



**МИНИСТЕРСТВО ИМУЩЕСТВЕННЫХ И ЗЕМЕЛЬНЫХ
ОТНОШЕНИЙ КАМЧАТСКОГО КРАЯ**

РЕШЕНИЕ

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

20.04.2022, время 15:15

№ 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»

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	21.03.2022
Заявитель	Стукова Надежда Анатольевна (место проживания: 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	Принять решение об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости в размере его рыночной стоимости – в размере 9 100 000 руб. (девять миллионов сто тысяч рублей 00 коп.) на дату определения его кадастровой

голосовании:	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 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (далее – Закон об оценке) 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 Закон об оценке, п. 20 ФСО 7:

На стр. 31 в таблице XIII-3 отчета у объекта аналога № 2 (кадастровый номер 41:01:0010120:2019) указан вид права – собственность. Однако согласно данным Выписки из Единого государственного реестра недвижимости по данному объекту указан вид права – аренда. На момент проведения работ по оценке объект аналог № 2 уже находился в аренде.

2. В нарушение ст. 20 Закон об оценке, п. 5 ФСО 3:

В рамках сравнительного подхода в расчетной на странице 31 таблице XIII-3 отчета к объектам аналогам № 4 и № 5, имеющих коммуникации, оценщиком применяется понижающая корректировка в размере «-27,56%» и «-15,97%» соответственно. При этом на объекте оценки - земельном участке расположено функционирующее здание «Здание логистического центра» 41:01:0010114:5064 (подтверждено фотографиями в отчете), что ставит объект-оценки в равных условиях с объектами аналогами № 4 и № 5 в части обеспеченности инженерной инфраструктурой.

Отказ от применения корректировки на наличие коммуникаций для объекта оценки обосновывается в Возражениях пунктом 1.13 Методических указаний о государственной кадастровой оценке, утвержденных приказом от 07.06.2016

№ 358, рекомендуя придерживаться такой характеристики при определении кадастровой стоимости, как «Доступность инженерных сетей (близость инженерных сетей и условия подключения к ним)».

Вместе с тем Методические рекомендации (Распоряжение Минимущества РФ от 06.03.2002 № 568-р «Об утверждении методических рекомендаций по определению рыночной стоимости земельных участков»), в соответствии с которыми определяется рыночная стоимость объекта оценки (гл. VIII стр. 11 отчета) указывают, что при использовании метода сравнения продаж в рамках сравнительного подхода, наиболее важными факторами стоимости являются <...> инфраструктура (наличие или близость инженерных сетей и условия подключения к ним).

Корректировка на наличие коммуникаций, используемая оценщиком, принята по Справочнику оценщика недвижимости под редакцией Лейфера Л.А. «Земельные участки» (стр. 35 Отчета).

При этом, в Справочнике, используемом оценщиком, в замечаниях к разделу 9.3 «Элемент сравнения - наличие коммуникаций» авторы указывают, что «наличие коммуникаций, подведенных к земельному участку, делают его более привлекательным и существенно увеличивают его стоимость».

Таким образом, в нарушение требований ст. 11 Закона об оценке и п. 5 ФСО № 3 оценщик ошибочно вносит понижающие корректировки в цены предложений аналогов № 4 и № 5, сопоставимых с объектом оценки по обеспеченности коммуникациями, что привело к искажению скорректированной величины рыночной стоимости аналогов на 31% и существенному занижению итоговой величины стоимости объекта оценки.

Председатель

27.04.2022
(дата подписания)


(подпись)

М.Ю. Шалагинова

Секретарь


(подпись)

М.А. Луговенко