МИНИСТЕРСТВО ИМУЩЕСТВЕННЫХ И ЗЕМЕЛЬНЫХ ОТНОШЕНИЙ КАМЧАТСКОГО КРАЯ

РЕШЕНИЕ

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

20.04.2022, время 16:00 № 4

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	24.03.2022
Заявитель	Общество с ограниченной ответственность «Старкам-Авто» (место нахождения: Камчатский край, г. Петропавловск-Камчатский, ул. Вулканная, д. 32)
Кадастровый номер объекта недвижимости кадастровый номер объекта недвижимости, его место нахождения и адрес (последнее - при наличии):	41:01:0010113:3771, расположен по адресу (местоположение): край Камчатский, г. Петропавловск-Камчатский, ш. Северо-Восточное, д. 41
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 – 3 900 000 руб. (три миллиона девятьсот тысяч рублей 00 коп.) на дату определения его кадастровой стоимости - на 02.06.2020:

	Шалагинова Мария Юрьевна - «против»; Козлова Ольга Александровна – «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 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.11 Закона об оценке, п.5 ФСО 3:

- в таблице XIII-3 (стр.32-33 отчета) приведен расчет стоимости объекта оценки. После проведения корректировок цен аналогов оценщик присваивает вес каждому из аналогов в зависимости от суммы внесенных корректировок.

Наибольший вес оценщик присваивает аналогу № 2 (земельный участок на ул. Ватутина, 1, площадью 1414 кв. м.), как наиболее близкому по своим характеристикам к объекту оценки. При этом, стоимость аналога № 2 после корректировок снизилась на 46% (488,07 руб.).

Расхождение между первоначальной и скорректированной стоимостью у других аналогов составляет:

- аналог № 1: 16,39%;
- аналог № 3: 5,58%;
- аналог № 4: 1,72%.

Присвоив максимальный вес аналогу № 2 с меньшей стоимостью, оценщик занизил стоимость объекта оценки.

- на стр. 24 таблице XII-1 у объекта аналога № 4 в информации о виде права указано, что земельный участок с кадастровым номером 41:01:0010126:2582 находится в краткосрочной аренде. Однако, согласно выписке из Единого государственного реестра недвижимости следует, что данный земельный участок находится в долгосрочной аренде.

- на стр. 15 отчета ошибочно указывается, что текущее использование объекта оценки – «для эксплуатации здания логистического центра».

Согласно выписке из Единого государственного реестра недвижимости от 20.10.2021 на оцениваемом объекте – земельном участке расположен объект недвижимости с кадастровым номером 41:01:0010113:3272 с наименованием «здание склада».

- в отчете об оценке на странице 14 указано, что на оцениваемом земельном участке расположено здание Склада, приведенные фотографии подтверждают данный факт (стр. 15 отчета), что подтверждает наличие инженерной инфраструктуры (коммуникаций), обеспечивающим фактическое использование земельного участка с учетом наиболее эффективного использования (стр. 28 отчета).

Однако в расчетной таблице XIII-3 на стр. 32-33 обеспечение объекта инженерными коммуникациями до границ земельного участка у объекта оценки не учитываются, а к аналогам № 4, 5, находящимся в равных условиях с объектом оценки в части обеспеченности инженерной инфраструктурой, применяется понижающая корректировка.

Согласно п. 20 ФСО № 7 расчет стоимости земельного участка осуществляется без стоимости расположенного на нем здания. Оценщик при идентификации объекта оценки исключил обеспеченность земельного участка инженерными коммуникациями, что привело к существенному занижению удельного показателя стоимости аналогов № 4, № 5 в таблице XIII-3, при этом, не откорректирован удельный показатель аналогов № 1, №2, №3 на обеспечение инженерными коммуникациями.

Таким образом, оценщиком в таблице XIII-3 неверно идентифицирован объект оценки и не корректна учтена корректировка на обеспечение инженерными коммуникациями до границ земельного участка. Указанное нарушение вводит в заблуждение пользователя Отчета и существенно влияет на итоговой стоимость.

Председатель 27.04.2022 (дата подписания) _____ (подпись) М.Ю. Шалагинова

Секретарь _____ (подпись) М.А. Луговенко