**МИНИСТЕРСТВО ИМУЩЕСТВЕННЫХ И ЗЕМЕЛЬНЫХ ОТНОШЕНИЙ КАМЧАТСКОГО КРАЯ**

# ПРОТОКОЛ

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

29.09.2021 16:00

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

| | |
|---|---|
| Председатель комиссии | - Лебедева Светлана Валерьевна, заместитель Министра имущественных и земельных отношений Камчатского края |
| Секретарь комиссии | - Луговенко Мария Александровна, главный специалист Министерства имущественных и земельных отношений Камчатского края |
| Член комиссии | - Кукушкин Руслан Николаевич, помощник Уполномоченного при Губернаторе Камчатского края по защите прав предпринимателей |
| Член комиссии | - Червяков Виктор Михайлович, исполнительный директор Ассоциации «Совет муниципальных образований Камчатского края» |

Присутствовали:

| | |
|---|---|
| Лицо, осуществившее определение рыночной стоимости | - Акимов Иван Анатольевич, оценщик 1-й 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»» |
| Представитель общества с ограниченной ответственностью «Агентство финансовых консультантов «Концепт»» | - Майборода Михаил Владимирович, Врио Генерального директора общества с ограниченной ответственностью «Агентство финансовых консультантов «Концепт»» |
| Представитель заявителя | - представитель по доверенности общества с ограниченной ответственностью «Тополовый парк» |

Повестка дня:

1. О рассмотрении заявления общества с ограниченной ответственностью «Тополовый парк» (место нахождения: Камчатский край, р-н Елизовский, ОГРН 1164101053137), поступившего 30.08.2021 в комиссию по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости в Камчатском крае, об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости земельного участка:

кадастровый номер 41:05:0101103:1190;

местоположение/адрес: Российская Федерация, Камчатский край, Елизовский м.р-н, п. Термальный;

категория земель: земли населенных пунктов;

вид разрешенного использования: данные отсутствуют;

площадь: 2164 кв. м.

Заявление подано на основании статьи 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.

Кадастровая стоимость определена по состоянию на 01.01.2020 краевым государственным бюджетным учреждением «Камчатская государственная кадастровая оценка» в размере 1 238 803,44 руб. и утверждена на основании отчета от 30.09.2020 № 01-2020 об итогах государственной кадастровой оценки объектов капитального строительства, земельных участков в составе земель населенных пунктов, земель промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земель для обеспечения космической деятельности, земель обороны, безопасности и земель иного специального назначения на территории Камчатского края, приказом Министерства имущественных и земельных отношений Камчатского края от 12.11.2020 № 179.

В отчете об оценке рыночной стоимости от 04.08.2021 № 3112/3-21_1, подготовленном оценщиком 1-й категории общества с ограниченной ответственностью «Агентство финансовых консультантов «Концепт»» Акимовым Иваном Анатольевичем, являющимся членом саморегулируемой организации оценщиков Ассоциация «Русское общество оценщиков», что подтверждено свидетельством о членстве в саморегулируемой организации № 0000344, выданном 22.07.2020, определена рыночная стоимость объекта недвижимости в размере 920 000,00 руб., на дату определения его кадастровой стоимости - на 01.01.2020.

Рыночная стоимость ниже кадастровой стоимости на 25,74 %.

---

Председательствующая открыла заседание и объявила присутствующих.

На заседании присутствует три члена комиссии из пяти, что составляет не менее половины от общего состава комиссии, в связи с чем заседание является правомочным.

Председательствующая сообщила о необходимости заявить самоотвод, отвод члена комиссии при наличии заинтересованности в исходе голосования. Самоотвода, отвода членами комиссии, заявителем не заявлено.

Председательствующая огласила повестку дня.

1. ВЫСТУПИЛИ:

Лебедева С.В. - содержание отчета об оценке рыночной стоимости не соответствует требованиям ст. 11 135-ФЗ, п. 5 ФСО 3:

1. Применены необоснованные корректировки на функциональное назначение (нарушение ФСО 7 п.25; ФСО 3 п.5, ст.11 ФЗ №135-ФЗ).

Из указанного оценщиком вида функционального использования следует, что вид разрешенного использования объектов – аналогов – складского назначения.

При этом оценщик учитывает для аналогов № 4 и № 16 при расчете коэффициента корректировки 0,62 виды разрешенного использования «Предоставление коммунальных услуг», «Административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг», «Склады», для аналогов № 5 и № 9 при расчете коэффициента корректировки 0,33 вид разрешенного использования «Склады».

Аналог № 4 - согласно данным Росреестра по документу назначение «земельные участки объектов складского назначения». Аналог № 5 - согласно данным Росреестра по документу назначение «земельные участки производственно-технических баз для хранения, изготовления материалов различного профиля». Аналог № 9 - согласно данным Росреестра по документу назначение объекта-аналога «земельные участки объектов складского назначения». Аналог № 16 – согласно данным Росреестра по документу назначение «земельные участки складов».

2. В нарушении методологии сравнительного подхода оценщик не проводит анализ полученного результата, производит расчет с использованием двух аналогов.

Согласно п. 6.6 СПОД РОО 04-111-2020 СПОД РОО количество используемых для расчета стоимости объектов-аналогов должно быть не менее трех. Использование меньшего количества объектов-аналогов, чем количество элементов сравнения, по которым осуществляются корректировки цен объектов налогов, без учета поправки (скидки) на торг должно иметь соответствующее обоснование.

ПОЯСНЕНИЯ:

Акимов И.А., Майборода М.В., Шишкина А.Н.- дали следующие пояснения:

1. К фото объявлениям были приложены скриншоты из Публичной кадастровой карты Росреестра по каждому земельному участку (аналогу), где были указаны виды разрешенного использования. При этом корректировка на функциональное назначение была применена в соответствии с назначением объектов, указанных в объявлениях. Расчет коэффициента показателя проводится в соответствии с методическими указаниями по всем трем показателям. При расчете была принята интегрированная система, так как, исключение какого-либо объекта из расчета является ошибкой.

2. Расчет рыночной стоимости объекта оценки производился с использованием 2 аналогов (№ 5 и 16) в связи с отсутствием на рынке похожих объектов. В соответствии с ФСО 7 для расчета должно быть применено достаточное количество объектов. Аналог № 5 наиболее близок к объекту оценки, так как сумма корректировок наименьшая. Разброс цен у аналогов № 5 и № 16 наименьший, поэтому аналоги № 4 и № 9 не попали в согласование. СПОД РОО допускает в сравнительном подходе при обосновании расчета рыночной стоимости сравнении менее трех объектов аналогов.

ГОЛОСОВАЛИ:

Принять решение об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости в размере его рыночной стоимости:

Лебедева С.В. - «против»;

Кукушкин Руслан Николаевич - «за»;

Червяков Виктор Михайлович - «за».

РЕШИЛИ:

Принять решение об определении кадастровой стоимости земельного участка с кадастровым номером 41:05:0101103:1190 в размере его рыночной стоимости, определенной в соответствии с отчетом об оценке рыночной стоимости от 04.08.2021 № 3112-3-21_1 в размере 920 000,00 руб. на дату определения его кадастровой стоимости - на 01.01.2020.

Председательствующая объявила заседание закрытым.

Председатель _____ (подпись) С.В. Лебедева

Секретарь _____ (подпись) М.А. Луговенко