МИНИСТЕРСТВО ИМУЩЕСТВЕННЫХ И ЗЕМЕЛЬНЫХ ОТНОШЕНИЙ КАМЧАТСКОГО КРАЯ

РЕШЕНИЕ

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

23.03.2022, время 15:30 № 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
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	Кукушкин Руслан Николаевич, помощник Уполномоченного при Губернаторе Камчатского края по защите прав предпринимателей
Присутствовали:	
Представитель общества с ограниченной ответственностью «Камчатский центр независимой оценки»	- Щербаков Андрей Николаевич, директор общества с ограниченной ответственностью «Камчатский центр независимой оценки»
Лицо, осуществившее определение рыночной стоимости	Борисов Игорь Владимирович, оценщик общества с ограниченной ответственностью «Камчатский центр независимой оценки» (в режиме ВКС)
Дата подачи заявления	05.03.2022
Заявитель	Дрозд Сергей Витальевич (место нахождения: Камчатский край, г. Петропавловск-Камчатский, ул. Пограничная, д. 21, кв. 75)
Кадастровый номер объекта недвижимости кадастровый номер объекта недвижимости, его место нахождения и адрес (последнее - при наличии):	41:01:0010127:5375, расположен по адресу (местоположение): Камчатский край, г Петропавловск-Камчатский, бухта «Соленое озеро»
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	Принять решение об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости в размере его рыночной

наличии) членов комиссии, принявших участие в голосовании:	стоимости – 7 980 000 руб. (семь миллионов девятьсот восемьдесят тысяч рублей 00 коп.) на дату определения его кадастровой стоимости - на 01.01.2020: Шалагинова Мария Юрьевна - «против»; Козлова Ольга Александровна – «против»; Кукушкин Руслан Николаевич – «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, 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:

- на стр. 17 отчета в Описании объекта оценки указан год постройки здания деревообрабатывающего цеха 1972-1990. Вместе с тем, на стр. 49 указано, что здания построены в 1934, 1948, 1965, 1969, 1975.

- на стр. 11 отчета оценщик указывает на то, что расчет рыночной стоимости произведен сравнительным подходом. Однако на стр. 47, 48, 60, 61 вместо сравнительного подхода оценщик приводит расчеты и описание определения рыночной стоимости затратным подходом.

- отчет об оценке составлен по состоянию на 16.07.2021 года, в связи с чем, кадастровая стоимость в отчете указана в размере 37 457 282,35 руб., установленная на основании приказа Министерства имущественных и земельных отношений Камчатского края от 12.11.2020 № 179 «Об утверждении результатов определения кадастровой стоимости объектов капитального строительства, земельных участков категорий земель населенных пунктов,

земель промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земель для обеспечения космической деятельности, земель обороны, безопасности и земель иного специального назначения, расположенных на территории Камчатского края».

В ходе рассмотрения обращения Дрозда С.В. от 30.08.2021 № 02-28/187 о предоставлении разъяснений, связанных с определением кадастровой стоимости, выявлен факт, повлиявший на величину кадастровой стоимости (ветхое состояние), в результате которого произведен пересчет кадастровой стоимости объектов недвижимости. Приказом Министерства имущественных и земельных отношений Камчатского края № П-21 от 17.11.2021 «О внесении изменений в приказ Министерства имущественных и земельных отношений Камчатского края от 12.11.2020 № 179 «Об утверждении результатов определения кадастровой стоимости объектов капитального строительства, земельных участков категорий земель населенных пунктов, земель промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земель для обеспечения космической деятельности, земель обороны, безопасности и земель иного специального назначения, расположенных на территории Камчатского края» кадастровая стоимость установлена в размере 18 453 919,31 руб.

Председатель 30.03.2022 (дата подписания) _____ (подпись) М.Ю. Шалагинова

Секретарь _____ (подпись) М.А. Луговенко