МИНИСТЕРСТВО ИМУЩЕСТВЕННЫХ И ЗЕМЕЛЬНЫХ ОТНОШЕНИЙ КАМЧАТСКОГО КРАЯ

РЕШЕНИЕ

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

11.04.2022, время 15:00 № 1

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

Председатель комиссии	- Лебедева Светлана Валерьевна, заместитель Министра 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:

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 телефонного звонка)
Представитель заявителя	- Казак Дмитрий Михайлович, представитель по доверенности Федоровского Александра Анатольевича
Дата подачи заявления	18.04.2022
Заявитель	Федоровский Александр Анатольевич (место проживания: Камчатский край, г. Петропавловск-Камчатский, ул. Бохняка, д. 7, кв. 59)
Кадастровый номер объекта недвижимости кадастровый номер объекта недвижимости, его место нахождения и адрес (последнее - при наличии):	41:01:0010112:29, расположен по адресу (местоположение): Российская Федерация, Камчатский край, Петропавловск-Камчатский городской округ, город Петропавловск-Камчатский, улица Приморская, 98б
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,	Принять решение об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости в размере его рыночной стоимости – 3 480 000 руб. (три миллиона

принявших участие в голосовании:	четыреста восемьдесят тысяч рублей 00 коп.) на дату определения его кадастровой стоимости - на 01.01.2020: Лебедева Светлана Валерьевна – «против»; Червяков Виктор Михайлович – «против»; Козлова Ольга Александровна – «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):

- в нарушение ч. 1 ст. 22 Федерального закона от 03.07.2016 № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» результаты определения кадастровой стоимости могут быть оспорены юридическими лицами и физическими лицами, если результаты определения кадастровой стоимости затрагивают права или обязанности этих лиц, а также органами государственной власти и органами местного самоуправления в отношении объектов недвижимости, находящихся в государственной или муниципальной собственности (за исключением случаев, установленных настоящей статьей), в комиссии в случае ее создания в субъекте Российской Федерации или в суде.

Вместе с тем, заявление подано Федоровским Александром Анатольевичем, однако согласно данным ЕГРН земельный участок был продан 05.08.2021 Сапронову И.А.

- в нарушение ст. 20 ФЗ-135, п. 20 ФСО 7 на стр. 42 отчета у объекта аналога № 9 в информации о виде передаваемого права указано, что земельный участок с кадастровым номером 41:01:0010126:2582 находится в частной собственности. Однако согласно данным ЕГРН данный земельный участок предоставлен в аренду АО «КРДВ».

На стр. 62 отчета информация о зарегистрированном праве собственности у объекта аналога № 9 отсутствует.

- не учтена обеспеченность оцениваемого земельного участка инженерной инфраструктурой до границ земельного участка, что вводит пользователя отчета в заблуждение - в нарушении ст.11 135-ФЗ, п. 5 ФСО 3, и приводит к существенному искажению рыночной стоимости.

В отчете об оценке на стр. 19 указано, что на оцениваемом земельном участке расположено здание Склада № 10, приведенные фотографии подтверждают данный факт (стр. 18-19 отчета), что подтверждает наличие инженерной инфраструктуры (коммуникаций) до границ земельного участка, обеспечивающей фактическое использование земельного участка с учетом наиболее эффективного использования (стр. 46 отчета).

На стр.19 отчета указывается, что «При оценке земельных участков в целях определения их кадастровой стоимости учитывается только возможность или не возможность подключения к коммуникациям».

На стр. 68 отчета оценщик указывает, что «земельный участок обеспечен инженерными коммуникациями, в случае если на нем расположен объект капитального строительства».

Наличие объекта капитального строительства на оцениваемом земельном участке свидетельствует о близости инженерных сетей у границы земельного участка и наличии возможностей подключения коммуникациям для эксплуатации земельного участка.

В таблице 16 присвоенные объекту оценки баллы (1) соответствуют отсутствию инженерной инфраструктуры (коммуникаций) до границ земельного участка.

Не учет наличия инженерной инфраструктуры (коммуникаций) до границ земельного участка в отчете привел к существенному занижению стоимости объекта оценки на 1 350 000 руб. (при воспроизведении расчетов оценщика с учетом фактического наличия инженерной инфраструктуры рыночная стоимость объекта оценки составит 4 835 084 руб., а рассчитанная рыночная стоимость в отчете составила 3 480 000 руб.).

- на стр. 71 отчета в таблице 19 отсутствует итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки.

- на стр. 68 в таблице 14 местоположению объекта присвоен 1 балл, в таблице 16 местоположению объекта присвоено 3 балла.

Председатель 18.05.2022 _____ С.В. Лебедева
(дата подписания) (подпись)

Секретарь _____ М.А. Луговенко
(подпись)