт»»	- Шишкина Александра Николаевна, оценщик общества с ограниченной ответственностью «Агентство финансовых консультантов «Концепт»»
Дата подачи заявления	07.02.2022
Заявитель	Стукова Надежда Анатольевна (место нахождения: Камчатский край, г. Петропавловск-Камчатский, ул. Ларина, д. 40, кв. 12-14)
Кадастровый номер объекта недвижимости кадастровый номер объекта недвижимости, его место нахождения и адрес (последнее - при наличии):	41:01:0010114:611, расположен по адресу (местоположение): Камчатский край, г Петропавловск-Камчатский, проспект Содружества, д 12
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 – 9 100 000 рублей (девять миллионов сто тысяч рублей 00 коп.) на дату определения его кадастровой стоимости - на 01.01.2020:

	Шалагинова Мария Юрьевна - «против»; Козлова Ольга Александровна – «против»; Червяков Виктор Михайлович – «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 от 14.01.2022 № 3539-22, к которым имеются замечания (в случае принятия комиссией решения об отклонении заявления об оспаривании):

1. В нарушение ст. 20 ФЗ-135, п. 5 ФСО 3, п. 20 ФСО 7:

- на земельном участке расположено функционирующее здание «Здание логистического центра» (подтверждено фотографиями в отчете). Однако в расчетной таблице XIII-3 на стр. 31 наличие инженерных коммуникации у объекта оценки не учитываются, а к аналогам № 4, 5, как земельным участкам, находящимся в равных условиях с объектом оценки в части обеспеченности инженерной инфраструктурой, применяется понижающая корректировка.

Таким образом, в нарушение ст. 20 ФЗ-135 «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», согласно которой стандарты СРО «не могут противоречить ФЗ-135, федеральным стандартам оценки, методическим указаниям о государственной кадастровой оценке», оценщик ошибочно не учитывает вклад коммуникаций в стоимость объекта оценки.

- одним из критериев отбора аналогов в отчете является отсутствие каких-либо построек, что также указывается на стр. 29 отчета.

В то время как, согласно данным публичной кадастровой карты, фрагмент которой приведен на стр. 80 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. 29 отчета).

В то время как, согласно справочной информации по объектам недвижимости в режиме онлайн в отношении аналогов № 1 и № 5 зарегистрировано ограничение – аренда, в том числе, субаренда). Кроме того, у объекта налога № 3 имеется обременение в виде ипотеки, что подтверждается справочной информации по объектам недвижимости в режиме онлайн на стр. 77. На стр. 68, 70 приведены данные из выписки ЕГРН, подтверждающие наличие ограничений и обременений на объект недвижимости – аналог № 1. В отношении аналога № 5 также зарегистрировано обременение – аренда (в том числе, субаренда) - стр. 87.

Председатель 09.03.2022 _____ М.Ю. Шалагинова
(дата подписания) (подпись)

Секретарь _____ М.А. Луговенко
(подпись)